PUG
PIANO URBANISTICO GENERALE

Proposta di Piano | Assunzione | QC | Elaborato

Sindaco
Giancarlo Muzzarelli

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

Direttrice Generale
Valeria Meloncelli

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

C SISTEMA TERRITORIALE

QC.C1.4.4.1.3 Giardini di interesse storico culturale e ambientale: Schede (ALB102-ALB157)

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

Comune di Modena

EQUIPE DI PROGETTAZIONE ESTERNA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
coordinatore del gruppo di lavoro	Gianfranco Gorelli
rigenerazione della città consolidata e dei paesaggi rurali	Sandra Vecchietti
città pubblica e paesaggio	Filippo Boschi
regole: valutazione progetti, relazione economico finanziaria, perequazione	Stefano Stanghellini
supporto per gli aspetti di paesaggio	Giovanni Bazzani
città storica e patrimonio culturale	Daniele Pini
	Anna Trazzi
gruppo di lavoro	Giulia Bortolotto, David Casagrande, Gabriele Marras, Alessio Tanganelli

EQUIPE DI PROGETTAZIONE INTERNA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE	
UFFICIO DI PIANO	
Ufficio PUG	
Responsabile ufficio PUG	Simona Rotteglia
sistema insediativo, città pubblica e produttivo	Vera Dondi
sistema ambientale e focus progettuali per l'ambiente e il paesaggio	Paola Dotti
componente programmatica, paesaggio e ValSAT	Annalisa Lugli
sistema insediativo storico, paesaggio e beni storici	Irma Palmieri
sistema naturale e ambientale e coordinamento ValSAT	Anna Pratissoli
sistema insediativo, via Emilia e piattaforme pubbliche	Isabella Turchi
analisi territoriali, urbane, storiche, cartografie	Giulia Ansaloni
	Barbara Ballestri
	Nilva Bulgarelli
	Francesco D'Alesio
	Andrea Reggianini
garante della comunicazione e della partecipazione	Catia Rizzo
diritto amministrativo-urbanistico	Marco Bisconti
Ufficio gestione servizi urbanistici vigenti	Morena Croci - responsabile ufficio
sistema informativo territoriale, cartografia	Sonia Corradi, Tania Federzoni, Diana Bozzetto
Segreteria tecnico - amministrativa	Roberto Vinci, Christine Widdicks, Anna Severini
Ufficio impatto ambientale-classificazione acustica	Daniela Campolieti - responsabile dell'ufficio
SETTORE PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITÀ URBANA	
Servizio progetti urbani complessi e politiche abitative	Michele A. Tropea - 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 Pianificazione Ambientale	Giovanna Franzelli - responsabile del servizio fino al 31/08/2020
	Saverio Cioce - responsabile del servizio
	Marta Guidi, Fabio Alberti
Ufficio amministrativo pianificazione:	Susanna Pivetti - responsabile del servizio
	Antonella Ferri, Maria Ginestrino
Ufficio mobilità, traffico e urbanizzazioni	Guido Calvarese - responsabile del servizio
	Barbara Cremonini, Alice Panciroli

HANNO CONTRIBUITO NUMEROSI SETTORI E SERVIZI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE:	
Settore Ambiente, edilizia privata e attività produttive	Roberto Bolondi
Settore Cultura, sport, giovani e promozione della città	Giulia Severi
Settore LL.PP. e manutenzione della città	El Ahmadie' Nabil
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	Patrizia Guerra
Settore Servizi sociali, sanitari e per l'integrazione	Annalisa Righi
Settore Smart city, servizi demografici e partecipazione	Luca Chiantore

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

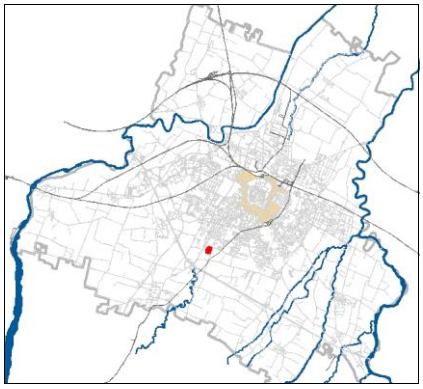
L'elaborazione del documento di indirizzo è stato predisposto con il contributo del comitato scientifico	
Paesaggio	MATE soc.coop.va – PROAP ITALIA srl João Antonio Ribeiro Ferreira Nunes, Andrea Menegotto, Fabio Tunioli, Carlo Santacroce, Tommaso Cesaro, Giovanni Trentanovi
Forme e qualità dell'abitare - 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
Mobilità	Jacopo Ognibene
ha svolto il coordinamento delle attività del Comitato Scientifico	Patrizia Gabellini

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

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB102**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE



Denominazione: **Giardino villa Vicini**

Indirizzo: **STRADA CHIESA SALICETA SAN GIULIANO** *civ.* **22**

Località: **Modena - Forese**

Quartiere: **4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **216**

Mappale/i: **16-17-6-5-7p**

Visibilità dalla strada: **parziale**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **6701**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **VILLA NOBILIARE-SERRA** *Codice edificio:* **25116**

Categoria di intervento: **Restauro scientifico** *Scheda edificio:* **216016**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☑ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:* 216005, 216006

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*

Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB102**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **1**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **muro**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ghiaia**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **3**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☑ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2020

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* maggio 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB102**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **216016** *Codice edificio:* **25116**

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura con camini, il disegno delle facciate, le decorazioni pittoriche e le rifiniture esterne; il giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale di campagna per una Corte rurale settecentesca. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale e' a corte aperta, a cui si accede dalla strada Chiesa Saliceta S. Giuliano. Gli edifici formano un Complesso la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: sono identificati al Fg. 216 con map. 16 - la villa di cui all'oggetto e due edifici pertinenziali, prospicienti e simmetrici destinati a depandance residenziali con mapp. 5 e 6. Il giardino circonda la villa con impianto formale alla francese. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud rispetto al capoluogo modenese, in località Saliceta S. Giuliano.

ALTRI EDIFICI

Il Complesso, in località Saliceta S. Giuliano, e' costituito dalla residenza principale e da due edifici pertinenziali rilevanti con mapp. 5 e 6: edifici residenziali di servizio, coevi, disposti simmetricamente e connessi all'impianto principale all'interno di una conformazione unitaria a corte aperta, aventi Valore Storico Culturale Testimoniale.

Scheda	*Cod.Edif.*	*Tipologia*	*VALORE*
216005	25106	MISTA (RESIDENZA+RUSTICO)	Valore Storico Culturale Testimoniale
216006	25113	MISTA (RESIDENZA+RUSTICO)	Valore Storico Culturale Testimoniale

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB102**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 102a

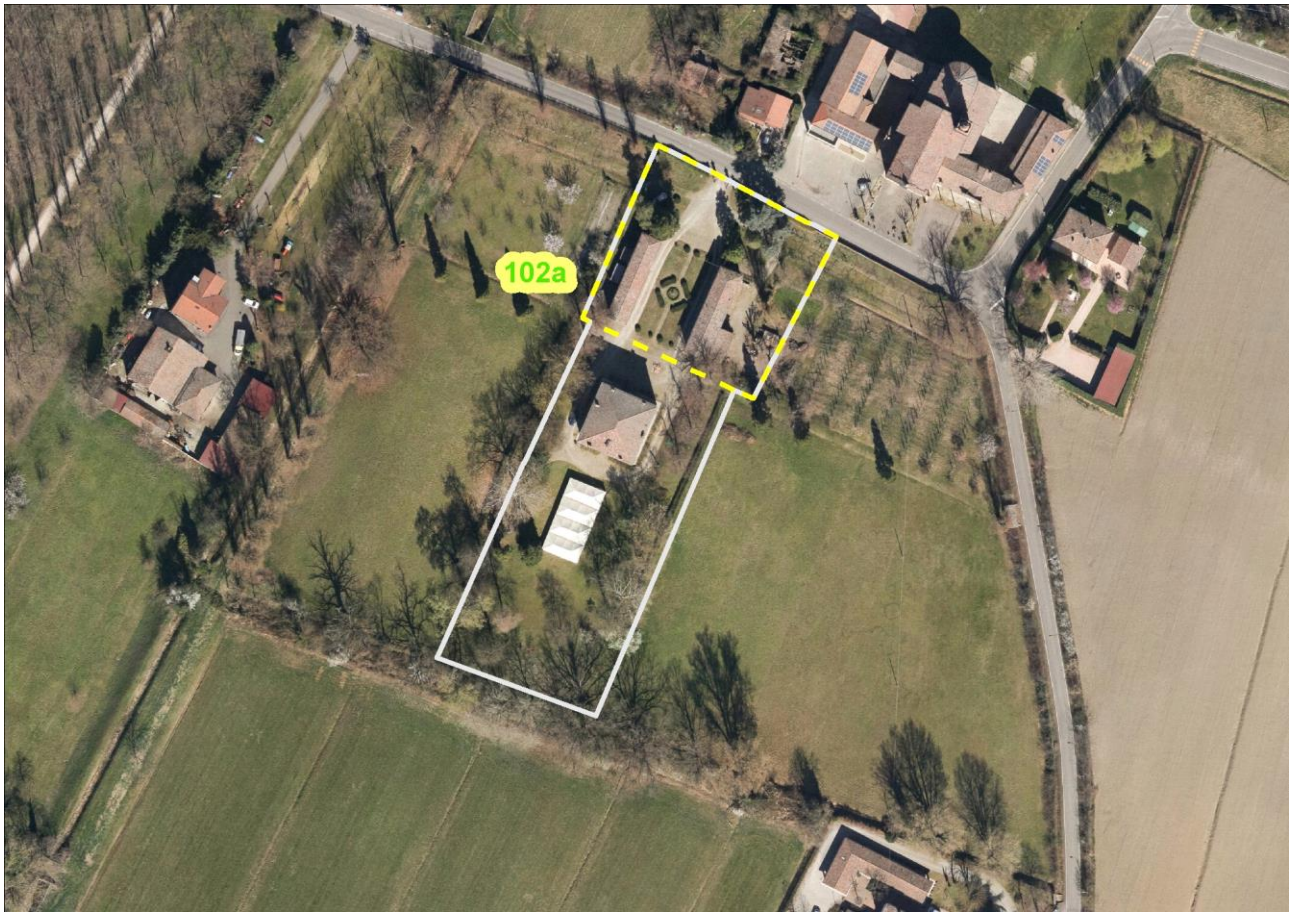


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare** *Tipologia:* **formale**

Schema: **geometrico con percorsi rettilinei**

Fisionomica del giardino: **giardino alla francese**

Stato di conservazione: **ottimo**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **fontana in pietra**

Elementi decorativi: ☑ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☐ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB102**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 102a

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☑ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☑ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☑ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

2017

2020

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB102**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 102b

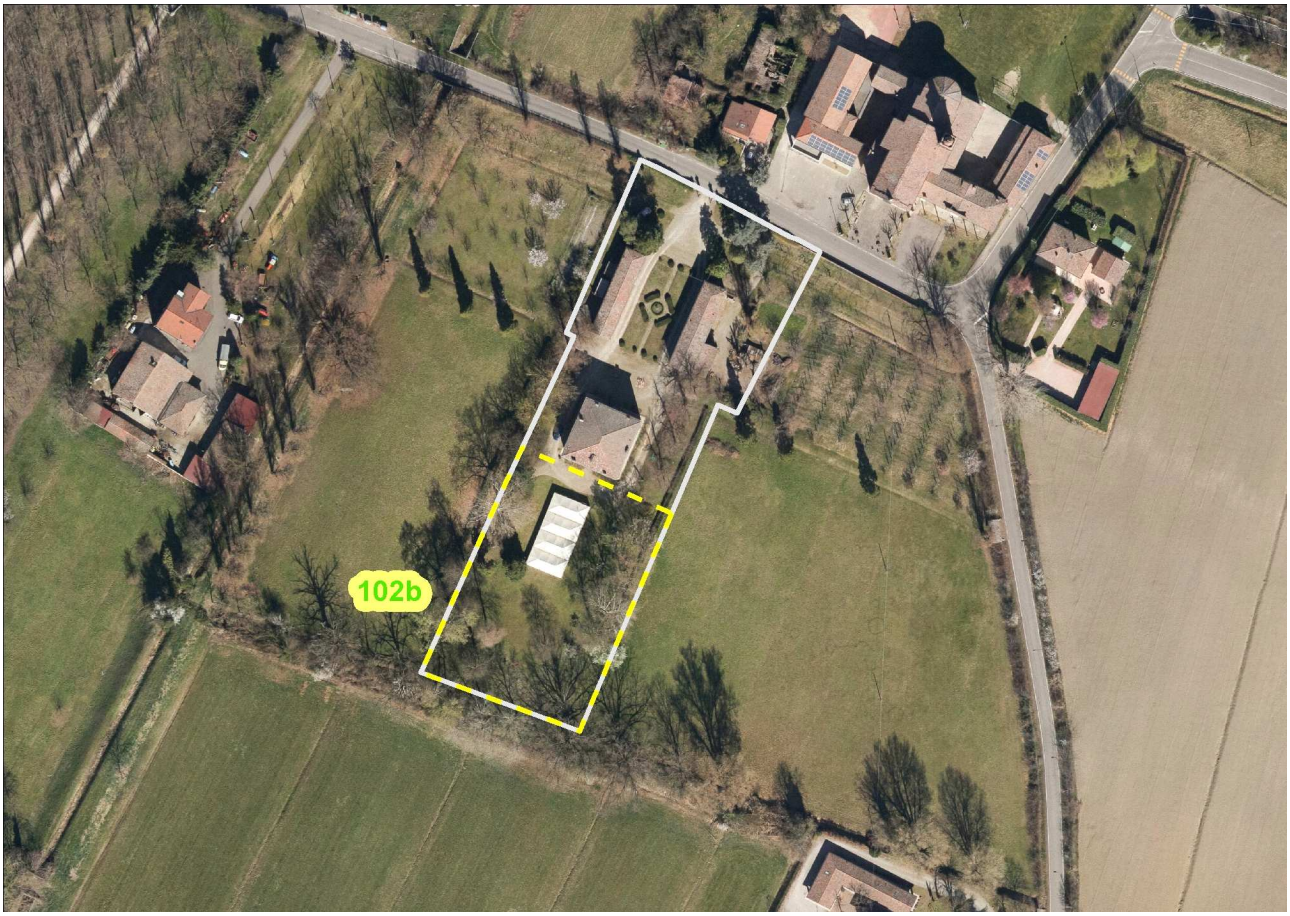


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare** *Tipologia:* **formale**

Schema: **nessuno**

Fisionomica del giardino: **giardino alla francese, con parterre alberato**

Stato di conservazione: **buono**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☑ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB102**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 102b

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☑ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☐ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☑ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☑ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2020

2020

2020

2020

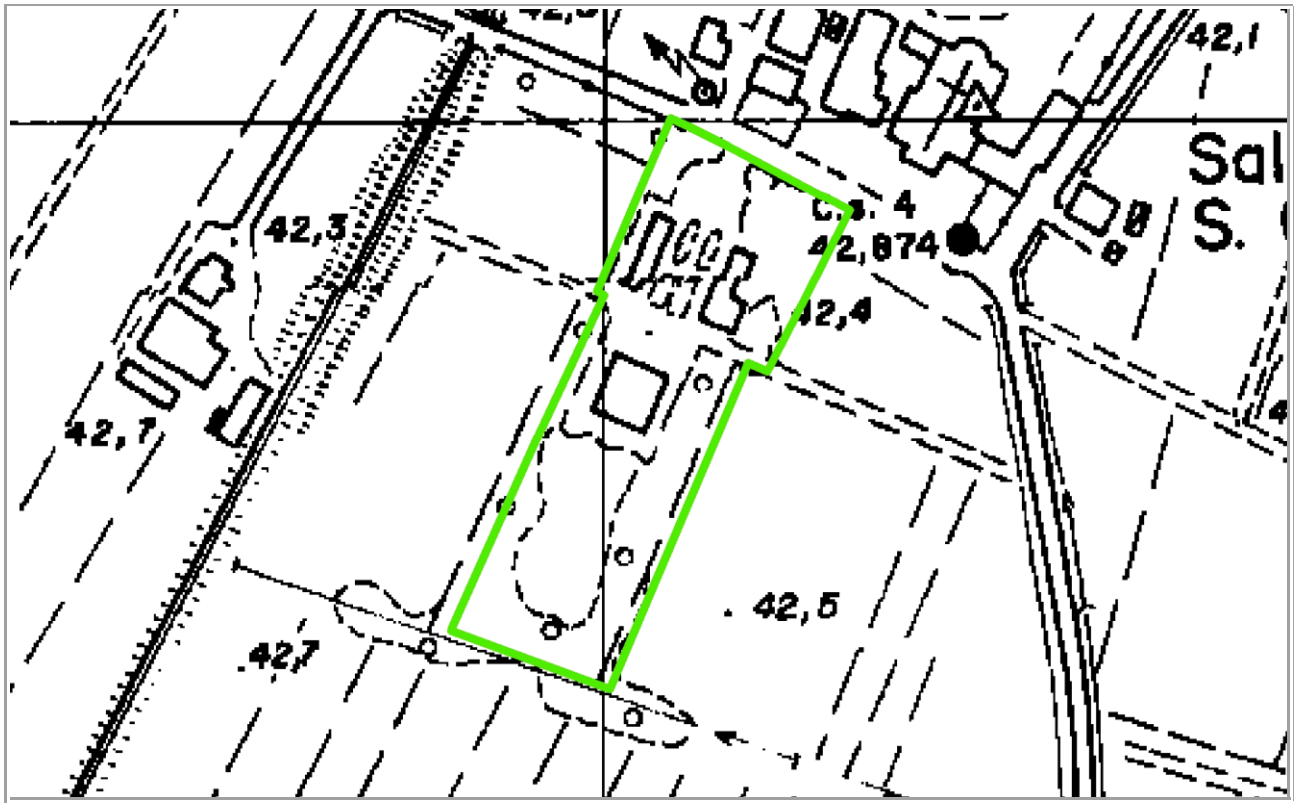
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB102**

CARTOGRAFIA STORICA

"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 86 1 NE, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB102**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB102

DATAZIONE DEL SITO

DAL 18MO AL 19MO (1700-1800). Il Complesso di Villa Vicini risale al Settecento, con annessi antistanti edifici simmetrici residenziali, a formare l'ampia corte rurale nell'Ottocento: e' riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Villa Vicini, e nel catasto di primo impianto del 1898 // NEL SETTECENTO - All'interno del territorio extraurbano modenese, a ville, case padronali, residenze nobiliari, spesso veniva associata la realizzazione di parchi e giardini: luoghi per meglio amministrare i propri beni. La villa e' il fulcro dell'azienda signorile e elemento organizzatore del paesaggio. Proprio nel '700 l'arte dei giardini aveva arricchito i modelli rinascimentali e barocchi di un linguaggio europeo dominato dal gusto francese: arricchendosi con parterre, in cui gli elementi arborei prevalgono su quelli artificiali, ma soprattutto la presenza di un asse di simmetria che indirizzava lo sguardo e sul quale si sviluppava tutto il parco avendo come fulcro l'edificio. Ricorrente l'uso di aree piane decorate, accompagnate da masse arboree ordinate e boschetti che creano quinte che si armonizzano con il paesaggio e non turbano le visuali prospettiche: quinte che richiedono masse arboree imponenti ed un forte cromatismo con specie a foglia caduca e di grande sviluppo. Un giardino che necessita di ampi respiri, più o meno geometrici, simmetrici, regolari nei loro componenti - ripartizione del suolo, visuali, filari alberati, siepi, canali, ecc - come estremo ideale di prosecuzione degli ambienti signorili o di corte. Questa TIPOLOGIA di GIARDINO SETTECENTESCO - chiamato genericamente FORMALE - venne contraddistinta a seconda delle caratteristiche, come GIARDINO ALL' ITALIANA o GIARDINO ALLA FRANCESE.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di impianto settecentesco che si attesta su strada Chiesa Saliceta San Giuliano, e' stato edificato come residenza estiva - riscontrato con toponimo Villa Vicini nella cartografia storica IGM del 1893, e nel catasto di primo impianto del 1898 - riveste Valore Storico Architettonico. Il Giardino circonda la villa di campagna con un impianto formale alla francese e comprende oltre la villa padronale, due edifici simmetrici prospicienti destinati a depandance residenziali, ai mapp. 5 e 6 / Il Sito di Villa Vicini risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Sud rispetto al capoluogo modenese. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.8 - Paesaggio periurbano di Modena e della fascia Sud del Capoluogo; limitrofo a: U.P.13 - Paesaggio dell'Alta pianura occidentale; limitrofo a: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta pianura centro orientale / Il Sito e' ubicato nel Territorio Rurale Sud rispetto al capoluogo modenese: ambito agricolo periurbano / Inoltre il sito e' limitrofo a un sistema centuriale formato da aree archeologiche: A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE con direzione Nord-Sud; a Ovest vi e' lo storico canale Formigine, con direzione Nord-Sud; sono presenti ALBERI DI PREGIO, sia in filare sul lato est e sia singoli a nord; inoltre in direzione della Chiesa di Saliceta S. Giuliano, si riscontra la presenza di una Maestà: PERSISTENZA STORICA, cod. PS101 / Il Sito risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS35).

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

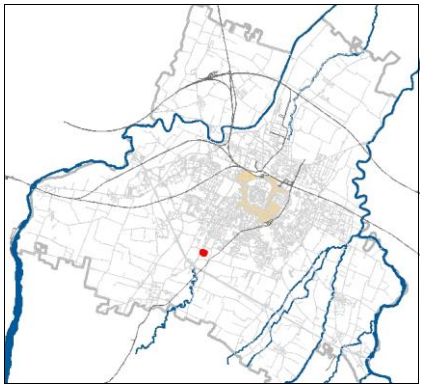
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB103**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino casa di Saliceta Panaro**



Indirizzo: **VIA PIETRO GIARDINI** *civ.* **941**

Località: **Modena**

Quartiere: **4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **216**

Mappale/i: **28-55**

Visibilità dalla strada: **no**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **11650**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **25117**

Categoria di intervento: **Restauro e risanamento conservativo** *Scheda edificio:* **216028**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☑ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:* 216900

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*

Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB103**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **6**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **rete con siepe**

Viale di ingresso: **filare di Tigli**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ghiaia**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **4**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☑ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☑ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☑ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* maggio 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB103**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **216028** *Codice edificio:* **25117**

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura con altana, il disegno delle facciate, le rifiniture esterne; il giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. La casa padronale rispecchia un Nucleo insediativo rurale con impianto ottocentesco a cui si accede dalla storica via Giardini, in un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: identificata al Fg. 216 con map. 28, la casa padronale di cui all'oggetto, forma una corte aperta con l'attigua residenza secondaria utilizzata anche come dispensa, al map. 900, all'interno del parco giardino tipico del Secondo '800. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell’indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario in località Saliceta S. Giuliano.

ALTRI EDIFICI

Il Complesso, in località Saliceta S. Giuliano, e' costituito dalla residenza principale e da un edificio pertinenziale con map. 900: edificio residenziale di servizio, coevo, disposto all'interno di una conformazione unitaria a corte aperta, avente Valore Storico Culturale Testimoniale.

Scheda	*Cod.Edif.*	*Tipologia*	*VALORE*
216900	25112	VILLA NOBILIARE-SERRA	Valore Storico Culturale Testimoniale

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB103**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 103

Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **con prevalenza di assi radiali**

Fisionomica del giardino: **parco-giardino del Secondo '800**

Stato di conservazione: **buono**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **ghiacciaia**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☑ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☐ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB103**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 103

Specie arboree:

☑ Acero/Acer	☑ Ippocastano/hippocastanum	☑ Pioppo/Populus	☑ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☑ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☑ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☑ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

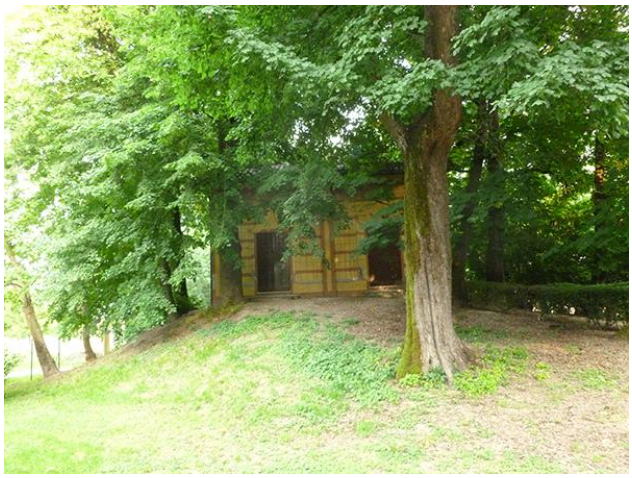
Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Filare di Pioppi Cipressini esterno al giardino, 2017

Filare di Tigli, 2017

2017



2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB103**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 86 1 NE, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE

"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB103**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB103

DATAZIONE DEL SITO

19MO-20MO (1800-1900). Il Complesso di impianto ottocentesco, e' riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 e nel catasto storico di primo impianto del 1898.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto risalente ottocentesco a cui si accede dalla storica via Giardini, e' stato edificato come residenza estiva - riscontrato nella carta IGM del 1893 e nel catasto di primo impianto del 1898 - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Complesso e' formato dalla casa padronale di campagna, circondata dal Giardino con parco alberato tipico del Secondo Ottocento. La casa padronale forma una corte aperta con l'attigua residenza secondaria, utilizzata anche come dispensa, al map. 900 / Il Sito risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Sud rispetto al capoluogo modenese. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.8 - Paesaggio periurbano di Modena e della fascia Sud del Capoluogo; limitrofo a: U.P.13 - Paesaggio dell'Alta pianura occidentale; limitrofo a: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta pianura centro orientale / Il Sito e' ubicato nel Territorio Rurale Sud rispetto al capoluogo modenese: ambito agricolo periurbano / Inoltre il sito e' limitrofo a un sistema centuriale di aree archeologiche, disposto a cavaliera di via Giardini: A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE con direzione Nord-Sud; in aderenza al lato ovest del parco vi e' lo storico canale Formigine, con direzione Nord-Sud; presenti numerosi ALBERI DI PREGIO, sia in filare in direzione est e ovest e singoli lungo il canale Formigine; inoltre in direzione della Chiesa di Saliceta S. Giuliano, si riscontra la presenza di una Maestà: PERSISTENZA STORICA, cod. PS101 / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

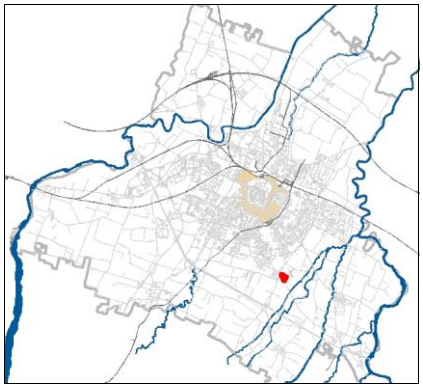
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB104**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino villa padronale a Vaciglio**



Indirizzo: **STRADA VACIGLIO SUD** *civ.* **1105**

Località: **Modena - Forese**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **222**

Mappale/i: **267-268-269-515-270-557-276-517-518-271-516-273-274-275-556-555-277-514-512-892-558-279-548**

Visibilità dalla strada: **no**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **31160**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **VILLA NOBILIARE-SERRA** *Codice edificio:* **25541**

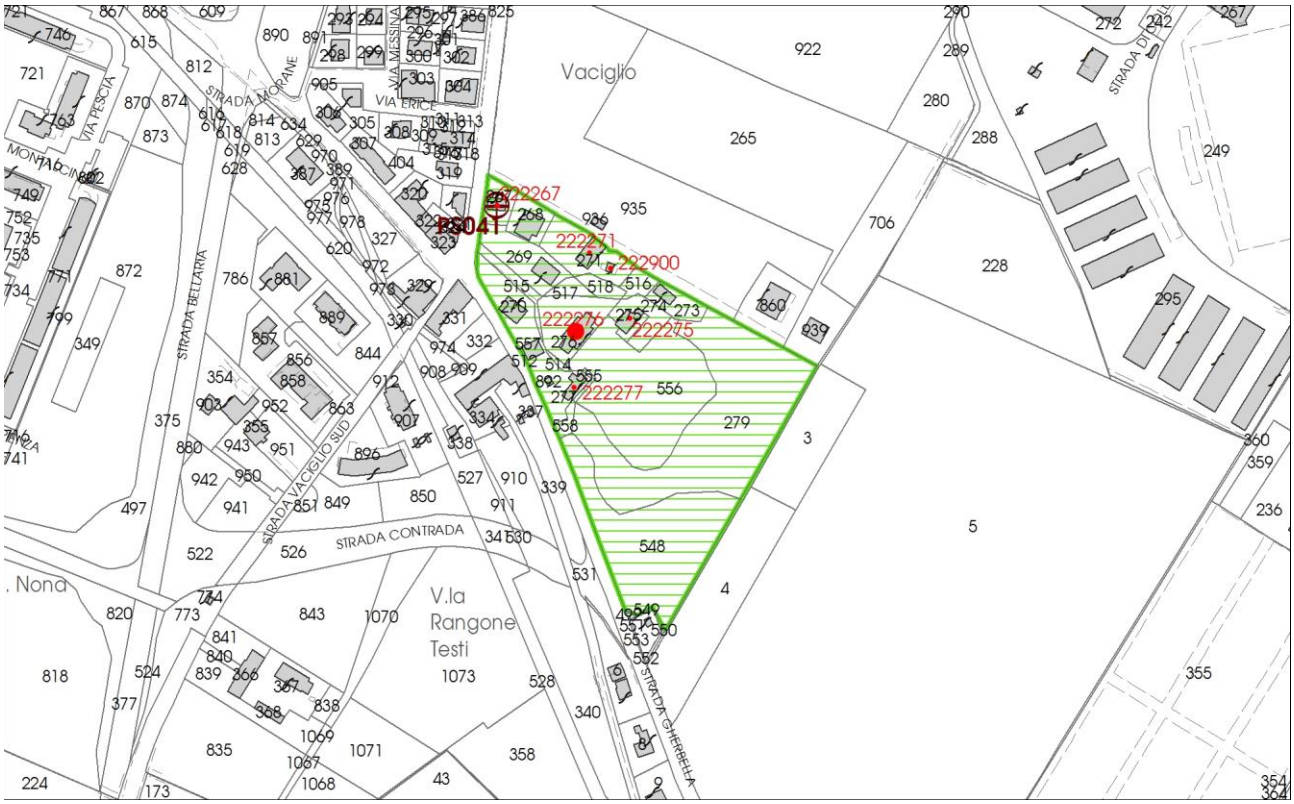
Categoria di intervento: **Riqualificazione e ricomposizione tipologica** *Scheda edificio:* **222276**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☑ Restauro scientifico *Sch.edifici:* 222267

☑ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:* 222271

☑ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:* 222900, 222275, 222277



Individuazione su Catasto 2019 (1:5.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB104**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **5**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **rete con siepe**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ghiaia**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **10**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☑ *Rustico*	☐ *Torretta*	☑ *Stalla*	☑ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☑ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☑ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* giugno 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB104**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **222276** *Codice edificio:* **25541**

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate, le rifiniture esterne; il giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. La casa padronale rispecchia un Nucleo insediativo rurale con impianto di origine settecentesca, potenziato nel Ottocento a cui si accede dalla storica strada Vaciglio Sud, in un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: identificata al Fg. 222 con map. 276, la casa padronale di cui all'oggetto, forma una corte aperta con i due edifici residenziali di servizio, retrostanti con mapp. 275 e 277, all'interno del parco giardino con fisionomia all'inglese: completano il Complesso sia la residenza del fattore con torre colombaia incorporata, al map. 271, e l'oratorio al map. 267. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell’indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario in località Vaciglio.

ALTRI EDIFICI

Il Complesso, in località Vaciglio, e' costituito dalla residenza principale e da alcuni edifici pertinenziali rilevanti coevi alla villa, disposti all'interno di una conformazione unitaria a corte aperta formata da due edifici simmetrici residenziali di servizio - retrostanti, mapp. 275 e 277 - la residenza del fattore con annessa torre colombaia - map. 271 - e un rustico al map. 900: aventi Valore Storico Culturale Testimoniale; inoltre sul lato ovest e in attestazione a strada Vaciglio Sud vi e' l'oratorio con map. 267, avente Valore Storico Architettonico. PERSISTENZA STORICA, cod. PS041 (Scheda edificio 222267).

Scheda	*Cod.Edif.*	*Tipologia*	*VALORE*
222267	25528	ORATORIO GENTILIZIO	Valore Storico Architettonico
222271	25445	VILLA NOBILIARE-SERRA	Valore Storico Culturale Testimoniale
222900	25456	PREVAL. RUSTICO-STALLA,FIENILE	Valore Storico Culturale Testimoniale
222275	25453	PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	Valore Storico Culturale Testimoniale
222277	25483	PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	Valore Storico Culturale Testimoniale

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB104**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 104

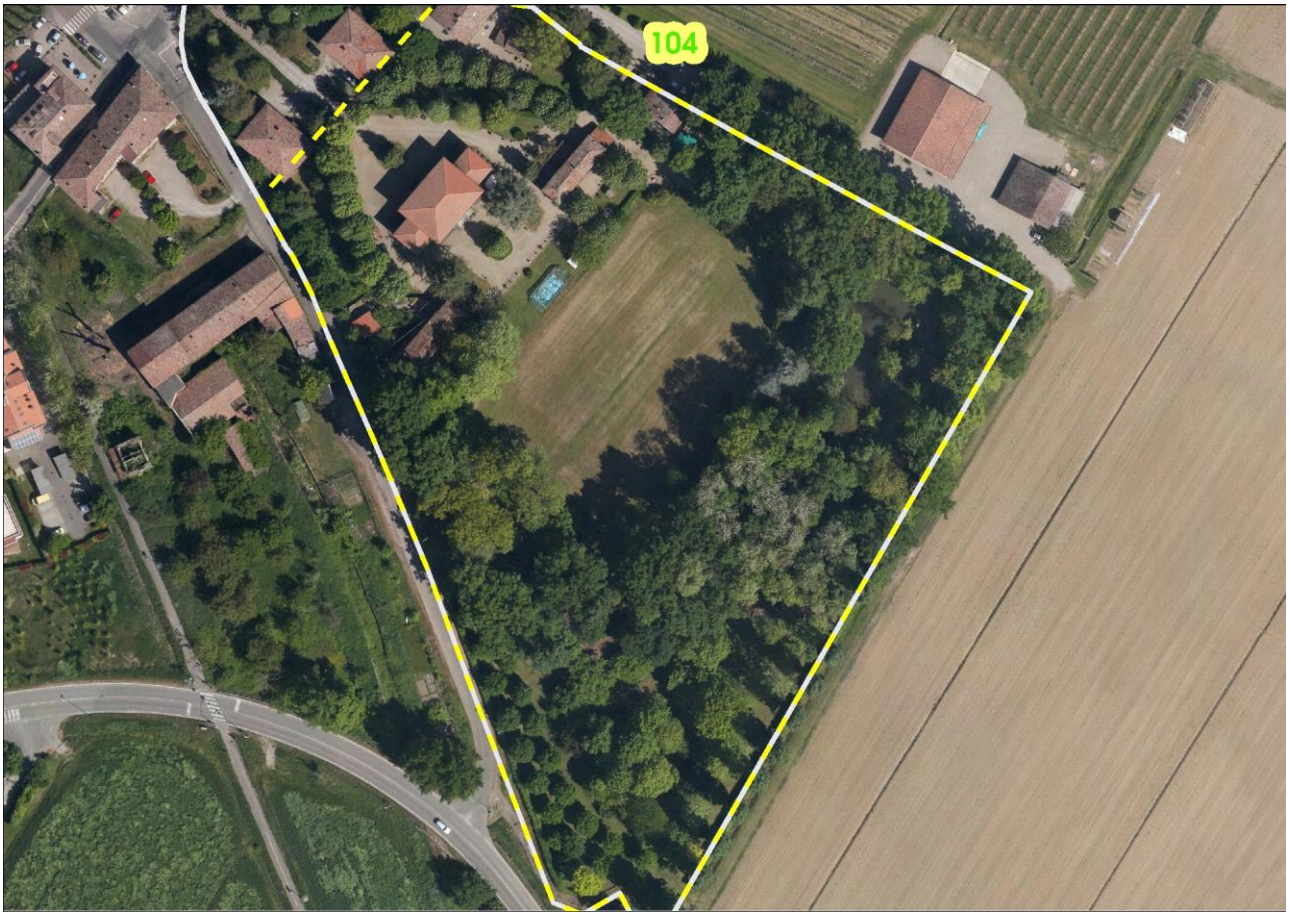


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **con unico asse centrale**

Fisionomica del giardino: **giardino all'inglese**

Stato di conservazione: **buono**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **gradinata poligonale**

Manufatti di pregio: **ghiacciaia**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ *Monumento* ☑ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☑ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB104**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 104

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☑ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☑ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☑ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

2017

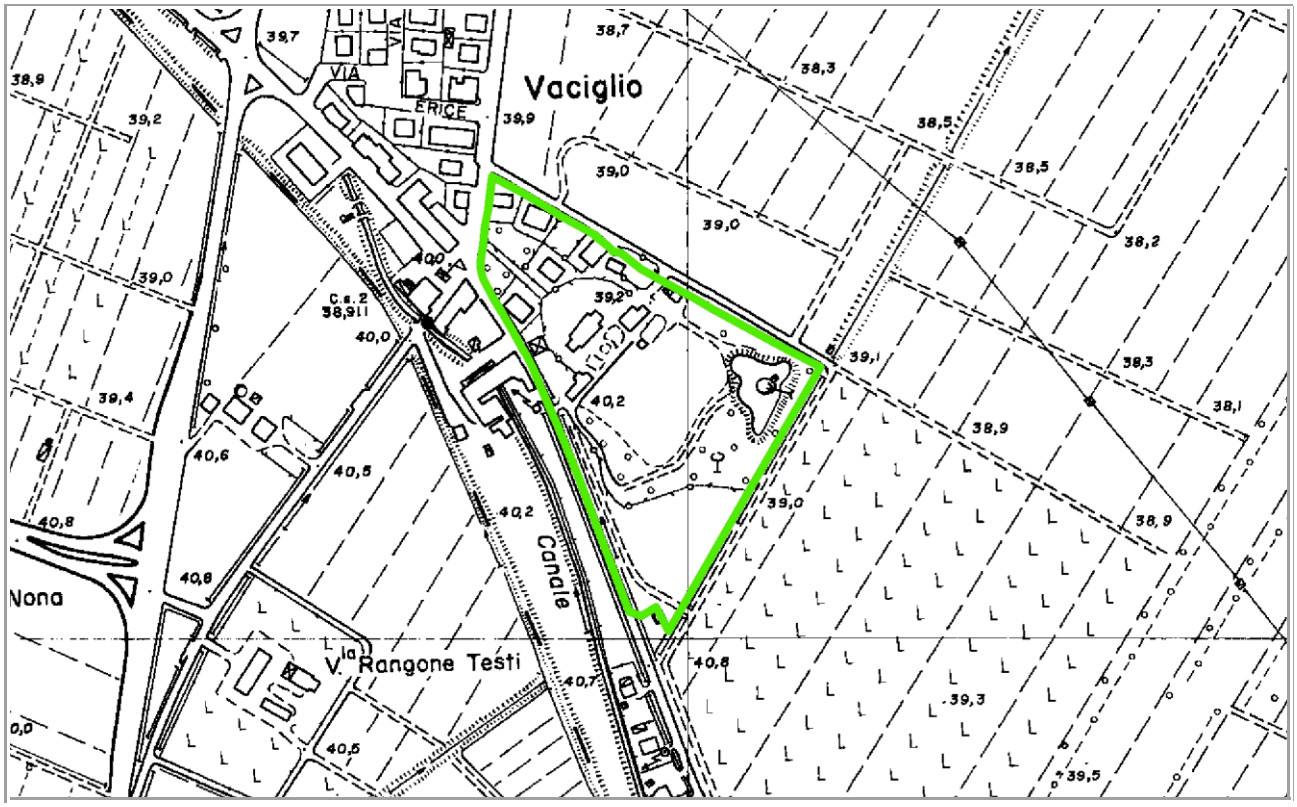
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB104**

CARTOGRAFIA STORICA

"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 86 1 NE, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:5.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB104**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB104

DATAZIONE DEL SITO

DAL 18MO AL 19MO (1700-1800). Il Complesso edificato all'intersezione delle storiche strade Vaciglio Sud e Gherbella, risale al Settecento con annessi edifici simmetrici residenziali e oratorio antistante, a formare un'ampia corte rurale nell'Ottocento: e' riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 senza toponimo, e nel catasto di primo impianto del 1898. L'oratorio su strada Vaciglio fu edificato nel 1737 dal conte Santagata, poi restaurato negli Anni '90 del XX secolo dal parroco che vi celebra una santa Messa la domenica // INIZIO OTTOCENTO - Cambia il concetto di bellezza del giardino in quanto sarà tanto maggiormente apprezzabile quanto più il giardino assomiglierà alla natura, divenendo generalizzato l'uso di trasformare od aggiungere ai giardini geometrici appendici a carattere più naturale: gli elementi di composizione sono l'orografia, la vegetazione, la presenza dell'acqua e la viabilità; scompare il grande viale per lasciare posto a superfici a prato; i sentieri divenuti tortuosi, sono disseminati di elementi simbolici - piccoli templi, ruderi, torrette, collocati nel parco in modo ordinato e falsamente casuale. Le zone destinate alle attività produttive vengono meno. Nella trasformazione dei giardini nella fisionomia all'inglese, si assisterà a due tipi di interventi a seconda che il giardino si trovi in città oppure in campagna: nel primo caso la trasformazione sarà generalizzata e rigorosamente all'inglese, nel secondo l'intervento sarà più tenue in quanto verrà modificata una parte soltanto, mantenendone così una legata alla tradizione italiana o francese. Questa TIPOLOGIA di PARCO - a seconda delle caratteristiche intrinseche prevalenti verrà conosciuto come INFORMALE, ROMANTICO, PAESISTICO - o più genericamente PARCO ALL' INGLESE.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto settecentesco, che si attesta sulla storica strada Vaciglio Sud, all'intersezione con la storica strada Gherbella - riscontrato esistente dallo studio della cartografia storica IGM del 1893 - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Giardino circonda la villa di campagna con un parco che assume la conformazione attuale a inizio '800 attraverso una fisionomia all'inglese entro il quale oltre alla villa vi sono due edifici simmetrici residenziali di servizio - retrostanti, mapp. 275 e 277 - la residenza del fattore con annessa torre colombaia - map. 271 - e un rustico al map. 900; sul lato ovest e in attestazione a strada Vaciglio vi e' l'oratorio, con map. 267 / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Panaro. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.8 - Paesaggio periurbano di Modena e della fascia Est del capoluogo; limitrofo a U.P.14 - Paesaggio dell'Alta Pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata / Il Sito della villa e' ubicato nel Territorio periurbano del settore Est del capoluogo, in località S. Lazzaro, nel versante sinistro del fiume Panaro: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Si evidenzia la presenza di un oratorio nobiliare all'interno del Sito: PERSISTENZA STORICA, cod. PS041 / Il sito e' limitrofo allo storico canale S. Pietro, che scorre sul lato sud-ovest / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB105**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino villa Pignatti**

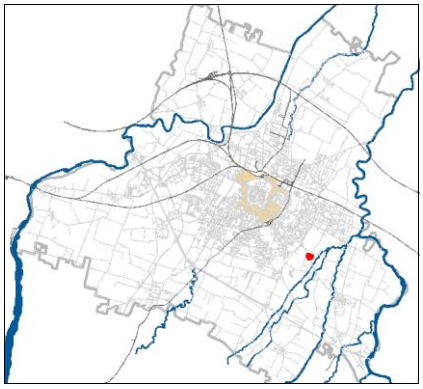
Indirizzo: **STRADA VIGNOLESE** *civ.* **1047**

Località: **Villa Pignatti**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **226**

Mappale/i: **5-6-7**



Visibilità dalla strada: **parziale**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **12614**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **VILLA NOBILIARE-SERRA** *Codice edificio:* **25936**

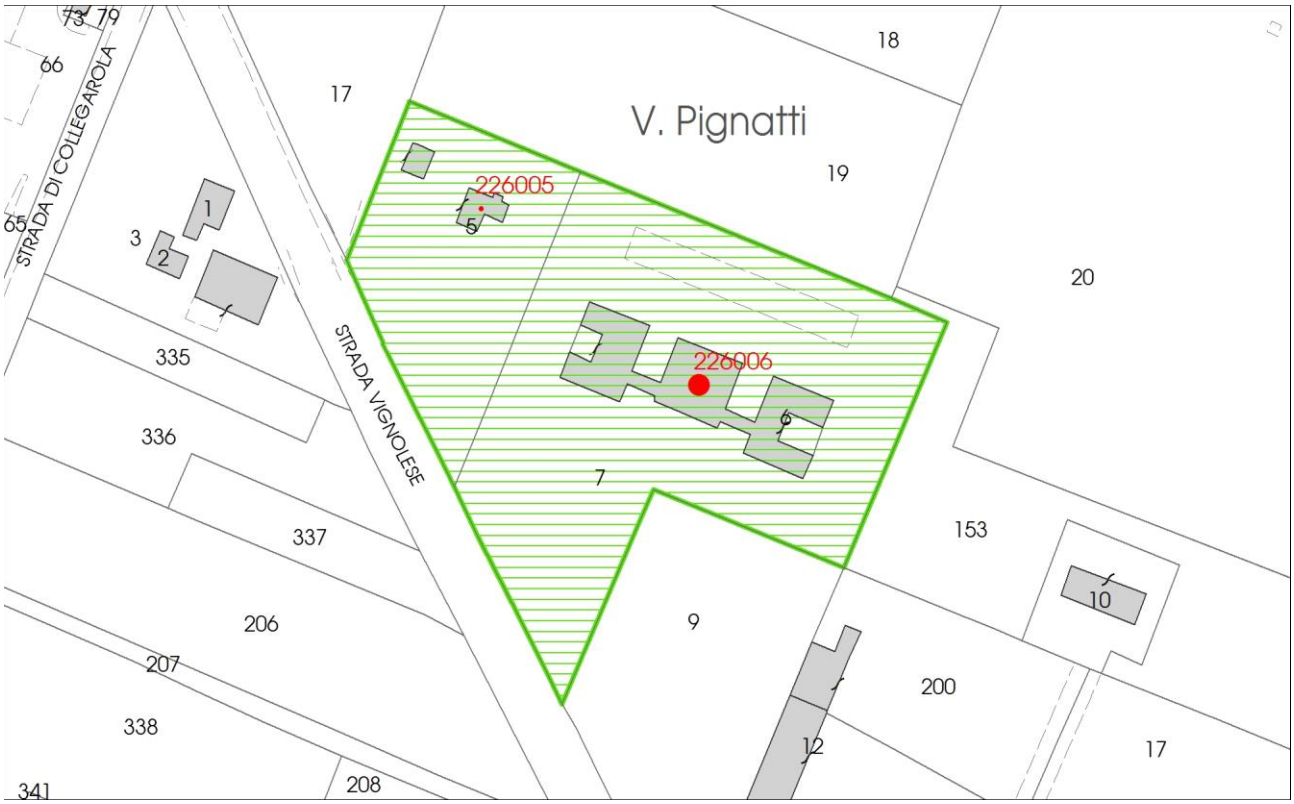
Categoria di intervento: **Restauro scientifico** *Scheda edificio:* **226006**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☑ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:* 226005

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*



Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB105**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **2**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **rete e siepe**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ghiaia**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **3**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☑ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* giugno 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB105**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **226006** *Codice edificio:* **25936**

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate, le rifiniture esterne; il giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale nobiliare di campagna per una Corte rurale settecentesca. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale e' a corte aperta, a cui si accede dalla storica strada Vignolese affiancata dallo storico canale Diamante. Gli edifici formano un Complesso la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: sono identificati al Fg. 226 con map. 6 - la villa di cui all'oggetto fiancheggiata da due ali laterali simmetriche destinate a depandance residenziali, e da un edificio pertinenziale sul lato Ovest destinato a casa del mezzadro-salariati per la conduzione del fondo, con map. 5. Il giardino circonda la villa e l'edificio di servizio, con impianto formale all'italiana. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, in località Collegarola.

ALTRI EDIFICI

Il Complesso, in località Collegarola, e' costituito dalla residenza principale e da un edificio pertinenziale coevo alla villa, destinato a casa del mezzadro-salariati per la conduzione del fondo con map. 5: disposto sul lato Ovest della villa, all'interno di una conformazione unitaria a corte aperta, ed ha Valore Storico Culturale Testimoniale.

Scheda	*Cod.Edif.*	*Tipologia*	*VALORE*
226005	25932	CASE BRACCIANTI E SALARIATI	Valore Storico Culturale Testimoniale

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB105**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 105

Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare** *Tipologia:* **formale**

Schema: **geometrico con percorsi perpendicolari**

Fisionomica del giardino: **giardino all'italiana**

Stato di conservazione: **ottimo**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☑ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☐ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB105**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 105

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☑ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☑ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☑ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☑ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

2017

2017

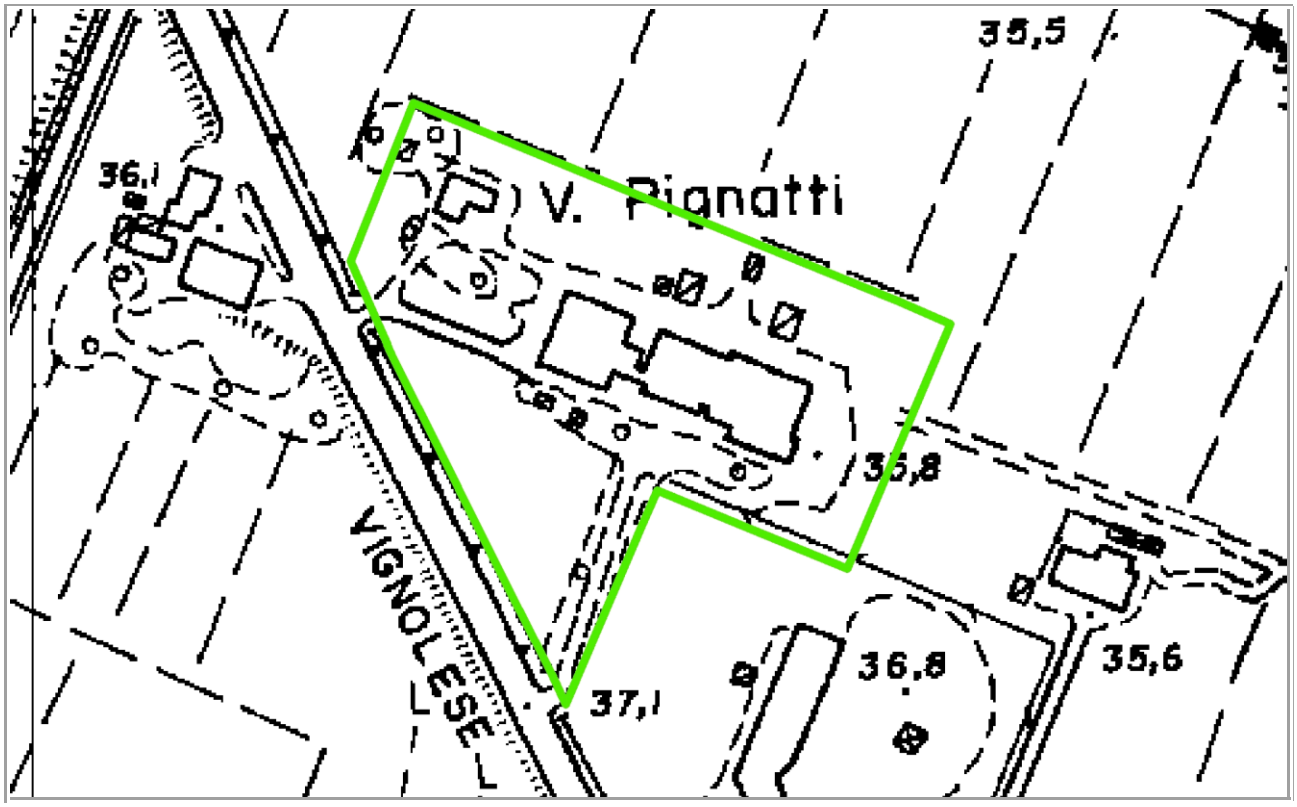
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB105**

CARTOGRAFIA STORICA

"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 87 4 NO, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB105**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB105

DATAZIONE DEL SITO

DAL 18MO AL 19MO (1700-1800). Il Complesso settecentesco edificato sulla storica strada Vignolese che da Modena conduceva a San Donnino della Nizzola, era la dimora estiva dei conti Pignatti in località Collegarola nel XVIII secolo: riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Villa Pignatti e nel catasto di primo impianto del 1898. Di recente e' stata ristrutturata e trasformata in un residence di pregio // NEL SETTECENTO - Il territorio extraurbano modenese con ville, case padronali, residenze nobiliari, viene valorizzato dalla realizzazione di parchi e giardini: luoghi per amministrare i beni, e la villa e' il fulcro dell'azienda signorile, elemento organizzatore del paesaggio. I giardini vengono arricchiti di un linguaggio europeo dominato dal gusto francese: con parterre, elementi arborei prevalgono su quelli artificiali, la presenza di un asse di simmetria che indirizzava lo sguardo e su cui si sviluppava tutto il parco avendo come fulcro l'edificio. Ricorre l'uso di aree piane decorate, con masse arboree ordinate e boschetti che creano quinte che si armonizzano con il paesaggio e non turbano le visuali prospettiche: quinte che richiedono masse arboree imponenti ed un forte cromatismo con specie a foglia caduca e di grande sviluppo. Un giardino che necessita di ampi respiri, più o meno geometrici, simmetrici, regolari nei loro componenti - ripartizione del suolo, visuali, filari alberati, siepi, canali, ecc - come estremo ideale di prosecuzione degli ambienti signorili o di corte. LA TIPOLOGIA di GIARDINO SETTECENTESCO - chiamato FORMALE - venne contraddistinta a seconda delle caratteristiche, come GIARDINO ALLA FRANCESE o GIARDINO ALL' ITALIANA.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di impianto settecentesco che si attesta sulla storica strada Vignolese fiancheggiata dal canale Diamante, e' stato edificato come residenza nobiliare estiva - riscontrato con toponimo Villa Pignatti nella cartografia storica IGM del 1893 e nel catasto di primo impianto del 1898 - riveste Valore Storico Architettonico. Il Giardino circonda la villa con un impianto formale all'italiana, e vi e' la villa collegata a due ali laterali destinate a residenze secondarie, e un edificio sul lato Ovest destinato a casa del mezzadro-salariati, per la conduzione del fondo / Il Sito di Villa Pignatti risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata / Il Sito e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / E' intercettato da un'area archeologica: A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE con direzione Nord-Sud di un sistema centuriale con aree A4 disposte ai lati degli storici Torrenti Grizzaga e Gherbella, mentre sul lato Sud scorre il canale Diamante; un ALBERO DI PREGIO e' sul lato Est del giardino storico, e in duplice filare in prossimità del Torrente Gherbella /Il Sito risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS42).

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

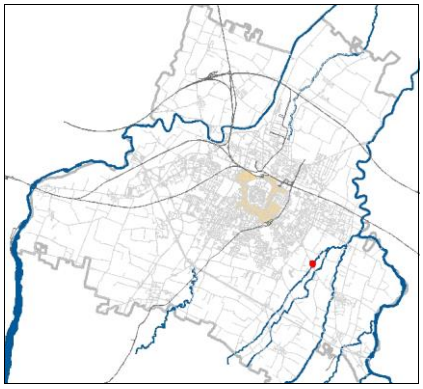
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB106**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino casa padronale a Collegarola**



Indirizzo: **STRADA VIGNOLESE** *civ.* **1065**

Località: **Forese**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **226**

Mappale/i: **30-29-31-27**

Visibilità dalla strada: **parziale**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **4638**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE** *Codice edificio:* **25982**

Categoria di intervento: **Riqualificazione e ricomposizione tipologica** *Scheda edificio:* **226030**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☑ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:* 226027, 226029

Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB106**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **1**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **rete e siepe**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ghiaia**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **3**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☐ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☑ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* giugno 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB106**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **226030** *Codice edificio:* **25982**

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate, le rifiniture esterne; il giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. La casa padronale rispecchia un Nucleo insediativo rurale a cui si accede dalla storica strada Vignolese, in un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: identificata al Fg. 226 con map. 30, la casa padronale di cui all'oggetto, forma una corte aperta con i due edifici di servizio, con map. 29 la stalla-fienile e map. 27 la residenza del conduttore del fondo, all'interno del giardino di valore naturalistico culturale testimoniale. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario in località Collegarola.

ALTRI EDIFICI

Il Complesso, in località Collegarola, e' costituito dalla residenza principale e da due edifici pertinenziali rilevanti coevi alla casa padronale, destinati a casa del mezzadro-salariati per la conduzione del fondo con map. 27, e la stalla-fienile con map. 29, disposti all'interno di una conformazione unitaria a corte aperta: hanno Valore Storico Culturale Testimoniale.

Scheda	*Cod.Edif.*	*Tipologia*	*VALORE*
226027	25921	MISTA (RESIDENZA+RUSTICO)	Valore Storico Culturale Testimoniale
226029	25975	PREVAL. RUSTICO-STALLA,FIENILE	Valore Storico Culturale Testimoniale

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB106**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 106

Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **nessuno**

Fisionomica del giardino: **ambiente naturale del torrente Grizzaga**

Stato di conservazione: **ottimo**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☑ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☐ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB106**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 106

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☑ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

2017

2017

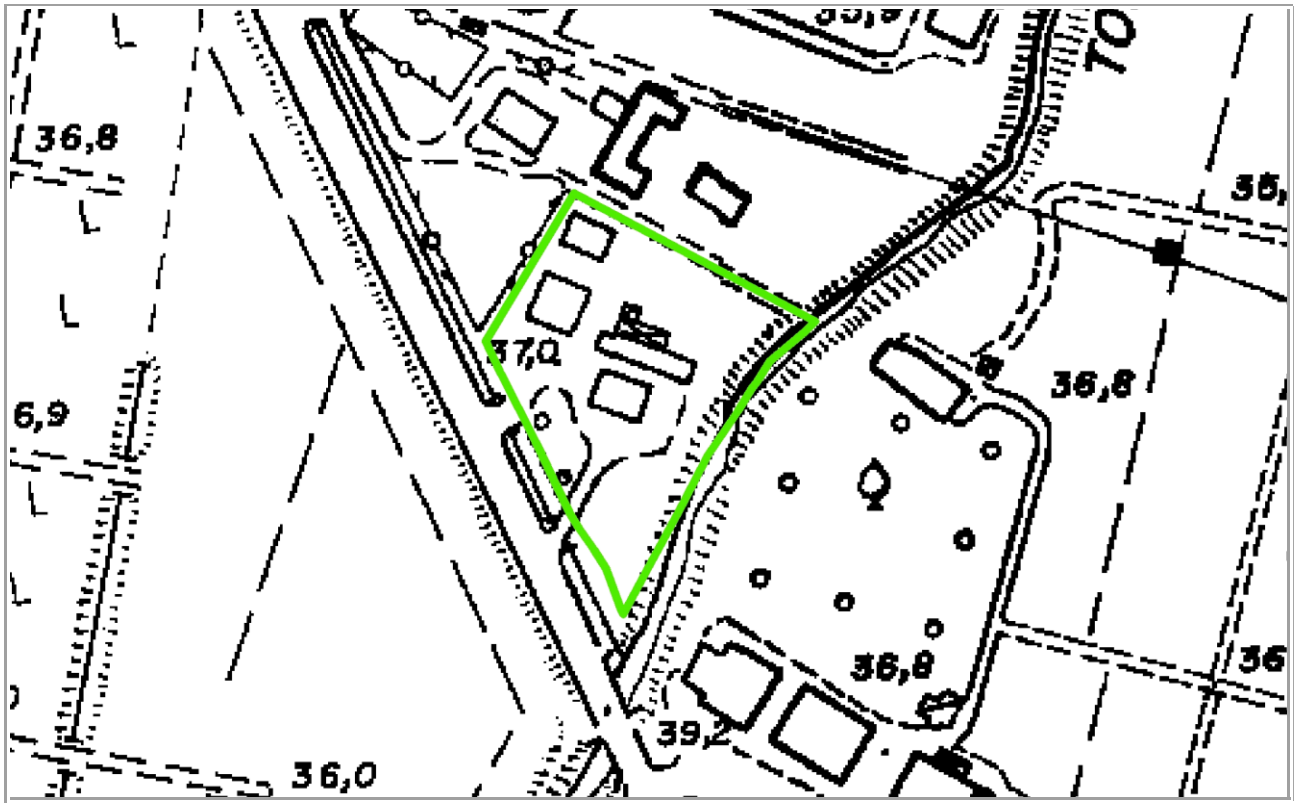
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB106**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 87 4 NO, Modena. (Presente dal 1935, senza toponimo).

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB106**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB106

DATAZIONE DEL SITO

20MO (Anni '30 del Primo Novecento). Il Complesso risale agli Anni Trenta del Primo Novecento. Non e' riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 e nel catasto di primo impianto del 1898: bensì riscontrato nel 1935 senza toponimo, formato dalla casa padronale all'interno di una corte rurale realizzata lungo strada Vignolese, a fianco dello storico torrente Grizzaga, e in fregio allo storico canale Diamante: contesto ambientale, di valore naturalistico storico culturale testimoniale.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso risalente agli Anni Trenta del Novecento che si attesta sulla storica strada Vignolese - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Giardino circonda la casa padronale di campagna - che forma una corte rurale aperta con gli attigui edifici pertinenziali della retrostante stalla-fienile al map. 29, e sul lato ovest la residenza del conduttore del fondo al map. 27 - lungo strada Vignolese, a fianco dello storico torrente Grizzaga ed in fregio allo storico canale Diamante: un contesto ambientale storico, di valore naturalistico culturale testimoniale / Il Sito risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata / Il Sito e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Inoltre il sito e' limitrofo a un sistema centuriale di aree archeologiche, disposto a cavaliera di strada Vignolese: A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE con direzione Nord-Sud ai lati degli storici Torrenti Grizzaga e Gherbella, mentre sul lato Sud scorre il canale Diamante; e ALBERI DI PREGIO, sia singoli e in duplice filare in prossimità del Torrente Gherbella / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB107**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino villa Mari**

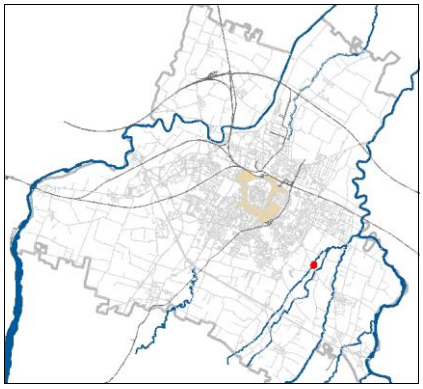
Indirizzo: **STRADA VIGNOLESE** *civ.* **1071**

Località: **La Bottega**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **226**

Mappale/i: **240-241-44-45-46-48p-47**



Visibilità dalla strada: **parziale**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **7574**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

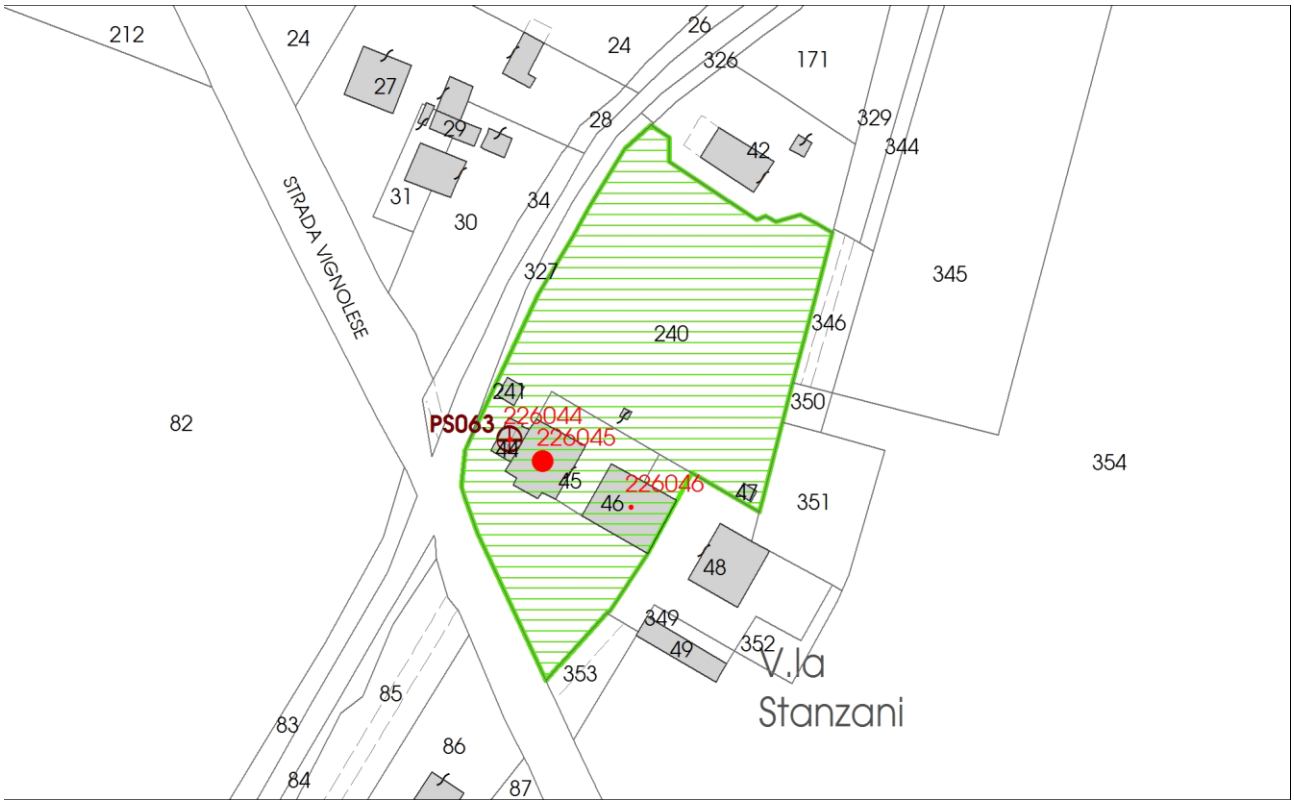
Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **25945**

Categoria di intervento: **Restauro scientifico** *Scheda edificio:* **226045**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

- ☑ Restauro scientifico *Sch.edifici:* 226044
- ☑ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:* 226046
- ☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*



Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB107**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **1**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **muro con ringhiera in ferro**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ghiaia**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **5**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☑ *Chiesa*	☑ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☑ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note: Sito non rilevato.

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* giugno 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB107**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **226045** *Codice edificio:* **25945**

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura con altana, il disegno delle facciate, le rifiniture esterne; il giardino storico; l'oratorio cappella: PERSISTENZA STORICA, cod. PS063.

Motivazioni:

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale di campagna per una Corte rurale settecentesca. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale e' a corte aperta, a cui si accede dalla storica strada Vignolese affiancata dallo storico canale Diamante. Gli edifici formano un Complesso la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: sono identificati al Fg. 226 con map. 45 - la villa di cui all'oggetto, fiancheggiata da un edificio pertinenziale sul lato Est destinato a casa del fattore per la conduzione del fondo con map. 46, mentre a ovest vi e' l'oratorio-cappella con map. 44. Il giardino circonda la villa e l'edificio di servizio, con impianto informale all'inglese. Completano la corte gli edifici di servizio risalenti agli Anni Trenta: la casa del mezzadro con map. 42, e il rustico con stalla-fienile con map. 349. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, in località Collegarola / Si pone in evidenza la presenza di un Oratorio nobiliare: PERSISTENZA STORICA, cod. PS063.

ALTRI EDIFICI

Il Complesso, in località Collegarola, e' costituito dalla residenza principale e da due edifici pertinenziali rilevanti coevi alla casa padronale, destinati a casa del fattore per la conduzione del fondo con map. 46, e l'oratorio-cappella con map. 44, disposti all'interno di una conformazione unitaria a corte aperta: il primo ha Valore Storico Culturale Testimoniale, mentre il secondo ha Valore Storico Architettonico. PERSISTENZA STORICA, cod. PS063 (Scheda edificio 226044).

Scheda	*Cod.Edif.*	*Tipologia*	*VALORE*
226044	25923	ORATORIO GENTILIZIO	Valore Storico Architettonico
226046	25952	PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	Valore Storico Culturale Testimoniale

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB107**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 107

Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **con unico asse centrale**

Fisionomica del giardino: **giardino all'inglese**

Stato di conservazione: **mediocre**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **rampa**

Manufatti di pregio: **chiesetta**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☑ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☐ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB107**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 107

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☐ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB107**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 87 4 NO, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE

"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB107**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB107

DATAZIONE DEL SITO

DAL 18MO AL 19MO (1700-1800). Complesso settecentesco edificato sulla storica strada Vignolese sorgendo sulla riva destra del Torrente Grizzaga: riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Villa Bettoli, nel catasto del 1898 e' Villa Stanzani, mentre dal 1935 e' Villa Mari. Nel Settecento la villa appartenne alla cantante Caterina Bonafini (1751-1826), acclamato soprano nei maggiori teatri d'Europa: nativa di Lendinara, si stabilì a Modena nel 1773 dove frequentò la corte del duca di Modena Ercole III, alternando alla dimora in corso Canalgrande con soggiorni a Collegarola. Nel 1807 la Bonafini chiese al vescovo di Modena Tiburzio Cortesi di autorizzare il parroco a dire Messa la domenica nella cappella della villa. Ancora oggi la villa e' conosciuta come la Casa della Cantante // INIZIO OTTOCENTO - Cambia il concetto di bellezza del giardino in quanto sarà tanto maggiormente apprezzabile quanto più il giardino assomiglierà alla natura, divenendo generalizzato l'uso di trasformare od aggiungere ai giardini geometrici appendici a carattere più naturale: gli elementi di composizione sono l'orografia, la vegetazione, la presenza dell'acqua e la viabilità; scompare il grande viale per lasciare posto a superfici a prato; i sentieri divenuti tortuosi, sono disseminati di elementi simbolici - piccoli templi, ruderi, torrette, collocati nel parco in modo ordinato e falsamente casuale. Le zone destinate alle attività produttive vengono meno. Nella trasformazione dei giardini nella fisionomia all'inglese, si assisterà a due tipi di interventi a seconda che il giardino si trovi in città oppure in campagna: nel primo caso la trasformazione sarà generalizzata e rigorosamente all'inglese, nel secondo l'intervento sarà più tenue in quanto verrà modificata una parte soltanto, mantenendone così una legata alla tradizione italiana o francese. Questa TIPOLOGIA di PARCO - a seconda delle caratteristiche intrinseche prevalenti verrà conosciuto come INFORMALE, ROMANTICO, PAESISTICO - o più genericamente PARCO ALL' INGLESE.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di impianto settecentesco che si attesta sulla storica strada Vignolese, e' stato edificato come residenza estiva - riscontrato con toponimo Villa Bettoli nella cartografia storica IGM del 1893, nel catasto del 1898 come Villa Stanzani, e come Villa Mari negli Anni '30 del Novecento - riveste Valore Storico Architettonico. Il Giardino con fisionomia all'inglese, circonda la villa a fianco dello storico torrente Grizzaga ed in fregio allo storico canale Diamante: un contesto ambientale di valore naturalistico oltre che culturale e testimoniale. La villa forma una corte rurale aperta con gli attigui edifici pertinenziali: sul lato est la residenza del fattore-conduttore del fondo con map. 46, mentre a ovest vi e' l'oratorio-cappella con map. 44 / Il Sito di villa Mari risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata / Il Sito e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Inoltre il sito e' limitrofo a un sistema centuriale di aree archeologiche, disposto a cavaliera di strada Vignolese: A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE con direzione Nord-Sud ai lati dei torrenti Grizzaga e Gherbella, e del canale Diamante; e ad ALBERI DI PREGIO, sia singoli e in duplice filare in prossimità del Gherbella / Il Sito risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS41).

VALORE: Valore Storico Architettonico

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

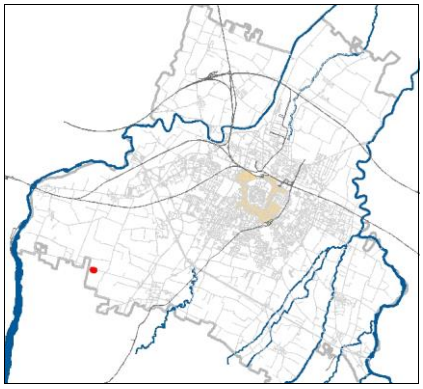
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB108**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino casino Maggera**



Indirizzo: **STRADA PEDERZONA** *civ.* **51**

Località: **Forese**

Quartiere: **4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **228**

Mappale/i: **7-8-11p**

Visibilità dalla strada: **no**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **5867**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **VILLA NOBILIARE-SERRA** *Codice edificio:* **26127**

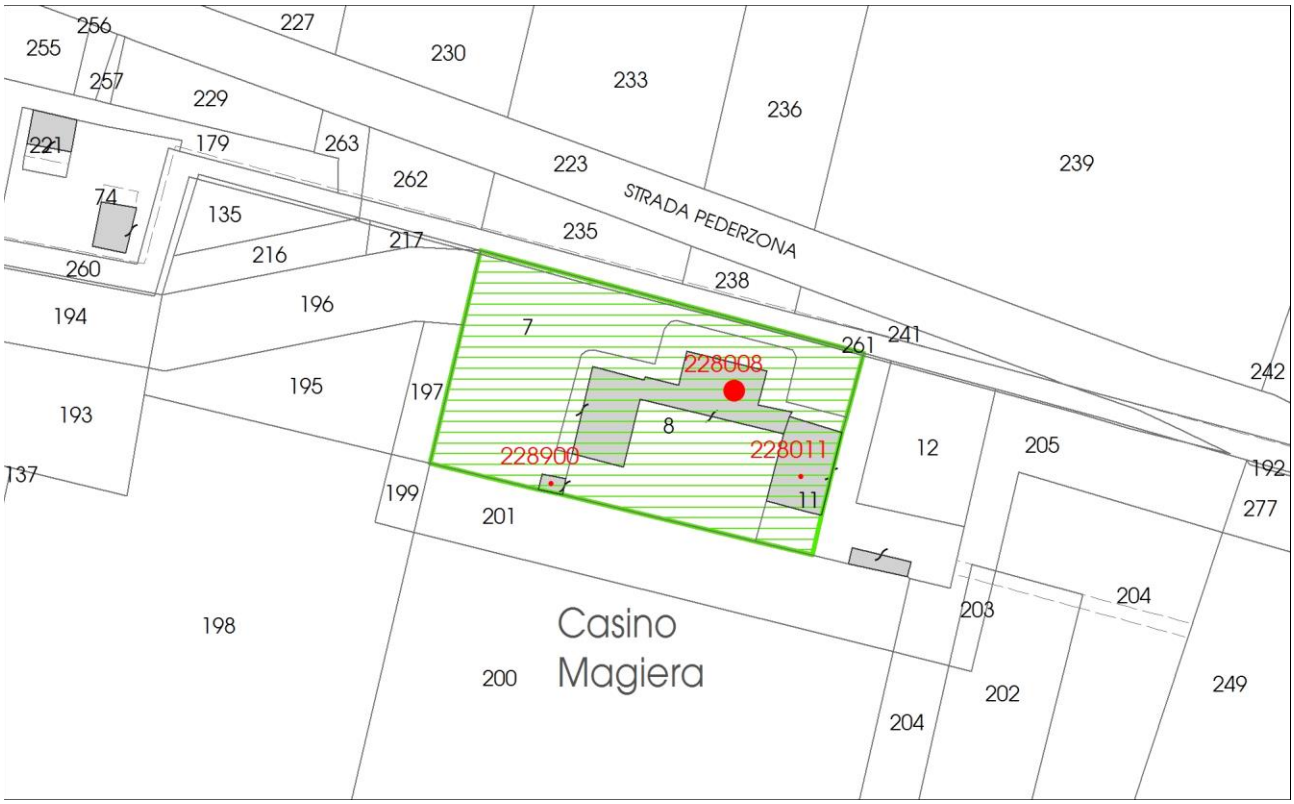
Categoria di intervento: **Restauro scientifico** *Scheda edificio:* **228008**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☑ Restauro scientifico *Sch.edifici:* 228011

☑ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:* 228900

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*



Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB108**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **1**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **rete con siepe**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ghiaia**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **3**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☑ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☑ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* maggio 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB108**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **228008** *Codice edificio:* **26127**

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura con altana, il disegno delle facciate, le rifiniture esterne; il giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale di campagna per una Corte rurale ottocentesca. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale e' a corte aperta, a cui si accede da strada Pederzona. Gli edifici formano un Complesso la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: sono identificati al Fg. 228 con map. 8 - la villa di cui all'oggetto fiancheggiata da due ali laterali simmetriche, di cui il map. 11, destinate a residenze secondarie, e da un piccolo edificio pertinenziale sul lato Sud-Ovest destinato a deposito-legnaia-dimora piante, al map. 900. Il giardino circonda la villa e l'edificio di servizio, con impianto formale all'italiana. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud-Ovest rispetto al capoluogo modenese, fra Cognento e Cittanova.

ALTRI EDIFICI

Il Complesso, in località Cittanova, e' costituito dalla residenza principale e da un edificio pertinenziale coevo alla villa, destinato a residenza secondaria, con map. 11 e disposto sul lato Est della villa all'interno di una conformazione unitaria a corte aperta, ed ha Valore Storico Architettonico. Inoltre, immerso nel giardino storico vi e' un piccolo edificio porticato sul lato Sud-Ovest della villa, destinato a deposito-legnaia-dimora piante, al map. 900 di Valore Storico Culturale Testimoniale.

Scheda	*Cod.Edif.*	*Tipologia*	*VALORE*
228011	26122	VILLA NOBILIARE-SERRA	Valore Storico Architettonico
228900	26099	PREVAL. RUSTICO-STALLA,FIENILE	Valore Storico Culturale Testimoniale

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB108**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 108

Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare** *Tipologia:* **formale**

Schema: **con unico asse centrale**

Fisionomica del giardino: **giardino all'italiana**

Stato di conservazione: **discreto**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☑ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☐ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB108**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 108

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☑ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☑ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☑ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

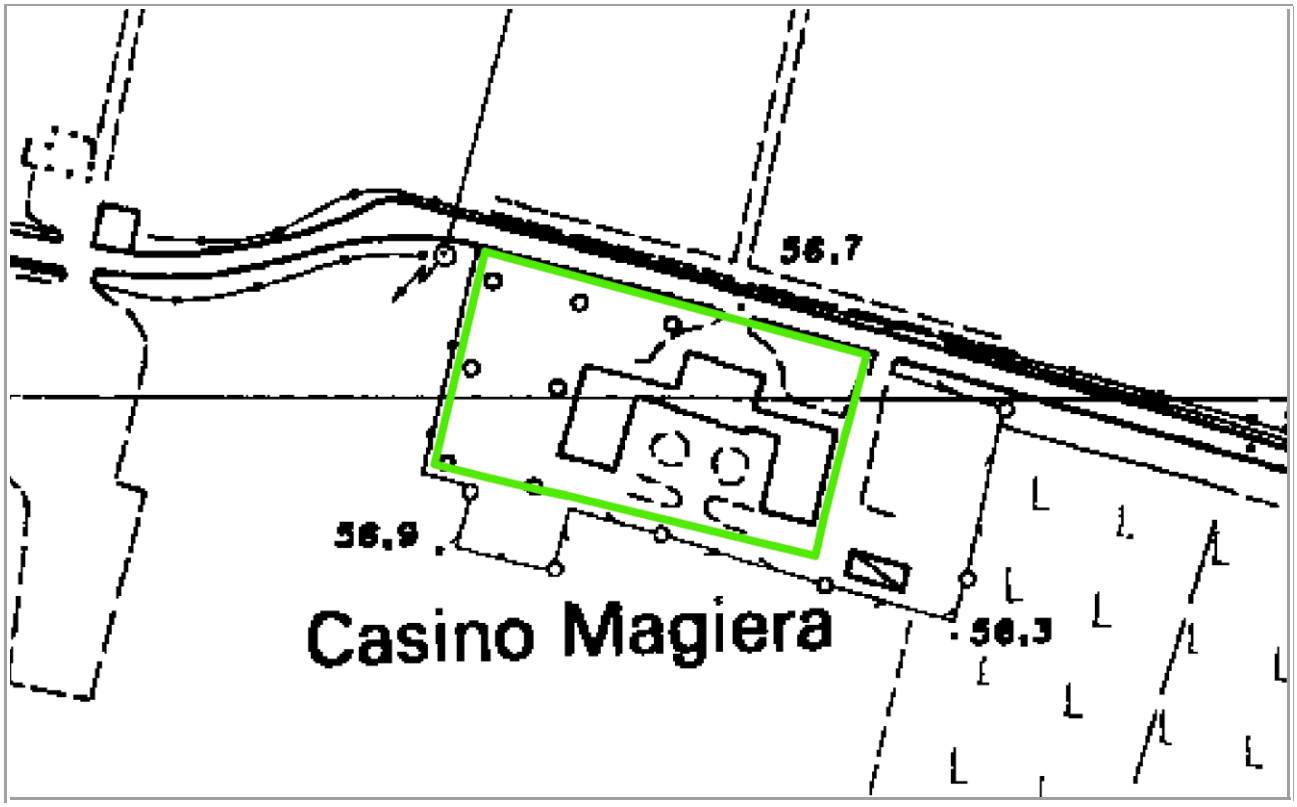
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB108**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 86 1 NE, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB108**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB108**

DATAZIONE DEL SITO

19MO-20MO (1800-1900). Il Complesso ottocentesco e' riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Casino Maggera, e nel catasto di primo impianto del 1898 con medesimo toponimo.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di impianto ottocentesco che si attesta su strada Pederzona, e' stato edificato come residenza estiva - riscontrato con toponimo Casino Maggera nella cartografia storica IGM del 1893 e nel catasto di primo impianto del 1898 - riveste Valore Storico Architettonico. Il Giardino circonda la villa con un impianto formale all'italiana, e vi e' la villa collegata a due ali laterali destinate a residenze secondarie, e un piccolo edificio porticato sul lato Sud-Ovest destinato a deposito-legnaia-dimora piante, al map. 900 / Il Sito del Casino Maggera risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Sud-Ovest rispetto al capoluogo modenese. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.13 - Paesaggio dell'Alta pianura occidentale; limitrofo a U.P.12 - Paesaggio perifluviale del fiume Secchia nella prima fascia di Alta Pianura; limitrofo a U.P.14 - Paesaggio dell'Alta Pianura centro orientale / Il Sito e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Ovest rispetto al capoluogo modenese: ambito ad alta vocazione produttiva agricola /Il Sito risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS33).

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB109**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino villa a Corletto**

Indirizzo: **STRADA CORLETTO SUD** *civ.* **415**

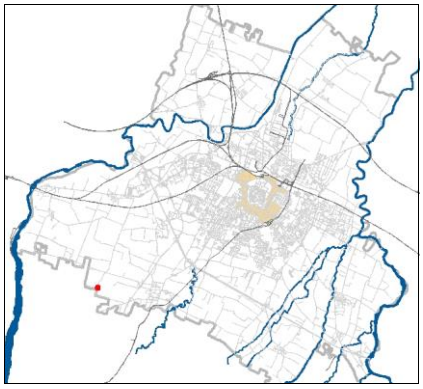
Località: **Forese**

Quartiere: **4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **228**

Mappale/i: **82p-80p**

Visibilità dalla strada: **no**



CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **3075**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **26076**

Categoria di intervento: **Restauro scientifico** *Scheda edificio:* **228082**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*

Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB109**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **1**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **rete con siepe**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ciottoli**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **4**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☑ *Rustico*	☑ *Torretta*	☐ *Stalla*	☑ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* maggio 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB109**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **228082** *Codice edificio:* **26076**

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate con torrre colombaia, le rifiniture esterne; il giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale di campagna per una Corte rurale settecentesca. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale e' a corte aperta, a cui si accede dalla storica strada Corletto Sud. Gli edifici formano un Complesso la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: sono identificati al Fg. 228 con map. 82 - la villa di cui all'oggetto - e dagli edifici che formano la corte rurale sul lato Est: edifici disposti a corpi disgiunti, con la stalla-fienile al map. 252 e coevo alla villa, la residenza del mezzadro al map. 253 e il bassocomodo-rustico al map. 254 che risalgono agli Anni Trenta del Novecento. La villa padronale e' all'interno del parco giardino tipico del Secondo Ottocento. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud-Ovest rispetto al capoluogo modenese, tra Cittanova e Baggiovara in località Corletto.

ALTRI EDIFICI

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB109**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 109

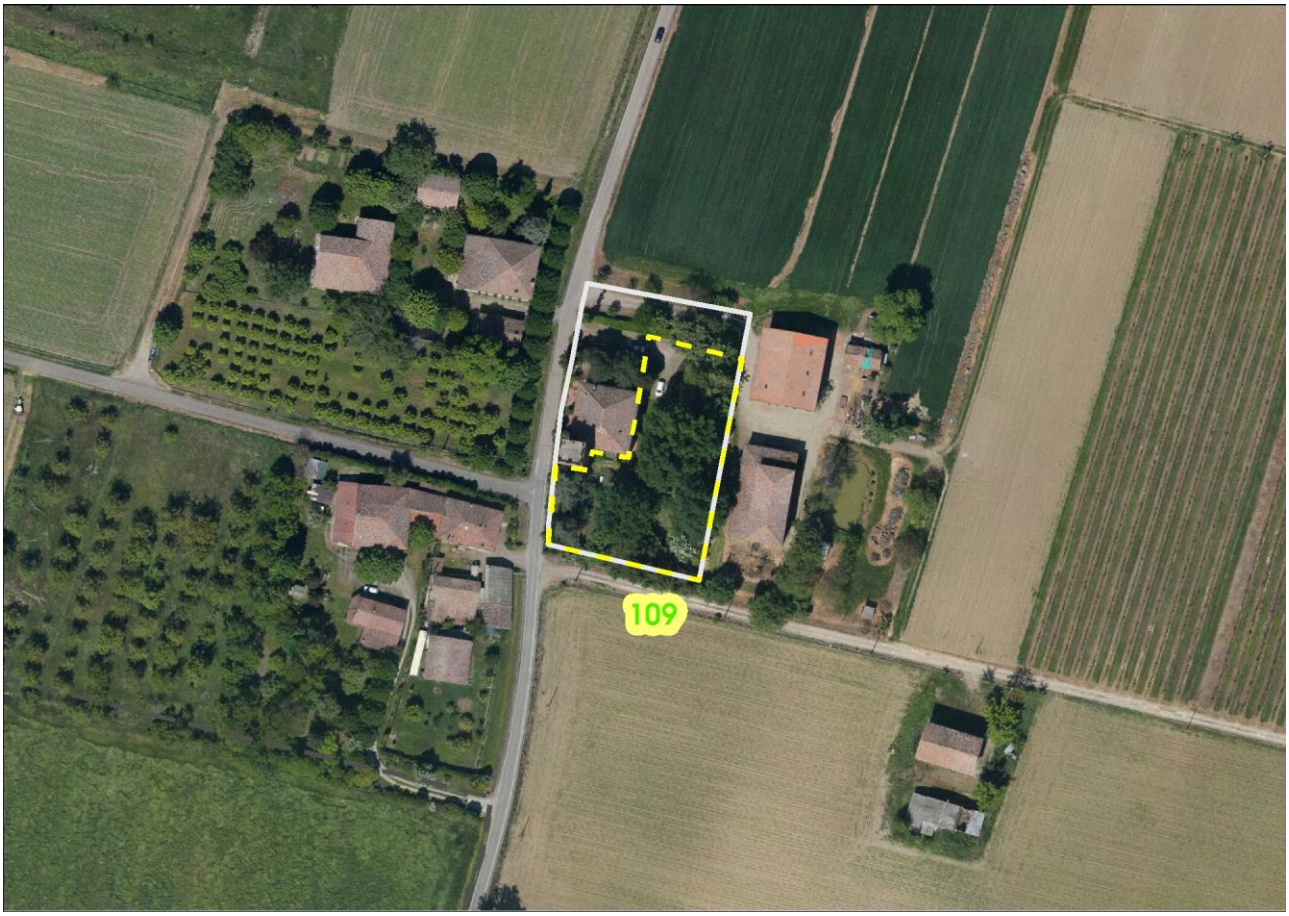


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **con unico asse centrale**

Fisionomica del giardino: **parco-giardino del Secondo '800**

Stato di conservazione: **mediocre**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☑ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB109**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 109

Specie arboree:

☑ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☑ Pioppo/Populus	☐ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☑ Olmo/Ulmus	☑ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

2017

2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB109**

CARTOGRAFIA STORICA

"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 86 1 NE, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE

"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB109**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB109**

DATAZIONE DEL SITO

DAL 17MO AL 18MO (1600-1700). Il Complesso settecentesco, che ha incorporato la torre colombaia seicentesca, edificato sulla storica strada Corletto Sud che da Cittanova conduceva a Baggiovara, e' riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 senza toponimo e nel catasto di primo impianto del 1898.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di impianto settecentesco che si attesta sulla storica strada Corletto Sud, e' stato edificato come residenza estiva - riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 e nel catasto di primo impianto del 1898 - riveste Valore Storico Architettonico. La villa padronale e' all'interno del parco giardino tipico del Secondo '800. Sul lato Est vi sono gli edifici disposti a corpi disgiunti, con la residenza del mezzadro, la stalla-fienile, e il bassocomodo-rustico / Il Sito della Villa in località Corletto risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Sud-Ovest rispetto al capoluogo modenese. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.13 - Paesaggio dell'Alta pianura occidentale; limitrofo a U.P.12 - Paesaggio perifluviale del fiume Secchia nella prima fascia di Alta Pianura; limitrofo a U.P.14 - Paesaggio dell'Alta Pianura centro orientale / Il Sito e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Ovest rispetto al capoluogo modenese: ambito ad alta vocazione produttiva agricola / Inoltre il sito e' limitrofo a un sistema centuriale di aree archeologiche: A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE con direzione Nord-Sud parallelamente alla storica strada Corletto Sud; in prossimità di ALBERI DI PREGIO sia singoli e in duplice filare, nelle direzioni Nord ed Est; in direzione Sud sull'incrocio tra strada Corletto Sud e stradello Tampellini, vi e' un Oratorio di campagna: PERSISTENZA STORICA, cod. PS038 /Il Sito risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS34).

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

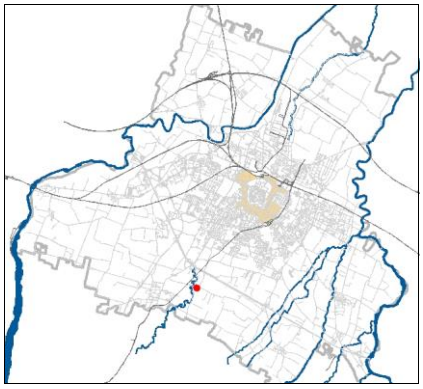
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB110**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino casa La Fornace**



Indirizzo: **STRADA CADIANE** *civ.* **166**

Località: **Forese**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **231**

Mappale/i: **169p-172-319p-174p**

Visibilità dalla strada: **no**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **6587**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **26368**

Categoria di intervento: **Riqualificazione e ricomposizione tipologica** *Scheda edificio:* **231172**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☑ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:* 231169

Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB110**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **3**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **rete con siepe**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ciottoli**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **3**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☑ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☑ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* maggio 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB110**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **231172** *Codice edificio:* **26368**

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate, le rifiniture esterne; il giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. La casa padronale rispecchia un Nucleo insediativo rurale a cui si accede dalla storica strada Cadiane, in un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: identificata al Fg. 231 con map. 172, la casa padronale di cui all'oggetto, forma una corte aperta con i due edifici di servizio, con map. 171 la stalla-fienile e map. 169 la residenza del mezzadro-coloni. Il giardino circonda la villa, in un ambito di valore naturalistico culturale testimoniale lungo lo storico canale Formigine. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell’indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale a Sud del capoluogo.

ALTRI EDIFICI

Il Complesso, nel territorio rurale a Sud del capoluogo, e' costituito dalla residenza principale e da edificio pertinenziale coevo alla casa padronale, destinato a casa del mezzadro-salariati per la conduzione del fondo con map. 169, di Valore Storico Culturale Testimoniale.

Scheda	*Cod.Edif.*	*Tipologia*	*VALORE*
231169	26425	PREVAL. RUSTICO-STALLA,FIENILE	Valore Storico Culturale Testimoniale

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB110**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 110

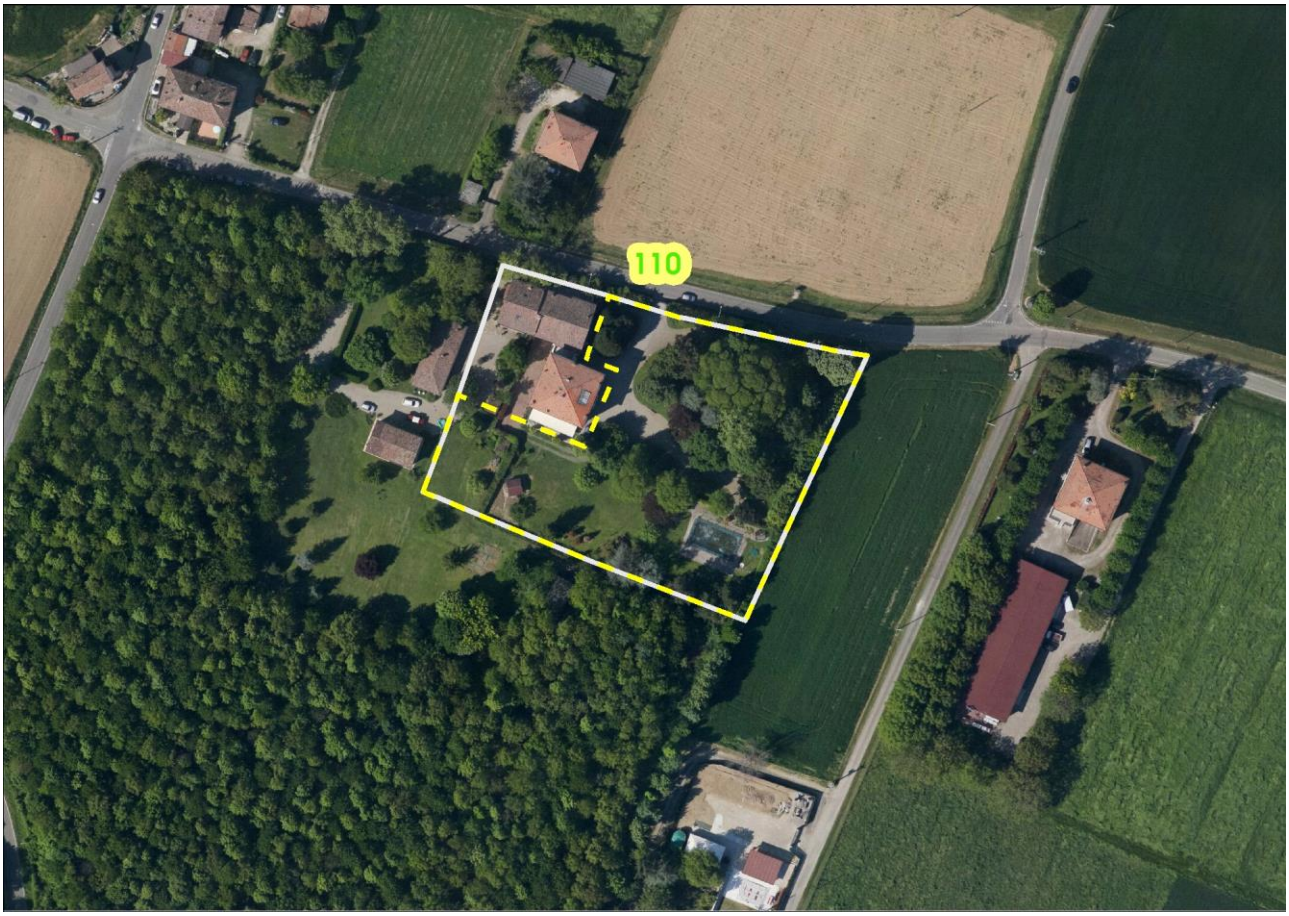


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **con unico asse centrale**

Fisionomica del giardino: **giardino all'inglese**

Stato di conservazione: **buono**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☑ *Fioriere* ☑ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB110**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 110

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☑ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☑ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☑ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☑ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☑ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

2017

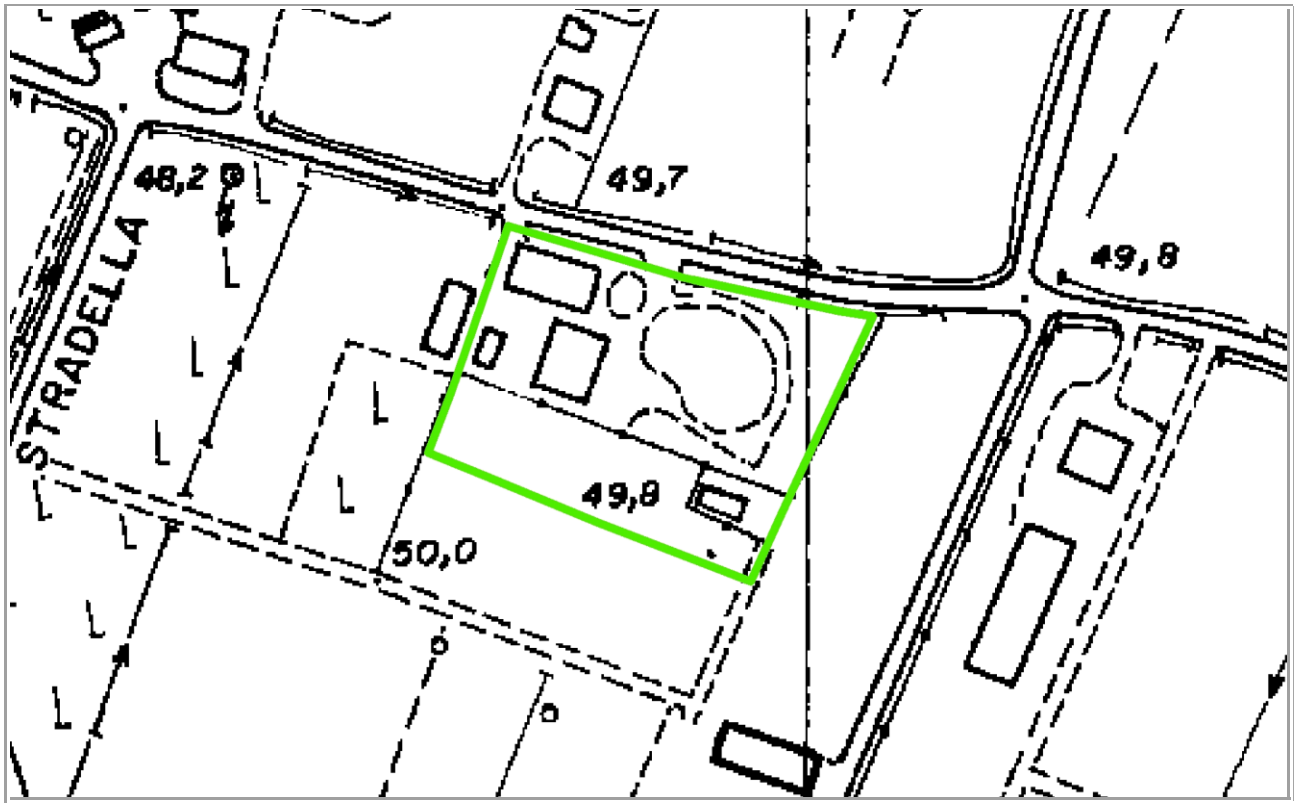
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB110**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 86 1 NE, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB110**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB110

DATAZIONE DEL SITO

19MO-20MO (1800-1900). Il Complesso ottocentesco e' riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Fornace, e nel catasto di primo impianto del 1898 // INIZIO OTTOCENTO - Cambia il concetto di bellezza del giardino in quanto sarà tanto maggiormente apprezzabile quanto più il giardino assomiglierà alla natura, divenendo generalizzato l'uso di trasformare od aggiungere ai giardini geometrici appendici a carattere più naturale: gli elementi di composizione sono l'orografia, la vegetazione, la presenza dell'acqua e la viabilità; scompare il grande viale per lasciare posto a superfici a prato; i sentieri divenuti tortuosi, sono disseminati di elementi simbolici - piccoli templi, ruderi, torrette, collocati nel parco in modo ordinato e falsamente casuale. Le zone destinate alle attività produttive vengono meno. Nella trasformazione dei giardini nella fisionomia all'inglese, si assisterà a due tipi di interventi a seconda che il giardino si trovi in città oppure in campagna: nel primo caso la trasformazione sarà generalizzata e rigorosamente all'inglese, nel secondo l'intervento sarà più tenue in quanto verrà modificata una parte soltanto, mantenendone così una legata alla tradizione italiana o francese. Questa TIPOLOGIA di PARCO - a seconda delle caratteristiche intrinseche prevalenti verrà conosciuto come INFORMALE, ROMANTICO, PAESISTICO - o più genericamente PARCO ALL' INGLESE.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto ottocentesco, che si attesta sulla storica strada Cadiane - riscontrato esistente dallo studio della cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Fornace - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Giardino circonda la casa padronale di campagna con impianto informale a fisionomia all'inglese, in relazione con un'ampia area boscata di latifoglie lungo lo storico Canale Formigine: un contesto ambientale storico, di valore naturalistico culturale testimoniale. La casa forma una corte rurale aperta con gli attigui edifici pertinenziali: la residenza del mezzadro-salariati al map. 169, e sul lato est la stalla-fienile / Il Sito risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Sud rispetto al capoluogo modenese. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta pianura centro orientale; limitrofo a U.P.8 - Paesaggio periurbano della fascia Sud del capoluogo / Il Sito e' ubicato nel Territorio Rurale Sud rispetto al capoluogo modenese: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Inoltre il sito e' limitrofo a un sistema centuriale di aree archeologiche: A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE con direzione Nord-Sud; in prossimità di ALBERI DI PREGIO sia singoli e in filare, in direzione Est; nelle direzioni Est e Sud vi sono due Oratori: PERSISTENZE STORICHE cod. PS022, e cod. PS062 sul canale Formigine / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB111**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino ex casino Caleffi ora Istituto sordomuti T. Pellegrini**

Indirizzo: **STRADA CONTRADA** *civ.* **127**

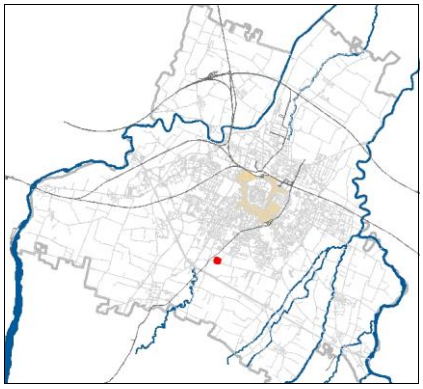
Località: **Modena**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **232**

Mappale/i: **8-7-6-264p-263p-257p**

Visibilità dalla strada: **no**



CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **12399**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **S087**
Note: L1089/39 art.4 del 09/12/1980 (declaratoria).

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **COMPL.CORTE:VILLA,SERRA** *Codice edificio:* **26492**

Categoria di intervento: **Restauro scientifico** *Scheda edificio:* **232006**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☑ Restauro scientifico *Sch.edifici:* 232007, 232008, 232009

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*

Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB111**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **4**

Fruibilità: **accessibilità limitata a particolari occasioni**

Recinzione: **muro**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ghiaia**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **4**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☑ *Rustico*	☐ *Torretta*	☑ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* maggio 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB111**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **232006** *Codice edificio:* **26492**

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate con le rifiniture esterne. La cappella gentilizia privata e' una Persistenza Storica, cod. PS060.

Motivazioni:

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale nobiliare di campagna settecentesca, in stile architettonico neoclassico. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale settecentesco che apparteneva alla famiglia dei marchesi De Buoi, e' a corte aperta con accesso dalla storica strada Contrada. Gli edifici che formano il Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale, si articolano su un impianto che distribuisce gli edifici sull'asse di simmetria centrato sulla villa, proiettando il fronte principale Sud verso la cappella di famiglia e il fronte secondario Nord verso la campagna e il parco. Sono identificati al Fg. 232 con mapp. 6 - il Casino di cui all'oggetto, e da edifici pertinenziali: a Sud i mapp. 7-8 in aderenza tra loro a formare la cappella gentilizia privata e servizi, e il map. 9 residenza secondaria, tutti strettamente connessi all'impianto principale connotandone la visione d'insieme. Il contesto ambientale circostante e' il paesaggio periurbano con formazioni unitarie della cultura rurale e rappresentative della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud rispetto al capoluogo modenese, in località Saliceta San Giuliano.

ALTRI EDIFICI

Il complesso architettonico-territoriale dell'ex Casino Caleffi, in località Saliceto San Giuliano, e' costituito dall'edificio principale e da edifici pertinenziali rilevanti: mapp. 7-8 in aderenza tra loro a formare la cappella gentilizia privata e servizi, il map. 9 residenza secondaria. Gli edifici sono strettamente connessi all'impianto principale, coevi all'ex casino gentilizio di campagna in una conformazione unitaria con impianto a corte aperta: pertanto sono tutti di Valore Storico Architettonico / Nella periferia sud di Modena lungo strada Contrada - che un tempo collegava i due borghi di Saliceta S. Giuliano e Vaciglio, mentre oggi funge da raccordo tra la via Giardini e la Nuova Estense - si possono notare parecchie costruzioni di pregevole fattura architettonica, tra cui la settecentesca villa De Buoi. PERSISTENZA STORICA, cod. PS060 (Scheda edificio 232007).

Scheda	*Cod.Edif.*	*Tipologia*	*VALORE*
232007	26544	COMPL.CORTE:ORATORIO	Valore Storico Architettonico
232008	26489	COMPL.CORTE:RESID+SERVIZI	Valore Storico Architettonico
232009	26533	COMPL.CORTE:VILLINO,CASA PADR.	Valore Storico Architettonico

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB111**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 111

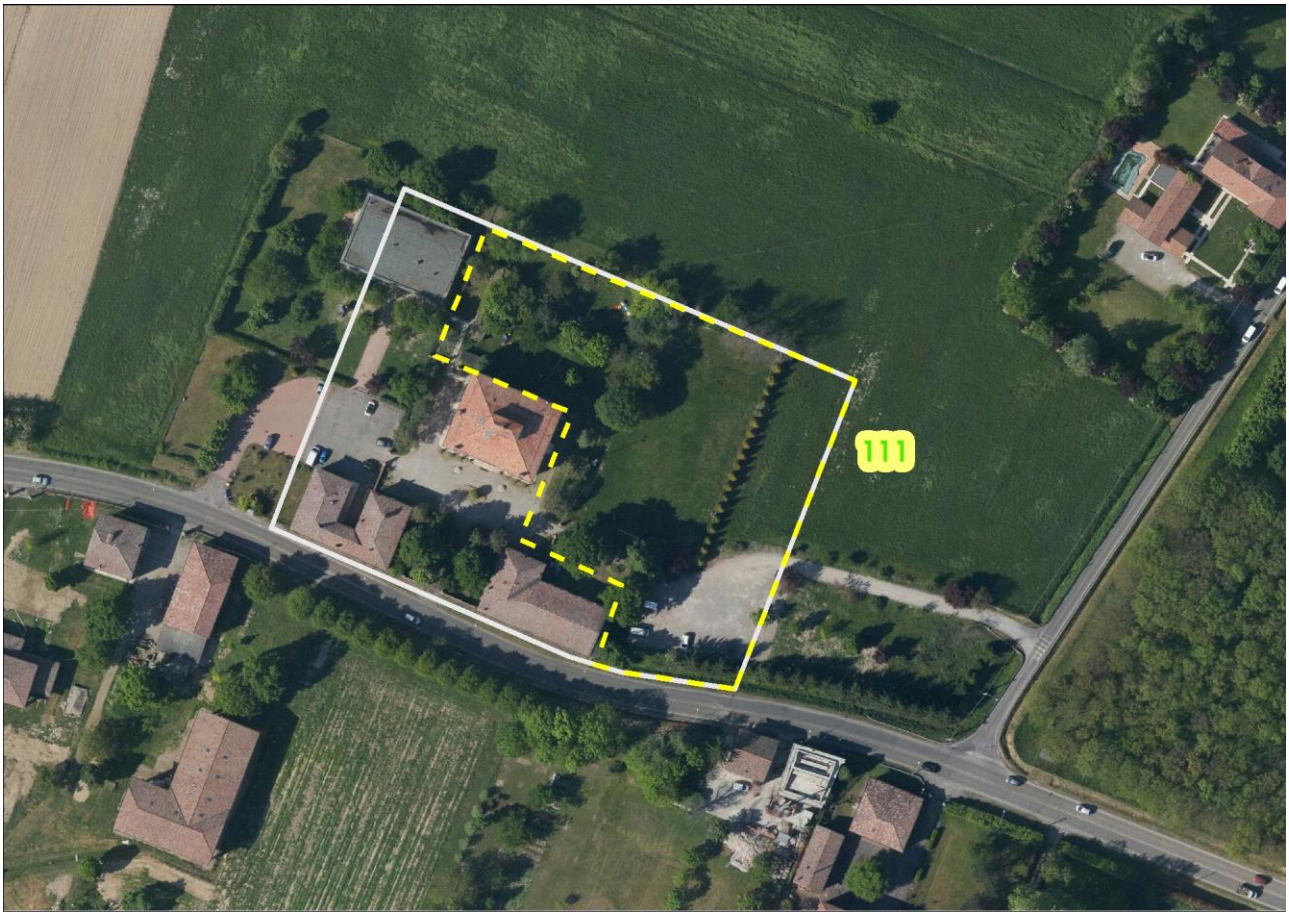


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **con unico asse centrale**

Fisionomica del giardino: **giardino paesaggistico, giardino d'ingresso e parco all'inglese**

Stato di conservazione: **mediocre**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **gradinata poligonale**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☑ *Fioriere* ☐ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB111**

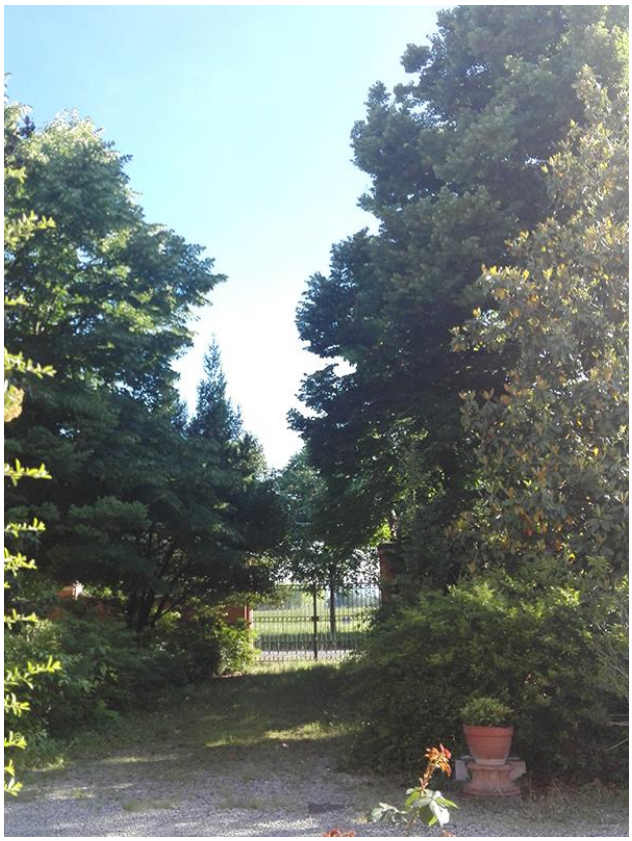
VEGETAZIONE DI PREGIO: 111

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☑ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☑ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



2017

2017

2017

2017

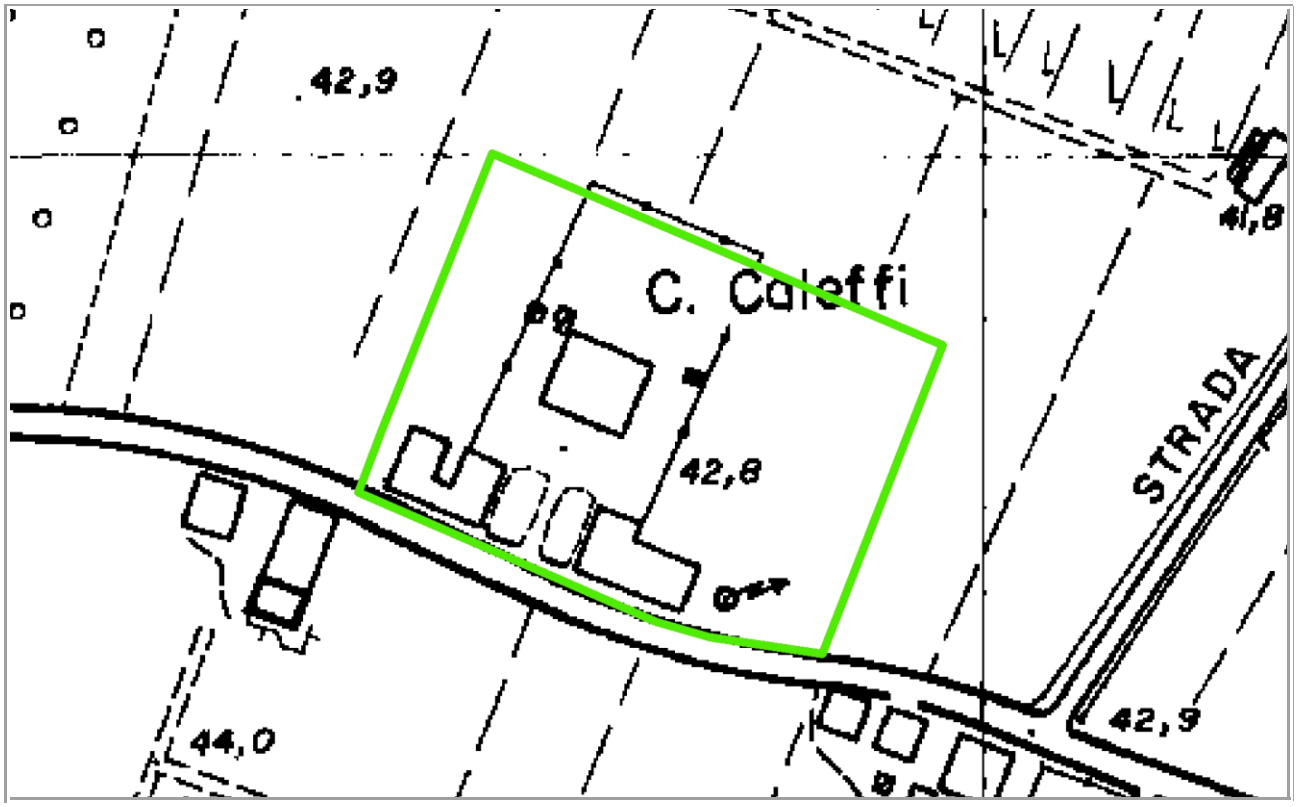
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB111**

CARTOGRAFIA STORICA

"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 86 1 NE, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB111**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB111

DATAZIONE DEL SITO

DAL 18MO AL 19MO (1700-1800). Il casino di campagna Caleffi - oggi di proprietà dell'Istituto per sordomuti T. Pellegrini - risale al XVIII secolo: nella seconda metà del Settecento, la villa fu edificata dalla nobile famiglia dei marchesi De Buoi al servizio della Corte Estense.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' stato dichiarato di notevole importanza nel suo insieme ai sensi della Legge 1089/39 art. 4, con Decreto Ministeriale del 1980: il Complesso architettonico-territoriale del settecentesco Casino Caleffi con giardino - già villa nobiliare di campagna della famiglia De Buoi - oltre a costituire un interessante esempio di architettura rurale-residenziale del sec. XVIII, costituisce un nucleo storico importante ed un significativo valore ambientale e paesaggistico. Il Giardino storico circonda l'ex Casino ora Istituto sordomuti T. Pellegrini, a cui si accede dalla storica strada Contrada. Il Giardino e' formato da due ambiti: il primo strutturato con aiuola d'ingresso del complesso e antistante all'ex Casino Caleffi, il secondo e' il parco alberato nel lato nord e ovest / Il Sito dell'ex Casino Caleffi risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Sud rispetto al capoluogo modenese. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.8 - Paesaggio periurbano di Modena, della fascia Sud. Il Sito e' all'interno dell'ambito agricolo periurbano Sud, in area di tutela e ricostituzione ambientale extraurbana. Nel Complesso dell'ex Casino Caleffi e' presente e visibile da strada Contrada, la cappella gentilizia privata-oratorio: PERSISTENZA STORICA cod. PS060 di Valore Storico Architettonico / Il Sito risulta sufficientemente protetto: tutelato nella sua interezza, solo in parte con tutela monumentale - Decreto.

VALORE: Valore Storico Architettonico

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

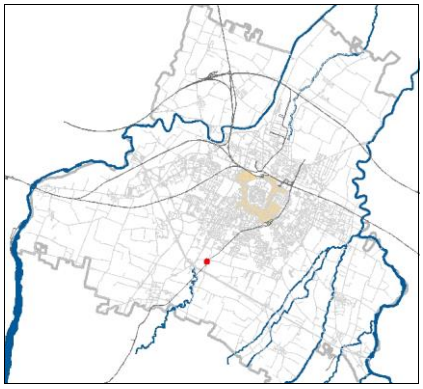
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB112**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino casino Riva**



Indirizzo: **STRADA CONTRADA** *civ.* **68**

Località: **Modena**

Quartiere: **4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **232**

Mappale/i: **43-42-50p**

Visibilità dalla strada: **no**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **2153**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **26466**

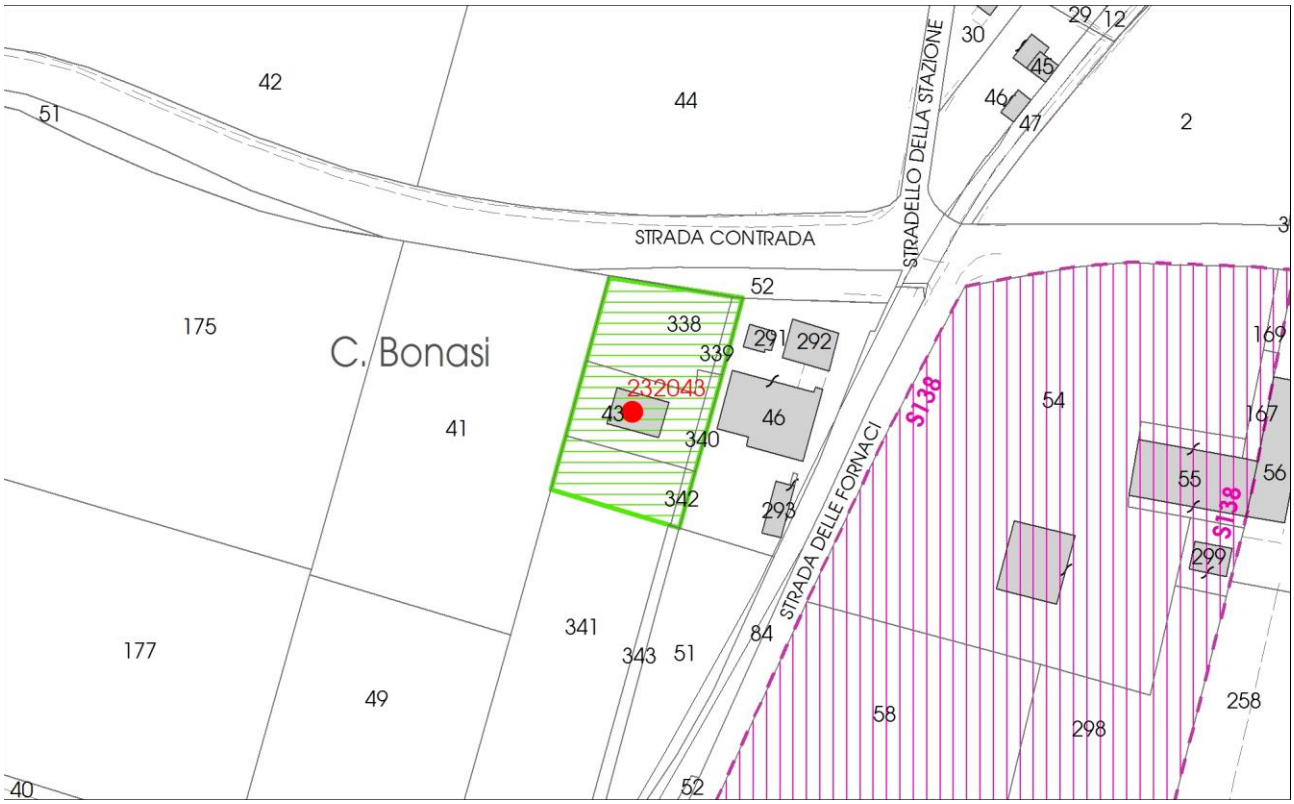
Categoria di intervento: **Riqualificazione e ricomposizione tipologica** *Scheda edificio:* **232043**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*



Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB112**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **1**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **muro con rete**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **non rilevato**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **1**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☐ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☐ *Villa*	☑ Casa padronale	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note: Sito non rilevato.

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* maggio 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB112**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **232043** *Codice edificio:* **26466**

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate, le rifiniture esterne; il giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. La casa padronale rispecchia un Nucleo insediativo rurale a cui si accede dalla storica strada Contrada, all'altezza della stazione Saliceta San Giuliano sulla linea ferroviaria secondaria che collega Modena a Sassuolo, in un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: identificata al Fg. 232 con map. 43, la casa padronale di cui all'oggetto, forma una corte aperta con gli edifici sul lato Est: casa del mezzadro-salariati al map. 46 e il rustico-fienile al map. 292. Il Giardino circonda la casa padronale con un impianto tipico del Secondo Ottocento. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell’indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale a Sud del capoluogo, in località Saliceta S. Giuliano.

ALTRI EDIFICI

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB112**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 112

Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **nessuno**

Fisionomica del giardino: **parco-giardino del Secondo '800**

Stato di conservazione: **mediocre**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☑ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☐ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB112**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 112

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☐ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2020

2020

2020

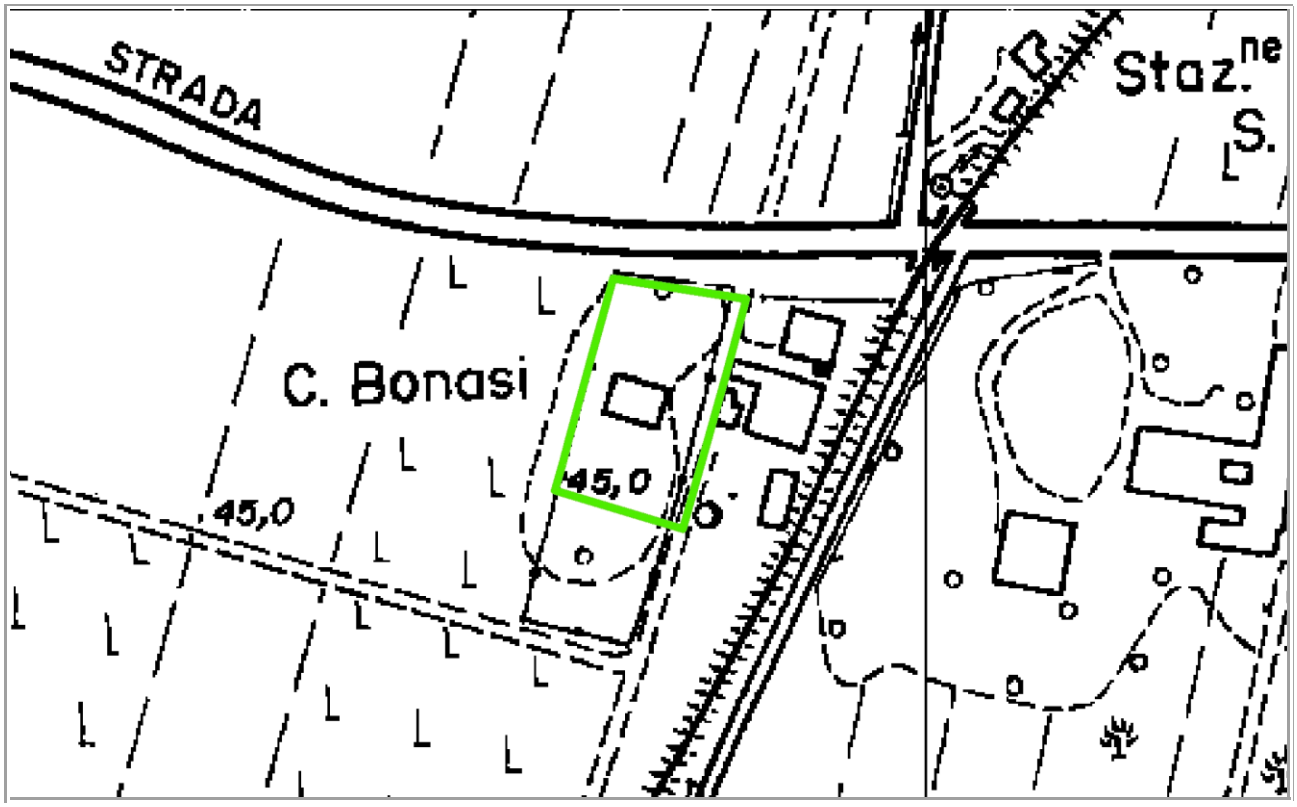
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB112**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 86 1 NE, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB112**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB112

DATAZIONE DEL SITO

19MO-20MO (1800-1900). Il Complesso di impianto ottocentesco, e' riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Casino Riva, e nel catasto storico di primo impianto del 1898.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto ottocentesco, che si attesta sulla storica strada Contrada - riscontrato esistente dallo studio della cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Casino Riva all'altezza della stazione Saliceta San Giuliano sulla linea ferroviaria secondaria che collega Modena a Sassuolo - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Giardino circonda la casa padronale con un impianto tipico del Secondo Ottocento. La casa forma una corte rurale aperta con gli attigui edifici per la conduzione del fondo: la casa del mezzadro-salariati e la stalla-fienile. Il Sito del Casino Riva risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Sud rispetto al capoluogo modenese. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.8 - Paesaggio periurbano di Modena, della fascia Sud. Il Sito e' all'interno dell'ambito agricolo periurbano Sud, in località Saliceta S. Giuliano / Inoltre il sito e' limitrofo a un sistema centuriale di aree archeologiche disposte a cavaliera della storica via Giardini: A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE con direzione Nord-Sud; in prossimità degli storici canali Cerca e Formigine in direzione Ovest, e di ALBERI DI PREGIO singoli; e in direzione Est su strada Contrada vi e' un Oratorio-cappella settecentesca eretta dai marchesi De Buoi: PERSISTENZA STORICA cod. PS060 / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

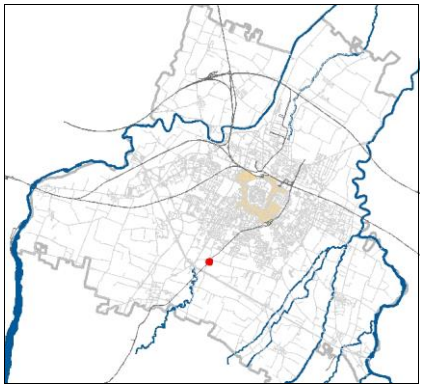
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB113**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Parco villa Gina, ex casino Bonasi**



Indirizzo: **STRADA CONTRADA** *civ.* **104**

Località: **Modena**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **232**

Mappale/i: **54-55-167-169-299-298p**

Visibilità dalla strada: **parziale**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **10239**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **S138**
Note: DLgs 490/99 artt.2-6 del 28/05/2002.

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **26520**

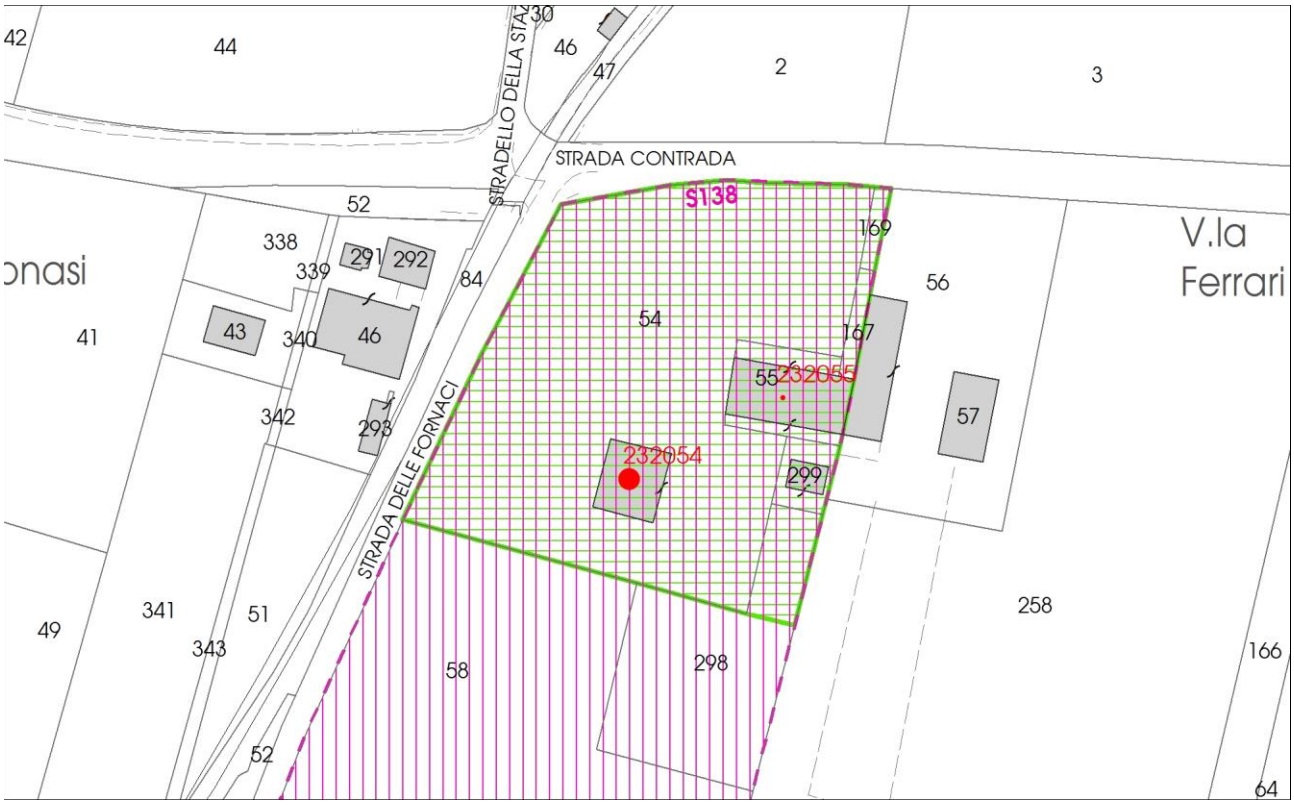
Categoria di intervento: **Restauro scientifico** *Scheda edificio:* **232054**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☑ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:* 232055

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*



Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB113**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **3**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **siepe**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ghiaia**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **2**

Utilizzo degli spazi aperti: **parco**

☐ *Chiesa*	☑ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* maggio 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB113**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **232054** *Codice edificio:* **26520**

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura con altana, il disegno delle facciate con le rifiniture esterne.

Motivazioni:

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale di campagna settecentesca: costruita nel 1870, presenta logge al piano terra e l'immancabile altana sul tetto. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale settecentesco che apparteneva alla famiglia Bonasi, e' a corte aperta con accesso dalla storica strada Contrada nell'intersezione con strada Fornaci, all'altezza della stazione Saliceta San Giuliano sulla linea ferroviaria secondaria che collega Modena a Sassuolo. Gli edifici che formano il Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale, si articolano su un impianto che distribuisce gli edifici sull'asse di simmetria centrato sulla villa, proiettando il fronte principale Nord verso l'ampio giardino che l'avvolge - il quale vanta alberature secolari tra le quali un maestoso Tiglio - e il fronte secondario Nord verso la campagna e il parco. Sono identificati al Fg. 232 con mapp. 54 - la villa di cui all'oggetto, e da edifici pertinenziali: a Sud il map. 55 residenza padronale di servizio - in aderenza al map. 56 di valore storico ma di servizio; tutti gli edifici sono strettamente connessi all'impianto principale connotandone la visione d'insieme. Il contesto ambientale circostante e' il paesaggio periurbano con formazioni unitarie della cultura rurale e rappresentative della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud rispetto al capoluogo modenese, in località Saliceta San Giuliano.

ALTRI EDIFICI

Il complesso architettonico-territoriale dell'ex Casino Bonasi ora denominato Villa Gina, in località Saliceta San Giuliano, e' costituito dall'edificio principale e da edifici pertinenziali rilevanti: il map. 55 residenza padronale di servizio - in aderenza al map. 56 di valore storico ma di servizio. Il map. 55 e' strettamente connesso all'impianto principale, coevo alla villa in una conformazione unitaria con impianto a corte aperta: pertanto di Valore Storico Architettonico / La periferia sud di Modena lungo strada Contrada - che un tempo collegava i due borghi di Saliceta S. Giuliano e Vaciglio, mentre oggi funge da raccordo tra la via Giardini e la Nuova Estense - in posizione intermedia tra la città e la campagna, un tempo era considerata un luogo tra i più ameni nei paraggi di Modena e molto ambito per la villeggiatura estiva.

Scheda	*Cod.Edif.*	*Tipologia*	*VALORE*
232055	26494	CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO	Valore Storico Architettonico

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB113**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 113

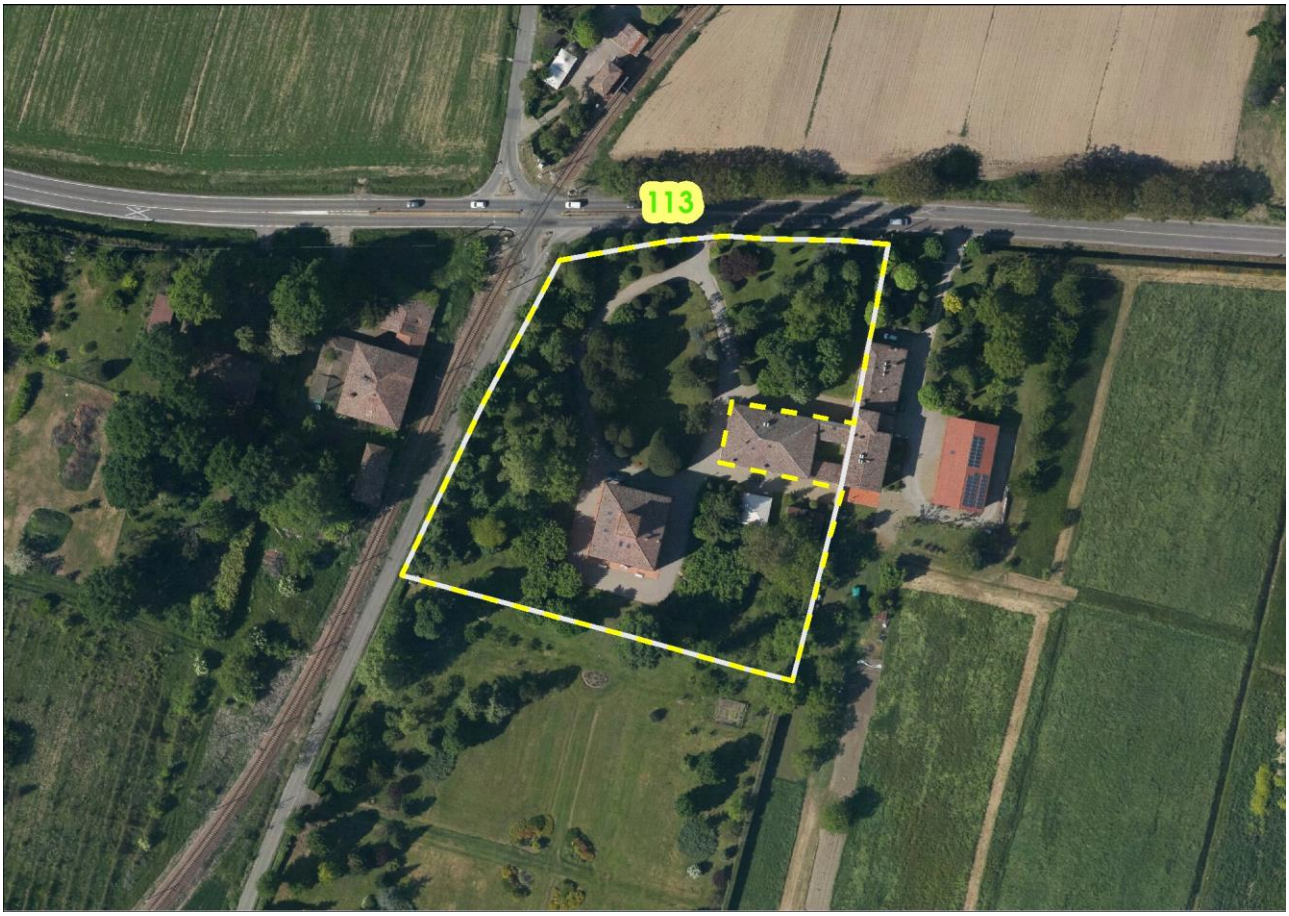


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **doppio asse**

Fisionomica del giardino: **giardino paesaggistico, giardino d'ingresso e parco all'inglese**

Stato di conservazione: **ottimo**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **pozzo in mattoni**

Elementi decorativi: ☑ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☐ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB113**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 113

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☑ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☑ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☑ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☑ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

2017

2017

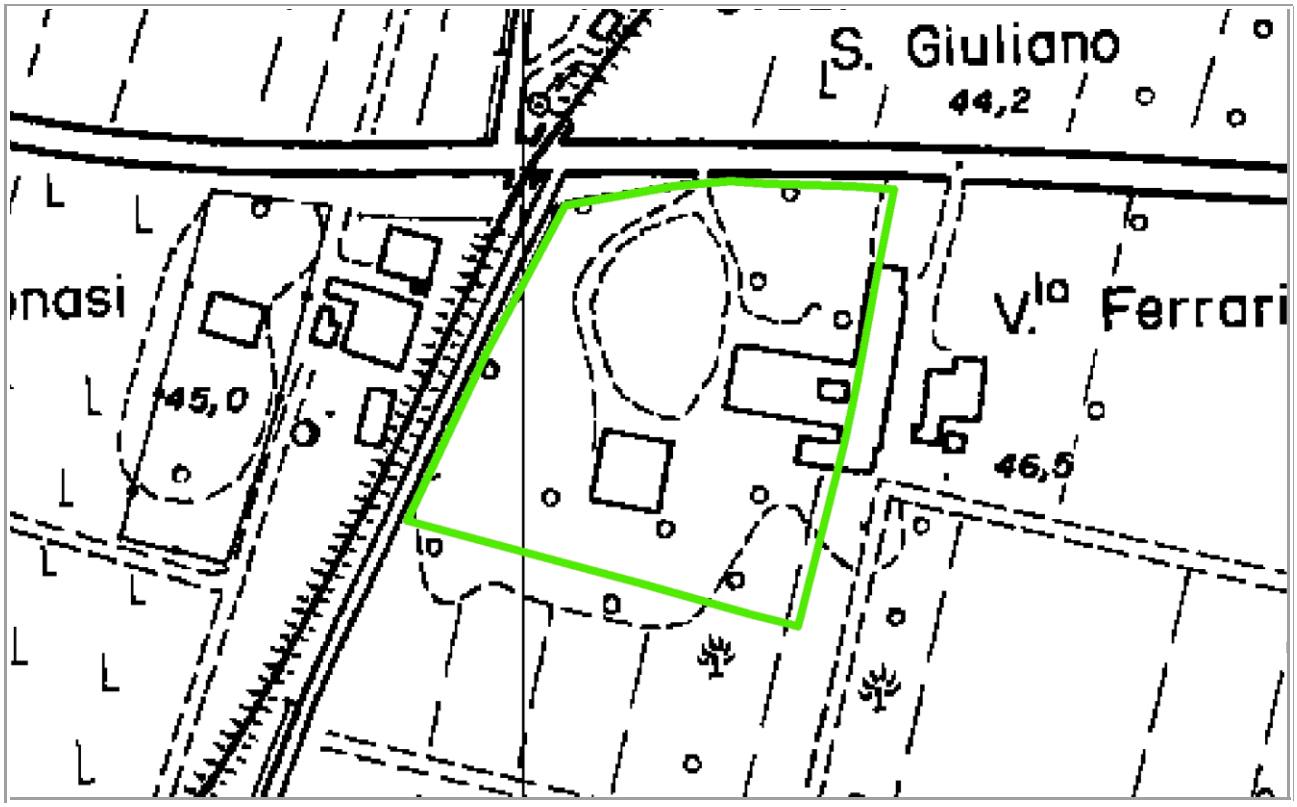
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB113**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 86 1 NE, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB113**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB113

DATAZIONE DEL SITO

DAL 18MO AL 19MO (1700-1800). Il Casino Bonasi - identificato con tale Toponimo al Catasto di primo impianto del 1898 - oggi denominato Villa Gina, e' stato costruito nel 1780 come residenza di campagna della famiglia Bonasi; presenta all'interno pitture di Andrea Becchi.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi del DLgs. 490/99 artt. 2-6, con Decreto Ministeriale del 2002: il Complesso architettonico-territoriale della settecentesca villa di campagna della famiglia Bonasi ora denominata Villa Gina con pertinenze, costituisce una interessante testimonianza architettonica e storica dello sviluppo edilizio del territorio di Modena. Il Giardino circonda l'ex Casino Bonasi ora denominato Villa Gina, a cui si accede dalla storica strada Contrada nell'intersezione con strada Fornaci, all'altezza della stazione Saliceta San Giuliano sulla linea ferroviaria secondaria che collega Modena a Sassuolo. Il Giardino storico e' formato da due ambiti: il primo a nord antistante alla villa a cui si accede da cancello carraio e strutturato con aiuola d'ingresso del complesso, il secondo un'ampia area verde a parco alberato nel lato sud / Il Sito dell'ex Casino Bonasi ora Villa Gina, risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Sud rispetto al capoluogo modenese. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.8 - Paesaggio periurbano di Modena, della fascia Sud. Il Sito e' all'interno dell'ambito agricolo periurbano Sud / Inoltre il sito e' limitrofo a un sistema centuriale di aree archeologiche disposte a cavaliera della storica via Giardini: A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE con direzione Nord-Sud; in prossimità degli storici canali Cerca e Formigine in direzione Ovest, e di ALBERI DI PREGIO singoli; e in direzione Ovest su strada Contrada vi e' un Oratorio-cappella settecentesca eretta dai marchesi De Buoi: PERSISTENZA STORICA cod. PS060 / Il Sito risulta protetto da tutela monumentale - Decreto. Inoltre risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS38).

VALORE: Valore Storico Architettonico

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB114**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino corte S. Geminiano**

Indirizzo: **STRADA CONTRADA** *civ.* **160**

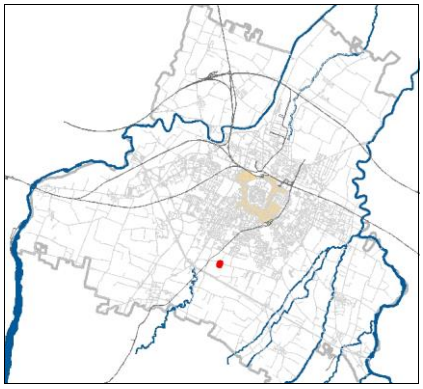
Località: **Forese**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **232**

Mappale/i: **76-75p-164-163-326p**

Visibilità dalla strada: **no**



CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **8587**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **26545**

Categoria di intervento: **Restauro scientifico** *Scheda edificio:* **232076**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*

Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB114**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **2**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **rete con siepe**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ghiaia**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **3**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☐ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☑ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☑ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* maggio 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB114**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **232076** *Codice edificio:* **26545**

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura con altana, il disegno delle facciate, le rifiniture esterne; il giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale di campagna per una Corte rurale settecentesca. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale e' a corte aperta, a cui si accede dalla storica strada Contrada. Gli edifici formano un Complesso la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: sono identificati al Fg. 232 con map. 76 - la villa di cui all'oggetto - e dagli edifici che formano la corte rurale sul lato Ovest: edifici disposti a corpi disgiunti, con la residenza del fattore per la conduzione del fondo al map. 70, e dei salariati con fienile porticato al map. 72. La villa padronale e' all'interno del parco giardino con impianto formale all'italiana. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud del capoluogo modenese, in località Saliceta S. Giuliano.

ALTRI EDIFICI

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB114**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 114

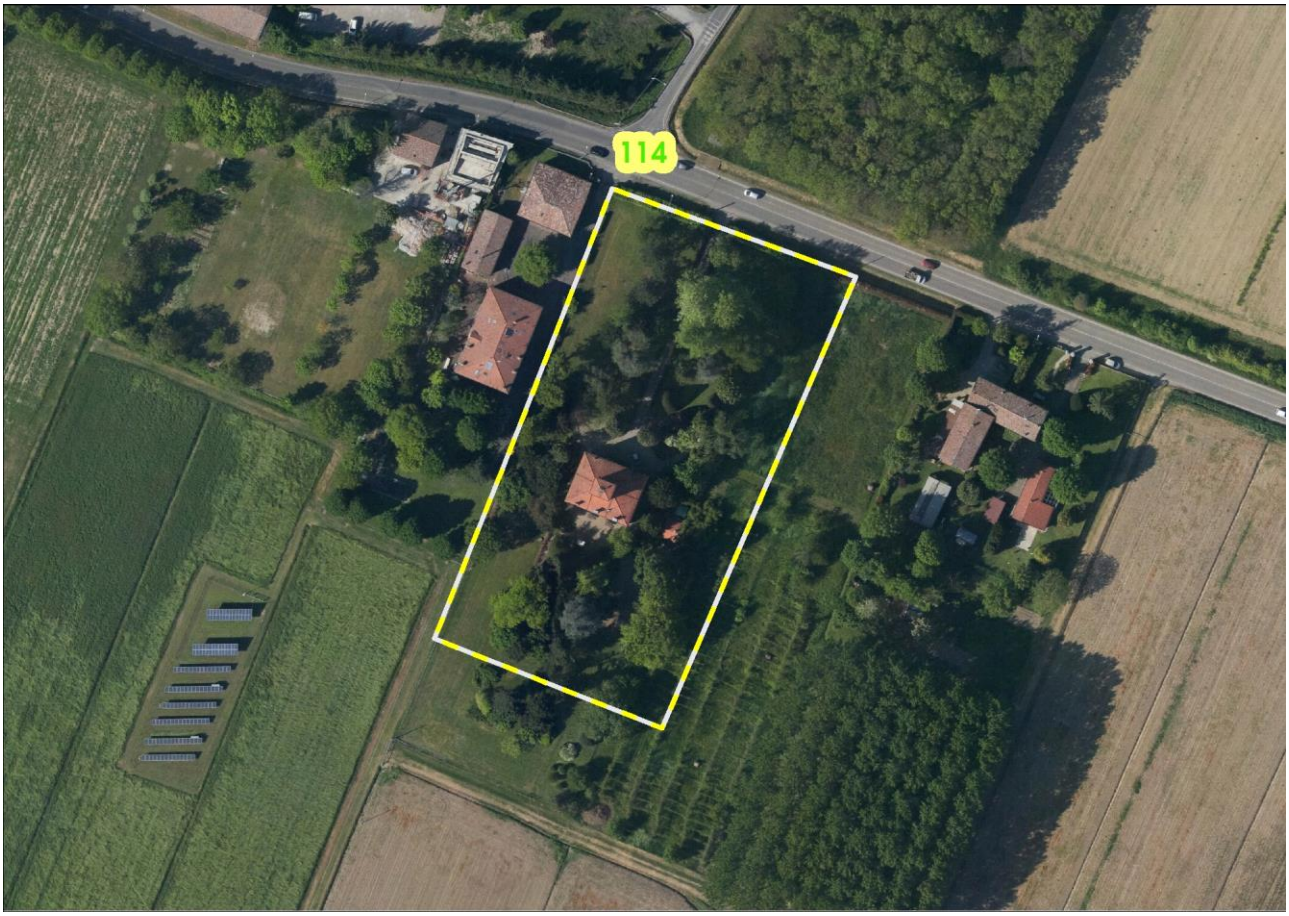


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare** *Tipologia:* **formale**

Schema: **con unico asse centrale**

Fisionomica del giardino: **giardino all'italiana**

Stato di conservazione: **buono**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **pozzo in pietra, peschiera in pietra, fontana in pietra**

Elementi decorativi: ☑ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☐ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB114**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 114

Specie arboree:

☑ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☑ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☑ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☑ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

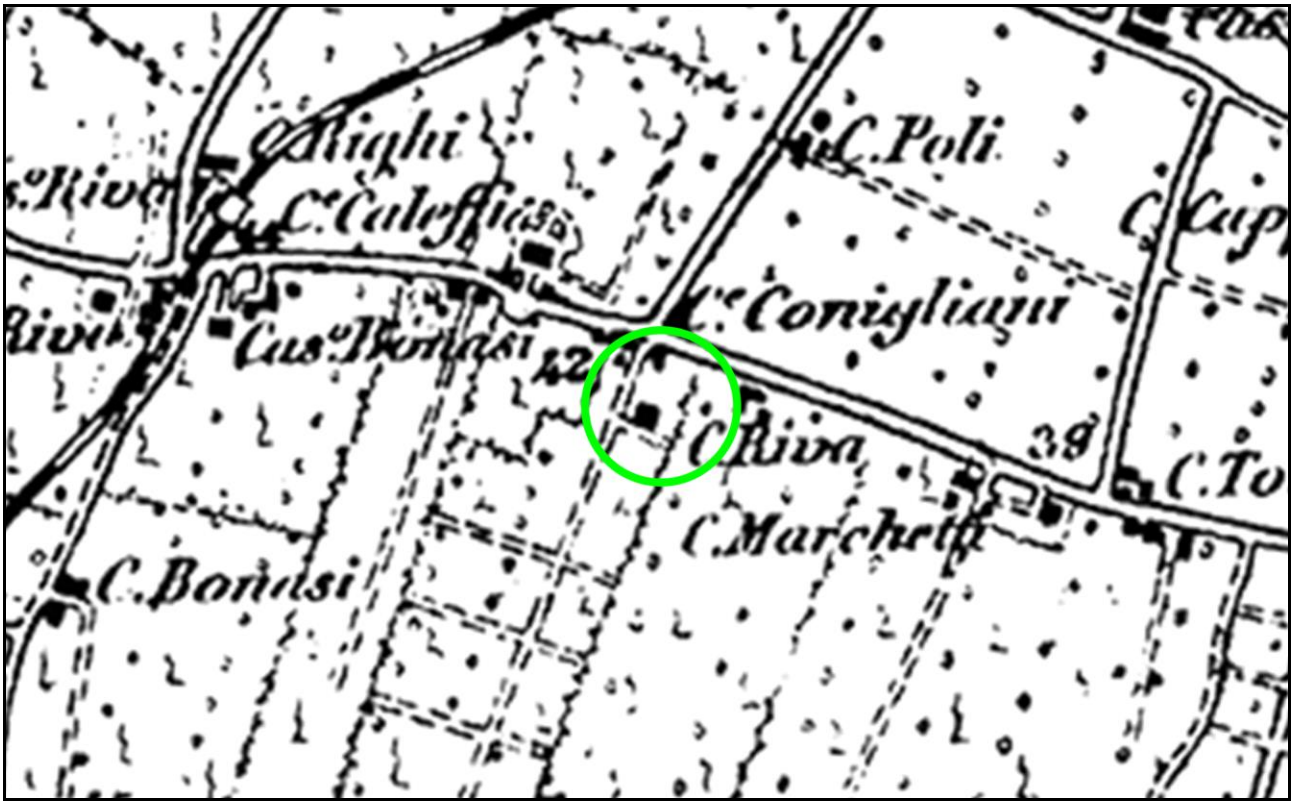
2017

2017

Comune di Modena

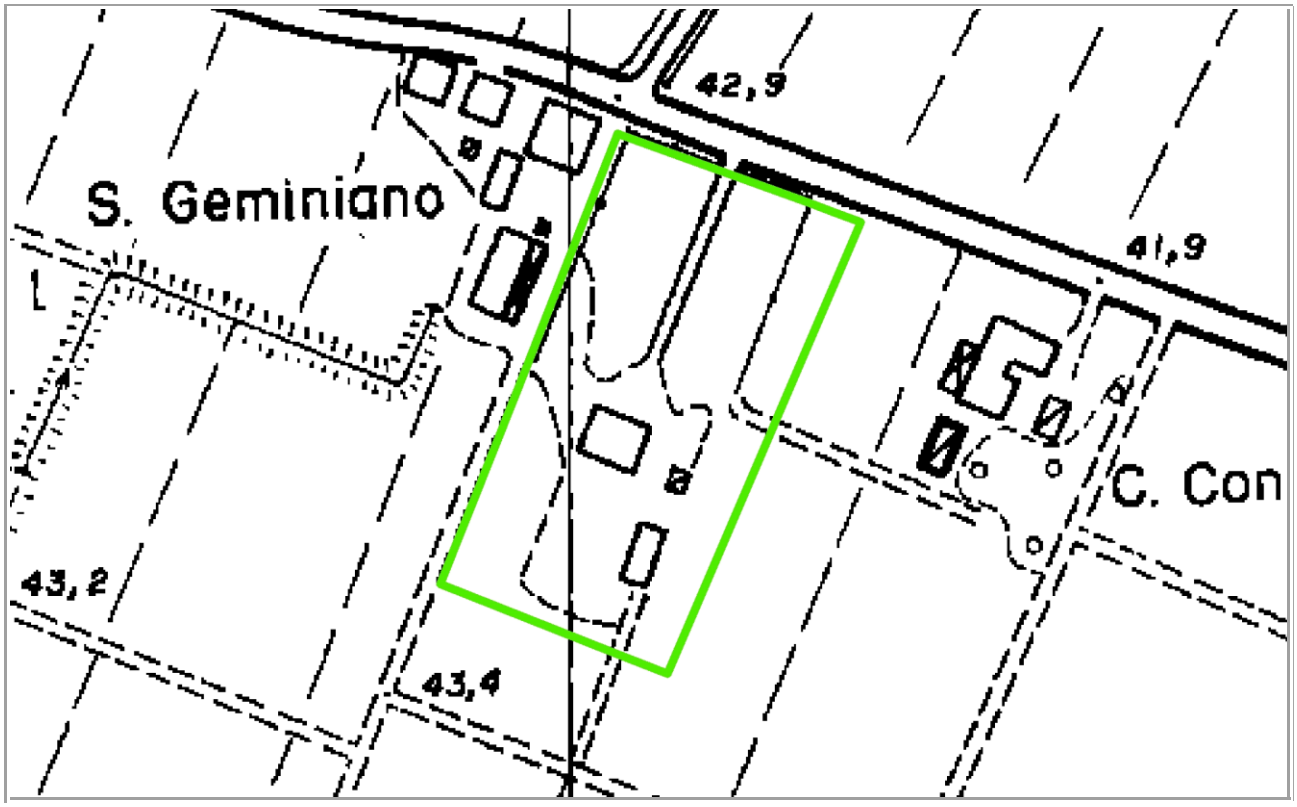
Codice identificativo: **ALB114**

CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 86 1 NE, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB114**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB114

DATAZIONE DEL SITO

18MO-19MO (1700-1800). Il Complesso ottocentesco e' riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 senza toponimo, e nel catasto di primo impianto del 1898 con toponimo S. Geminiano // NEL SETTECENTO - Il territorio extraurbano modenese con ville, case padronali, residenze nobiliari, viene valorizzato dalla realizzazione di parchi e giardini: luoghi per amministrare i beni, e la villa e' il fulcro dell'azienda signorile, elemento organizzatore del paesaggio. I giardini vengono arricchiti di un linguaggio europeo dominato dal gusto francese: con parterre, elementi arborei prevalgono su quelli artificiali, la presenza di un asse di simmetria che indirizzava lo sguardo e su cui si sviluppava tutto il parco avendo come fulcro l'edificio. Ricorre l'uso di aree piane decorate, con masse arboree ordinate e boschetti che creano quinte che si armonizzano con il paesaggio e non turbano le visuali prospettiche: quinte che richiedono masse arboree imponenti ed un forte cromatismo con specie a foglia caduca e di grande sviluppo. Un giardino che necessita di ampi respiri, più o meno geometrici, simmetrici, regolari nei loro componenti - ripartizione del suolo, visuali, filari alberati, siepi, canali, ecc - come estremo ideale di prosecuzione degli ambienti signorili o di corte. LA TIPOLOGIA di GIARDINO SETTECENTESCO - chiamato FORMALE - venne contraddistinta a seconda delle caratteristiche, come GIARDINO ALLA FRANCESE o GIARDINO ALL' ITALIANA.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di impianto settecentesco che si attesta sulla storica strada Contrada, e' stato edificato come residenza estiva - riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 e nel catasto di primo impianto del 1898 con toponimo S. Geminiano - riveste Valore Storico Architettonico. Il Giardino circonda la villa padronale con un impianto formale all'italiana. Sul lato Ovest della villa vi e' la corte rurale formata da edifici disgiunti destinati a residenze secondarie: del fattore per la conduzione del fondo, e dei salariati con fienile porticato / Il Sito in località Saliceta S. Giuliano, risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Sud rispetto al capoluogo modenese. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.8 - Paesaggio periurbano di Modena, della fascia Sud. Il Sito e' all'interno dell'ambito agricolo periurbano Sud / Inoltre il sito e' limitrofo a un sistema centuriale di aree archeologiche disposte a cavaliera della storica via Giardini: A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE con direzione Nord-Sud; in prossimità degli storici canali Cerca e Formigine in direzione Ovest, e di ALBERI DI PREGIO singoli; e in direzione Ovest su strada Contrada vi e' un Oratorio-cappella settecentesca eretta dai marchesi De Buoi: PERSISTENZA STORICA cod. PS060 / Il Sito risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS37).

VALORE: Valore Storico Architettonico

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

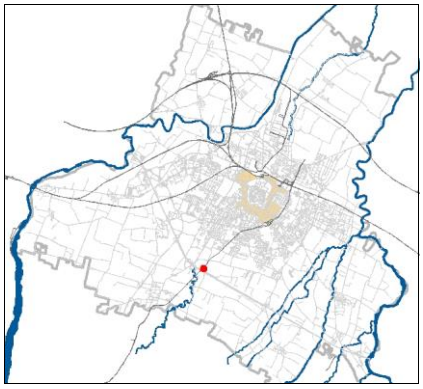
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB115**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE



Denominazione: **Giardino villa Ferrari**

Indirizzo: **STRADA DELLE FORNACI** *civ.* **20**

Località: **Forese**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **232**

Mappale/i: **86-90-87-88-89-91**

Visibilità dalla strada: **no**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **6964**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **S145**
Note: DLgs 490/99 artt.2-6 del 26/02/2003.

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **26498**

Categoria di intervento: **Restauro scientifico** *Scheda edificio:* **232088**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

- ☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*
- ☑ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:* 232087, 232090
- ☑ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:* 232089

Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB115**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **5**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **rete con siepe**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ciottoli**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **4**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☑ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☑ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☑ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Villa - casa padronale 2017

Serra 2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* maggio 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB115**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **232088** *Codice edificio:* **26498**

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate con le rifiniture esterne. Il gazebo ottagonale in muratura all'interno del parco.

Motivazioni:

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale di campagna ottocentesca: costruita nei primi decenni dell'Ottocento ed ampliata alla sua metà, rispecchia l'architettura neorinascimentale di stlie neocinquecentesco. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale ottocentesco e' a corte aperta con accesso da strada delle Fornaci all'altezza della stazione Saliceta San Giuliano, sulla linea ferroviaria secondaria che collega Modena a Sassuolo. Gli edifici che formano il Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale, si articolano su un impianto che distribuisce gli edifici sull'asse di simmetria centrato sulla villa, proiettando il fronte principale Est verso l'ampio parco alberato che l'avvolge e il fronte secondario Ovest verso il tracciato ferroviario; sono identificati al Fg. 232 con map. 88 - la villa-casa padronale - di cui all'oggetto, con mp. 90 la serra e i due edifici pertinenziali: a Nord-Ovest il map. 87 a Sud-Ovest il map. 89, residenze di servizio alla casa padronale. Tutti gli edifici sono strettamente connessi all'impianto principale connotandone la visione d'insieme. Nel parco alberato con sistemazione all'inglese vi e' un padiglione a forma ottagonale in muratura di due piani con funzione di gazebo. Il contesto ambientale circostante e' il paesaggio periurbano con formazioni unitarie della cultura rurale e rappresentative della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud rispetto al capoluogo modenese, in località Saliceta San Giuliano.

ALTRI EDIFICI

Il complesso architettonico-territoriale di Villa Ferrari, in località Saliceta San Giuliano, e' costituito dall'edificio principale, dalla serra al mp. 90 e da due edifici pertinenziali rilevanti: i mapp. 87 e 89 sono edifici residenziali di servizio, strettamente connessi all'impianto principale, coevi alla villa in una conformazione unitaria con impianto a corte aperta: pertanto di Valore Storico Architettonico / La periferia sud di Modena lungo strada Contrada - che un tempo collegava i due borghi di Saliceta S. Giuliano e Vaciglio, mentre oggi funge da raccordo tra la via Giardini e la Nuova Estense - in posizione intermedia tra la città e la campagna, un tempo era considerata un luogo tra i più ameni nei paraggi di Modena e molto ambito per la villeggiatura estiva.

Scheda	*Cod.Edif.*	*Tipologia*	*VALORE*
232087	26535	MISTA (RESIDENZA+RUSTICO)	Valore Storico Architettonico
232090	26503	VILLA NOBILIARE-SERRA	Valore Storico Architettonico
232089	26528	MISTA (RESIDENZA+RUSTICO)	Valore Storico Architettonico

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB115**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 115

Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **con prevalenza di assi radiali**

Fisionomica del giardino: **giardino all'inglese, con parco alberato e vialetti, gazebo**

Stato di conservazione: **buono**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **gazebo**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☑ *Fioriere* ☐ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB115**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 115

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☑ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☑ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☑ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

2017

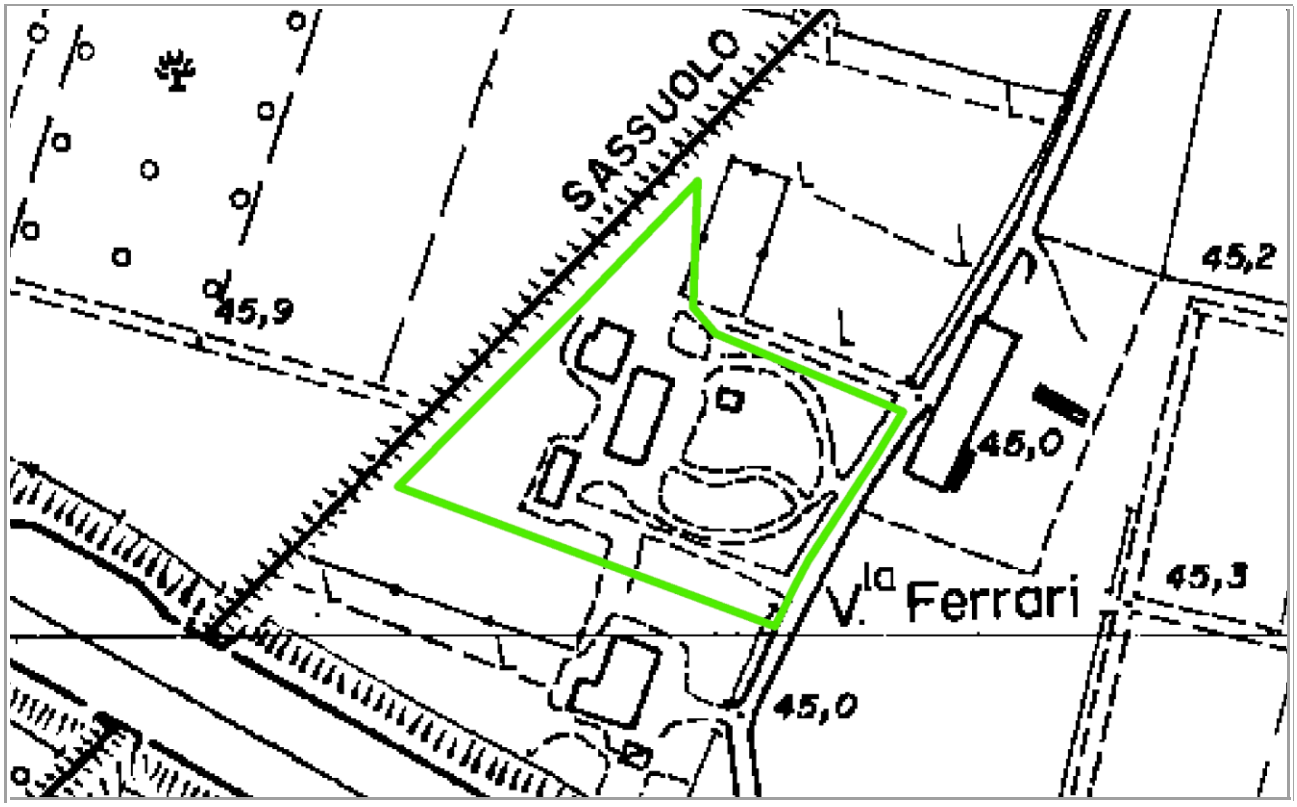
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB115**

CARTOGRAFIA STORICA

"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 86 1 NE, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB115**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB115

DATAZIONE DEL SITO

19MO (SECONDA META' OTTOCENTO). Villa Ferrari risale ai primi decenni dell'Ottocento nella parte centrale poi ampliata nella configurazione attuale verso la metà dello stesso secolo per volontà della proprietaria Maria Teresa Montanari Masi, che affidò i lavori all'architetto Vincenzo Maestri della corrente neorinascimentale, della quale esponente di rilievo nel corso del XIX secolo era stato l'altro architetto modenese Luigi Poletti.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi del DLgs. 490/99 artt. 2-6, con Decreto Ministeriale del 2003: il Complesso architettonico-territoriale della ottocentesca Villa Ferrari di campagna, e' di interesse particolarmente importante per le caratteristiche architettoniche, per il grado di conservazione complessivo compreso quello delle finiture e per la presenza del parco all'inglese. Il parco alberato che si trova tra la villa e strada delle Fornaci, e' caratterizzato da una sistemazione all'inglese con essenze in parte autoctone ed in parte esotiche, tipico delle sistemazioni della seconda metà dell'Ottocento, con due vialetti che formano un semicerchio; al suo interno, sul lato nord-ovest rispetto la villa, vi e' un padiglione a forma ottagonale in muratura, a cui si accede da una scala in mattoni: alto due piani ha funzione di gazebo / Il Sito di Villa Ferrari risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Sud rispetto al capoluogo modenese. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.8 - Paesaggio periurbano di Modena, della fascia Sud. Il Sito e' all'interno dell'ambito agricolo periurbano Sud / Inoltre il sito e' limitrofo a un sistema centuriale di aree archeologiche disposte a cavaliera della storica via Giardini: A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE con direzione Nord-Sud; in prossimità degli storici canali Cerca e Formigine in direzione Ovest, e di ALBERI DI PREGIO, singoli e in filare; e in direzione Est su strada Contrada vi e' un Oratorio-cappella settecentesca eretta dai marchesi De Buoi: PERSISTENZA STORICA cod. PS060 / Il Sito risulta protetto da tutela monumentale - Decreto. Inoltre risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS36).

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

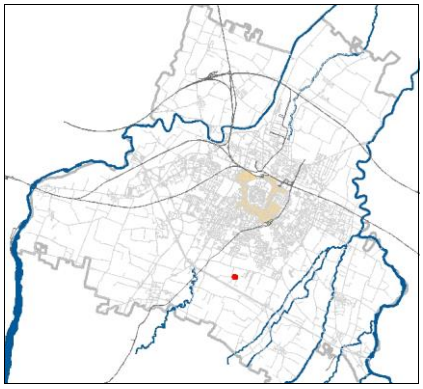
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB116**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino casa Le Rose**



Indirizzo: **STRADELLO ARMENONE** *civ.* **75**

Località: **Forese**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **233**

Mappale/i: **99-97-364-365p**

Visibilità dalla strada: **no**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **2616**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **26624**

Categoria di intervento: **Restauro e risanamento conservativo** *Scheda edificio:* **233099**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☑ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:* 233097

☑ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:* 233098

Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB116**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **1**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **rete**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **terra battuta**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **2**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☑ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☐ *Villa*	☑ Casa padronale	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Casa padronale 2017 Pertinenza 2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* maggio 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB116**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **233099** *Codice edificio:* **26624**

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura con altana, il disegno delle facciate, le rifiniture esterne; le colonne di ingresso al giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. La casa padronale rispecchia un Nucleo insediativo rurale a cui si accede da stradello Armenone, in un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: identificata al Fg. 233 con map. 99, la casa padronale di cui all'oggetto, che forma una piccola corte rurale aperta con gli attigui edifici per la conduzione del fondo: la coeva casa del mezzadro-fattore in aderenza, al map. 97, e la casa per salariati con stalla-fienile al map. 98 (ora mp- 364) edificata negli Anni Trenta del Novecento. Il Giardino circonda la casa padronale con un impianto tipico del Secondo Ottocento. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell’indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale a Sud del capoluogo.

ALTRI EDIFICI

Il Complesso, nel territorio rurale a Sud del capoluogo, e' costituito dalla residenza principale e da edifici pertinenziali alla casa padronale, destinati a casa del mezzadro-fattore per la conduzione del fondo, in aderenza, al map. 97, e la casa per salariati con stalla-fienile al map. 98 (ora mp. 364) edificata negli Anni Trenta del Novecento: entrambi di Valore Storico Culturale Testimoniale.

Scheda	*Cod.Edif.*	*Tipologia*	*VALORE*
233097	26552	CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO	Valore Storico Culturale Testimoniale
233098	26611	PREVAL. RUSTICO-STALLA,FIENILE	Valore Storico Culturale Testimoniale

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB116**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 116

Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **con unico asse centrale**

Fisionomica del giardino: **parco-giardino del Secondo '800**

Stato di conservazione: **pessimo**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☑ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☐ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB116**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 116

Specie arboree:

☑ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☐ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

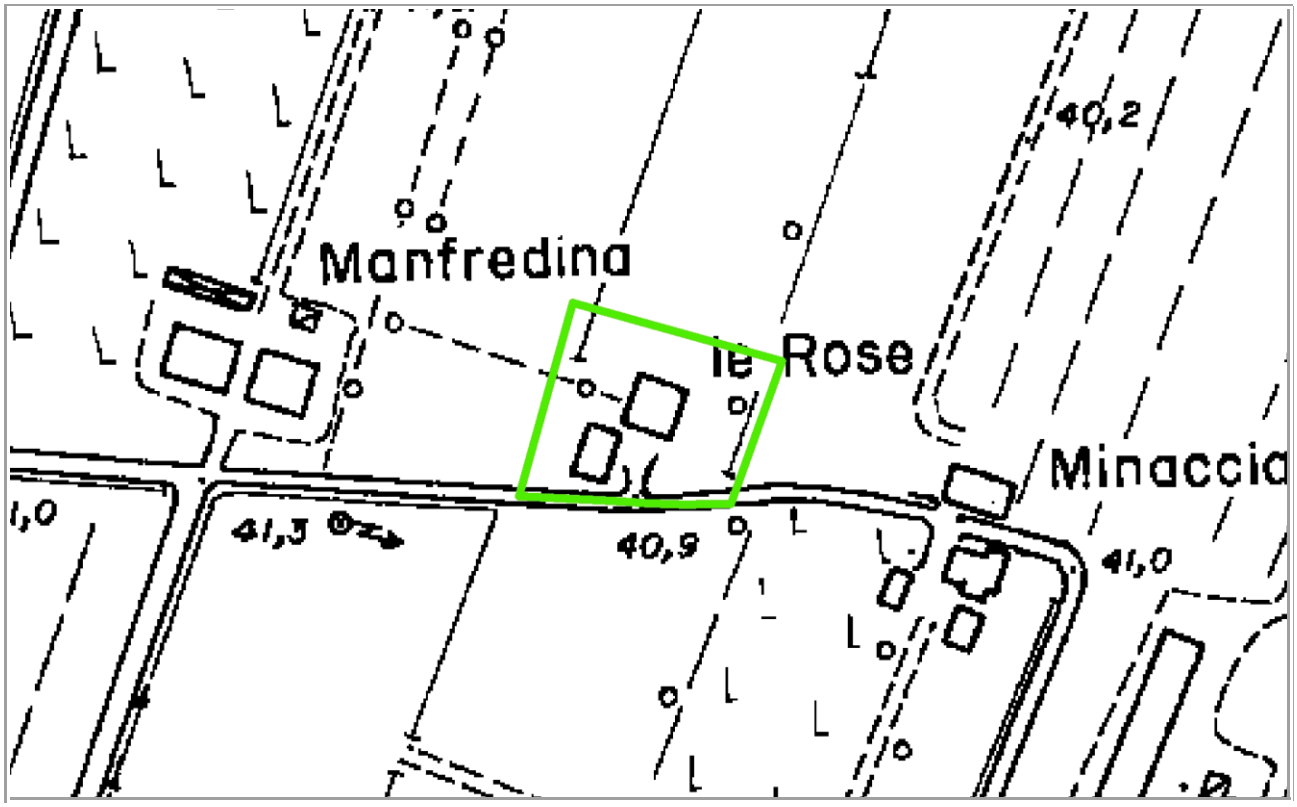
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB116**

CARTOGRAFIA STORICA

"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 86 1 NE, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB116**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB116

DATAZIONE DEL SITO

19MO-20MO (1800-1900). Il Complesso di impianto ottocentesco, e' riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 senza toponimo, e nel catasto storico di primo impianto del 1898 con toponimo Le Rose.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto ottocentesco, che si attesta su stradello Armenone - riscontrato esistente dallo studio della cartografia storica IGM del 1893 e nel catasto storico di primo impianto del 1898 con toponimo Le Rose - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Giardino circonda la casa padronale con un impianto tipico del Secondo Ottocento, nel quale la casa forma una piccola corte rurale aperta con gli attigui edifici per la conduzione del fondo: la coeva casa del mezzadro-fattore in aderenza al map. 97, e la casa per salariati con stalla-fienile al map. 98/364 edificata negli Anni Trenta del Novecento / Il Sito della Casa Le Rose risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Sud rispetto al capoluogo modenese. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.8 - Paesaggio periurbano di Modena, della fascia Sud. Il Sito e' all'interno dell'ambito agricolo periurbano Sud / Inoltre il sito e' intercettato da un'area archeologica: A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE con direzione Nord-Sud, parallelamente allo storico canale Archirola che scorre a Est; in direzione Est su stradello Armenone vi e' una Maestà: PERSISTENZA STORICA cod. PS050 / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

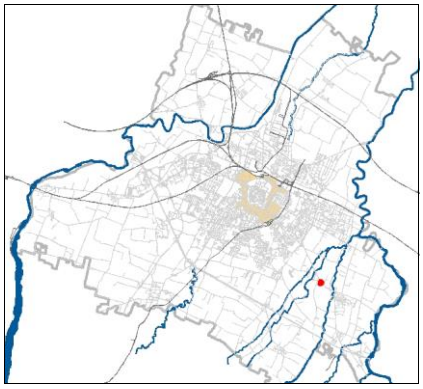
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB117**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE



Denominazione: **Giardino villino Liberty a S. Damaso**

Indirizzo: **STRADA VIGNOLESE** *civ.* **1156**

Località: **Forese**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **238**

Mappale/i: **47p-280p-48**

Visibilità dalla strada: **si**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **5536**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **27104**

Categoria di intervento: **Restauro e risanamento conservativo** *Scheda edificio:* **238048**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*

Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB117**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **0**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **nessuna**

Viale di ingresso: **filare di Sempreverdi**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **terra battuta**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **2**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☑ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* maggio 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB117**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **238048** *Codice edificio:* **27104**

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate, le rifiniture esterne; il giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica testimoniale della Città giardino del Primo Novecento. Rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale dalla fine '800 agli Anni '30 del Novecento in cui il carattere architettonico dominante e' il Liberty o il tardo eclettismo, aggiornati dal gusto Art Decò. Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: identificato al Fg. 238 con map. 48, il villino Liberty di cui all'oggetto, e' immerso nel giardino eclettico con un ritorno allo stile formale - all'interno di un contesto ambientale storico, di valore naturalistico culturale testimoniale, in prossimità del centro frazionale di S. Damaso. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario in prossimità del centro frazionale di S. Damaso.

ALTRI EDIFICI

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB117**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 117

Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare** *Tipologia:* **formale**

Schema: **con unico asse centrale**

Fisionomica del giardino: **giardino eclettico di Primo '900**

Stato di conservazione: **pessimo**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **rampa**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☑ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☐ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB117**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 117

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☐ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☑ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☑ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

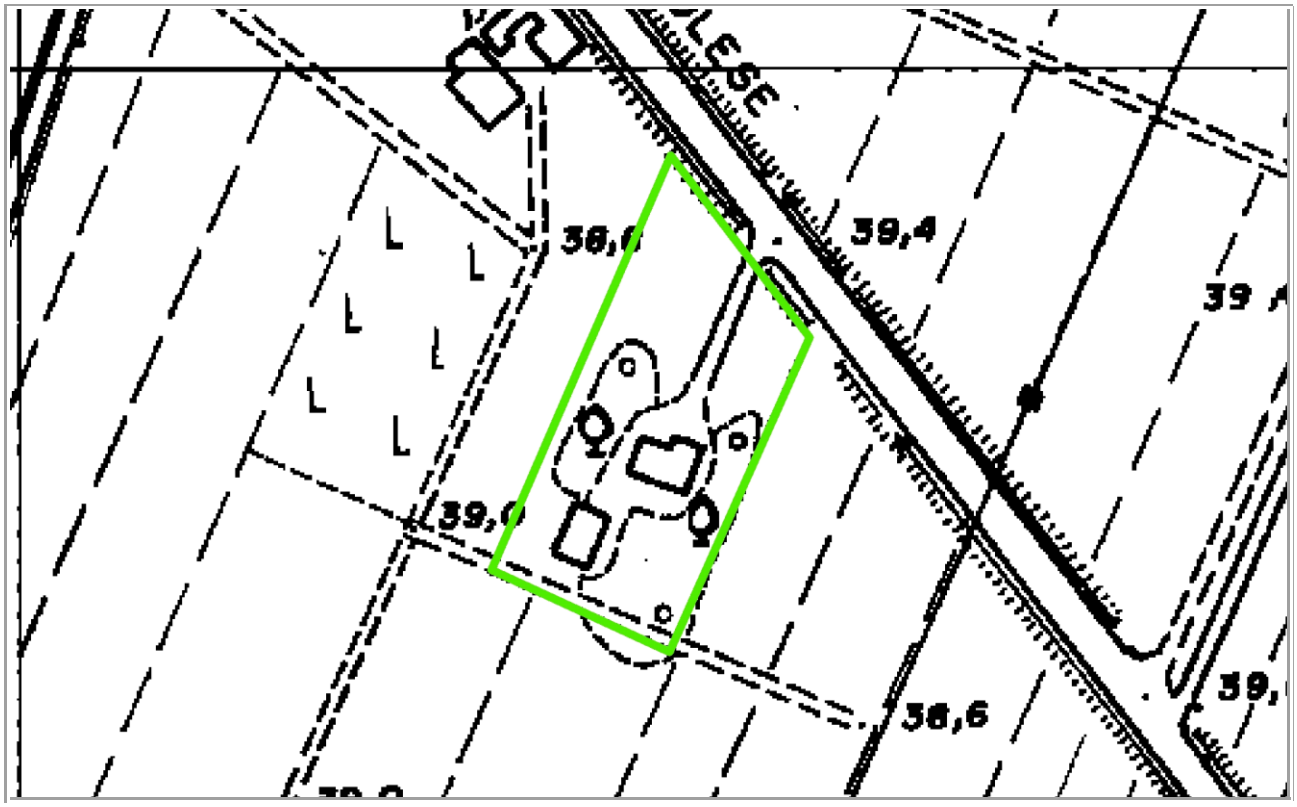
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB117**

CARTOGRAFIA STORICA

"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 87 4 NO, Modena. (Presente dal 1935, senza toponimo).

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB117**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB117

DATAZIONE DEL SITO

20MO (Anni '30 del Primo Novecento). Il Complesso risale agli Anni Trenta del Primo Novecento. Non e' riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 e nel catasto di primo impianto del 1898: bensì riscontrato nel 1935 senza toponimo, formato dal villino in stile Liberty realizzato lungo la storica strada Vignolese affiancata dallo storico canale Diamante, in un ambito territoriale compreso tra i Torrenti Grizzaga e Gherbella da un lato e il Torrente Tiepido in direzione del centro frazionale S. Damaso: un contesto ambientale di valore naturalistico, storico culturale testimoniale // INIZIO NOVECENTO – Il diffondersi della cultura architettonica della Città giardino che rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale dalla fine '800 agli Anni '30 del Novecento, attraverso un edificato in cui il carattere architettonico dominante e' il Liberty o il tardo eclettismo, aggiornati dal gusto Art Decò, incentiva il diffondersi del giardino eclettico: questa TIPOLOGIA di GIARDINO NOVECENTESCO – che evidenzia un ritorno dello STILE FORMALE – viene contraddistinto a seconda delle caratteristiche, come GIARDINO NEORINASCIMENTALE o NEOBAROCCO.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso risalente agli Anni Trenta del Novecento che si attesta sulla storica strada Vignolese affiancata dallo storico Canale Diamante - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Giardino eclettico circonda il villino Liberty, con un ritorno allo stile formale - immerso in un contesto ambientale storico, di valore naturalistico culturale testimoniale, in prossimità del centro frazionale di S. Damaso / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Panaro. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta Pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata. Il Sito e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Panaro compreso tra i Torrenti Grizzaga e Gherbella a Ovest e il Torrente Tiepido a Est: ambito ad alta vocazione produttiva agricola / Inoltre, il Sito in direzione Ovest risulta in prossimità di una tutela archeologica: A1 - AREA CON CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO; inoltre in direzione Ovest su strada Vignolese vi e' un Oratorio nobiliare edificato dalla famiglia Bentivoglio: PERSISTENZA STORICA cod. PS065 / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

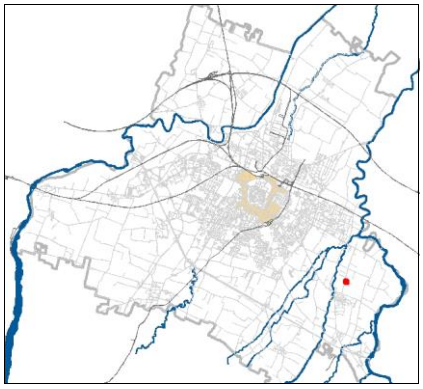
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB118**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE



Denominazione: **Giardino casino Molza**

Indirizzo: **STRADA SCARTAZZA** *civ.* **115**

Località: **Forese**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **239**

Mappale/i: **78-306-307p-77p**

Visibilità dalla strada: **no**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **3932**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **27136**

Categoria di intervento: **Restauro e risanamento conservativo** *Scheda edificio:* **239078**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*

Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB118**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **1**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **siepe**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ghiaia**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **3**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☐ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☑ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* maggio 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB118**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **239078** *Codice edificio:* **27136**

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate, le rifiniture esterne; il giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. La casa padronale rispecchia un Nucleo insediativo rurale a cui si accede dalla storica strada Scartazza, in un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: identificata al Fg. 239 con map. 78, la casa padronale di cui all'oggetto, che forma una corte rurale aperta con i limitrofi edifici per la conduzione del fondo: la residenza del mezzadro-salariati al map. 83-296, e la barchessa-fienile al map. 295. Il Giardino circonda la casa padronale con un impianto tipico del Secondo Ottocento. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell’indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale a Sud-Est del capoluogo, in località S. Damaso.

ALTRI EDIFICI

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB118**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 118

Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **con unico asse centrale**

Fisionomica del giardino: **parco-giardino del Secondo '800**

Stato di conservazione: **ottimo**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **gradinata poligonale**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **vasca in pietra**

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☑ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB118**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 118

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☐ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☑ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

2017

2017

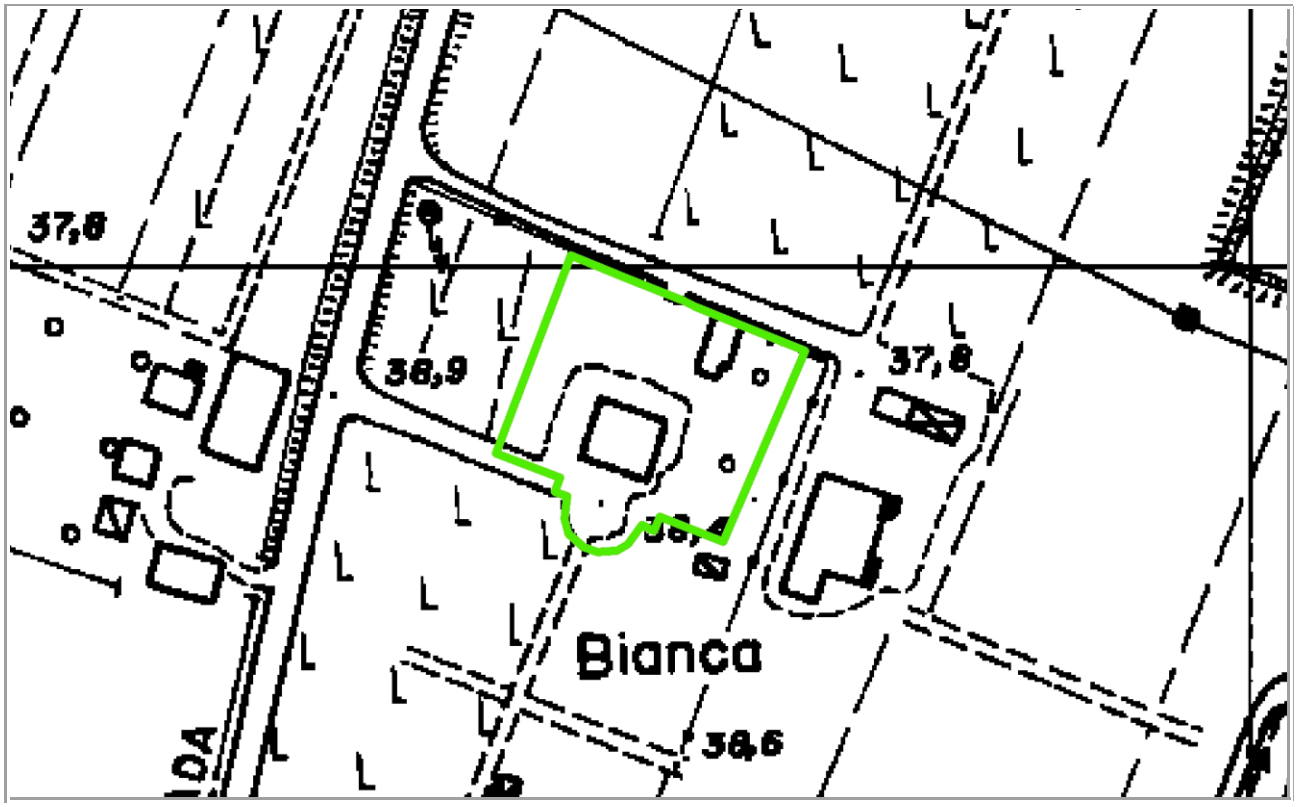
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB118**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 87 4 NO, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB118**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB118

DATAZIONE DEL SITO

DAL 17MO AL 18MO (1600-1700). Il Complesso settecentesco, edificato sulla storica strada Scartazza che da S. Damaso conduceva alla via Emilia e al ponte di S. Ambrogio per l'attraversamento del Panaro, e' riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Casino Molza e nel catasto di primo impianto del 1898, con medesimo toponimo. Il Complesso viene potenziato nell'Ottocento con la limitrofa corte rurale per la conduzione del fondo.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto originario settecentesco potenziato nell'Ottocento, che si attesta sulla storica strada Scartazza - riscontrato esistente dallo studio della cartografia storica IGM del 1893 e nel catasto storico di primo impianto del 1898 con toponimo Casino Molza - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Giardino circonda la casa padronale con un impianto tipico del Secondo Ottocento. La casa forma una corte rurale aperta con i limitrofi edifici per la conduzione del fondo: casa del mezzadro-fattore, casa per salariati e barchessa-fienile / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Panaro. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta Pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata. Il Sito del Casino Molza e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Panaro in prossimità del Torrente Tiepido: ambito ad alta vocazione produttiva agricola / Il Sito risulta in prossimità di un sistema centuriale formato da alcune aree archeologiche: due aree A1 - AREA CON CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO lungo strada Scartazza, e un'area A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE con direzione Nord-Sud parallelamente a strada Grande; inoltre, sono presenti sia nel lato Sud antistante la casa padronale un duplice filare di ALBERI DI PREGIO, e sia in direzione Nord su strada Bonaghino / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB119**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino villa Buonafonte**

Indirizzo: **STRADA VIGNOLESE** *civ.* **1175**

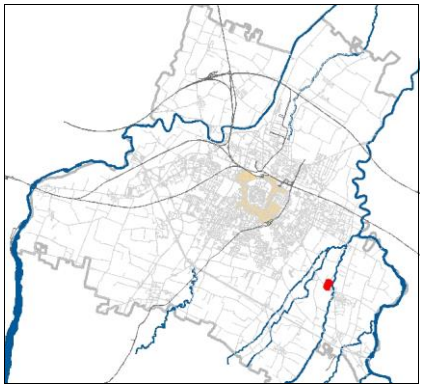
Località: **Forese**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **239**

Mappale/i: **90p-91-88-86-87-89-315p-314**

Visibilità dalla strada: **si**



CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **33413**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **S108**
Note: L1089/39 artt.1-3 del 24/09/1988.

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **Filare (farnie).**

● *Edificio principale collegato:* **VILLA NOBILIARE-SERRA** *Codice edificio:* **27224**

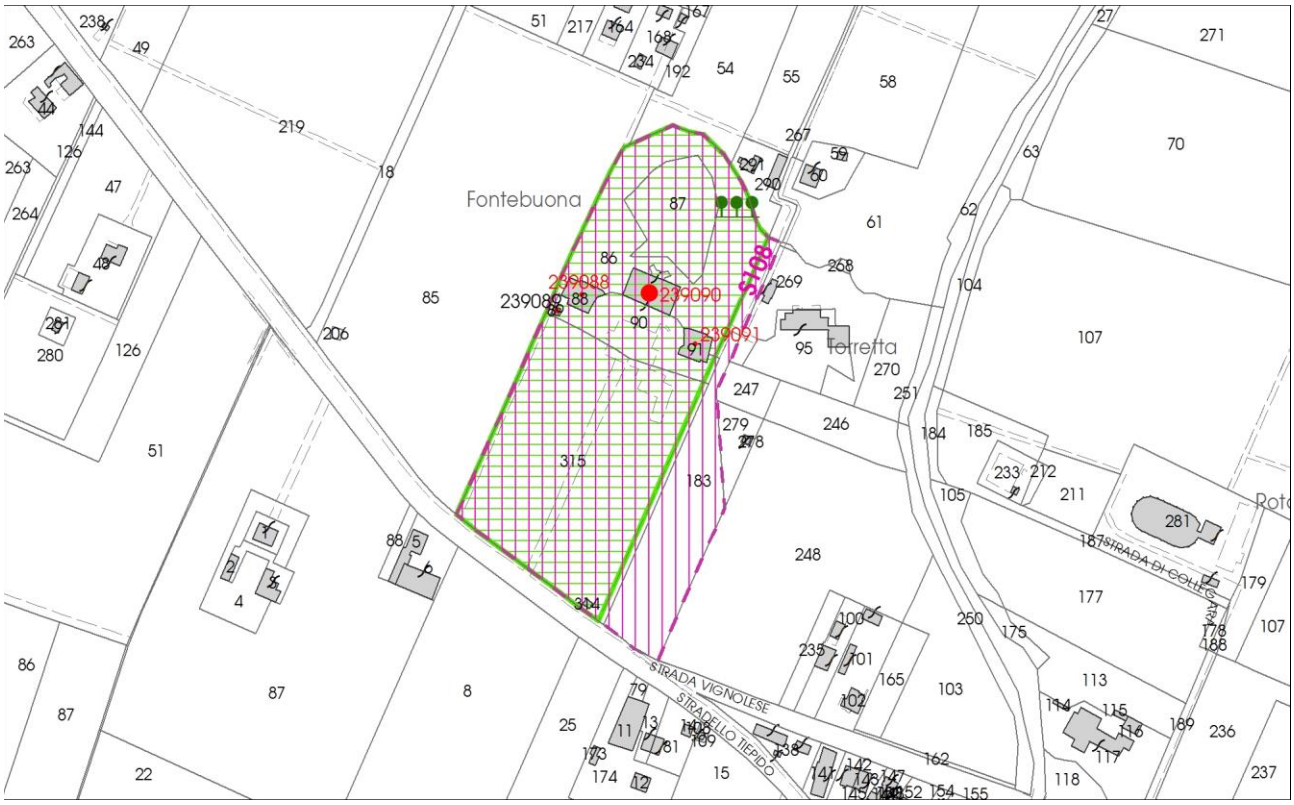
Categoria di intervento: **Restauro scientifico** *Scheda edificio:* **239090**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☑ Restauro scientifico *Sch.edifici:* 239088, 239091

☑ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:* 239089

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*



Individuazione su Catasto 2019 (1:5.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB119**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **1**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **rete**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ghiaia**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **3**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☑ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* maggio 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB119**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **239090** *Codice edificio:* **27224**

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico, volumetrico e copertura; il portale architravato e scale semielicoidali sul fronte principale, il portale ad arco con rampe sghembe sul retro; colonne e cancello all'ingresso del giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia nobiliare di campagna settecentesca: riscontrata esistente nel 1779. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale settecentesco che apparteneva alla famiglia Buoncompagni, e' a corte aperta con accesso dalla storica strada Vignolese che collega Modena a Vignola. Gli edifici che formano il Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale, si articolano su un impianto che distribuisce gli edifici sull'asse di simmetria centrato sulla villa, proiettando il fronte principale Nord verso il viale centrale di accesso che un tempo era più ampio, e il fronte secondario Sud verso la campagna e il parco retrostante delimitato da un filare di farnie disposte a emiciclo. Sono identificati al Fg. 239 con mapp. 90 - la villa di cui all'oggetto, e da due edifici pertinenziali laterali: mapp. 91 e 88 - contenente la cappella gentilizia - disposti simmetricamente e realizzati con continuità fondale ad andamento curvilineo imprimendo all'organismo il carattere scenografico tipico della cultura del Settecento; tutti gli edifici sono strettamente connessi all'impianto principale connotandone la visione d'insieme. Il contesto ambientale circostante e' il paesaggio lambito dal Torrente Tiepido con formazioni unitarie della cultura rurale e rappresentative della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, in località S. Damaso.

ALTRI EDIFICI

Il complesso architettonico-territoriale di Villa Buonafonte conosciuta come Villa delle cento finestre, in località S. Damaso, e' costituito dall'edificio principale e da due edifici pertinenziali rilevanti laterali: mapp. 91 e 88 - contenente la cappella gentilizia - disposti simmetricamente e realizzati con continuità fondale ad andamento curvilineo imprimendo all'organismo il carattere scenografico tipico della cultura del Settecento, pertanto di Valore Storico Architettonico.

Scheda	*Cod.Edif.*	*Tipologia*	*VALORE*
239088	27132	VILLA NOBILIARE-SERRA	Valore Storico Architettonico
239091	27202	VILLA NOBILIARE-SERRA	Valore Storico Architettonico
239089	27205	PREVAL. RUSTICO-STALLA,FIENILE	Valore Storico Architettonico

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB119**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 119

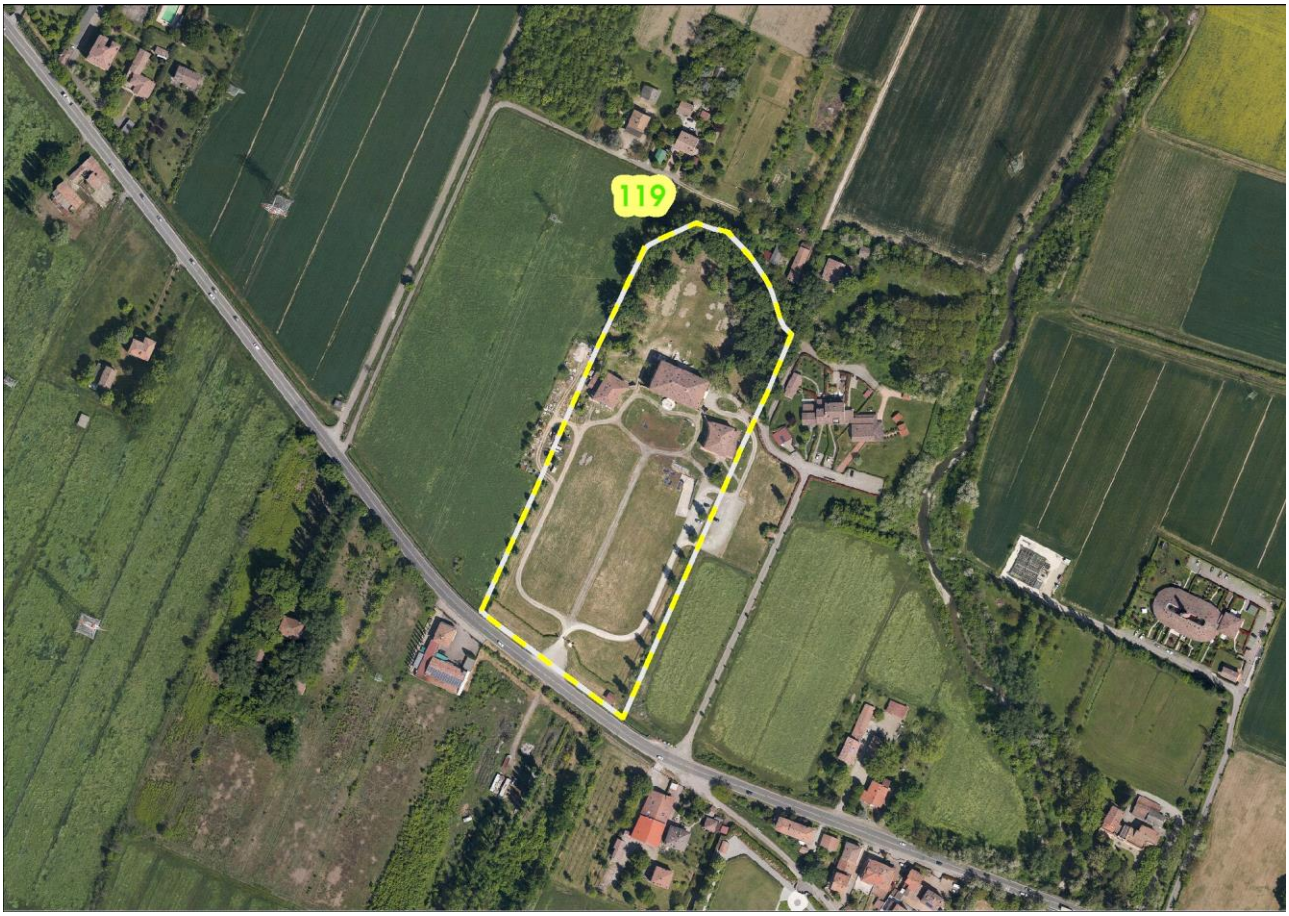


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:5.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare** *Tipologia:* **formale**

Schema: **geometrico con percorsi perpendicolari**

Fisionomica del giardino: **giardino paesaggistico alla francese, con ex strutture idrauliche che collegavano il parco retrostante al Tiepido**

Stato di conservazione: **mediocre**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **scala a tenaglia**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ *Monumento* ☑ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☑ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB119**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 119

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☑ Pioppo/Populus	☑ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☑ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **si (Filare di Farnie-Querce- disposto a emiciclo)**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

2017

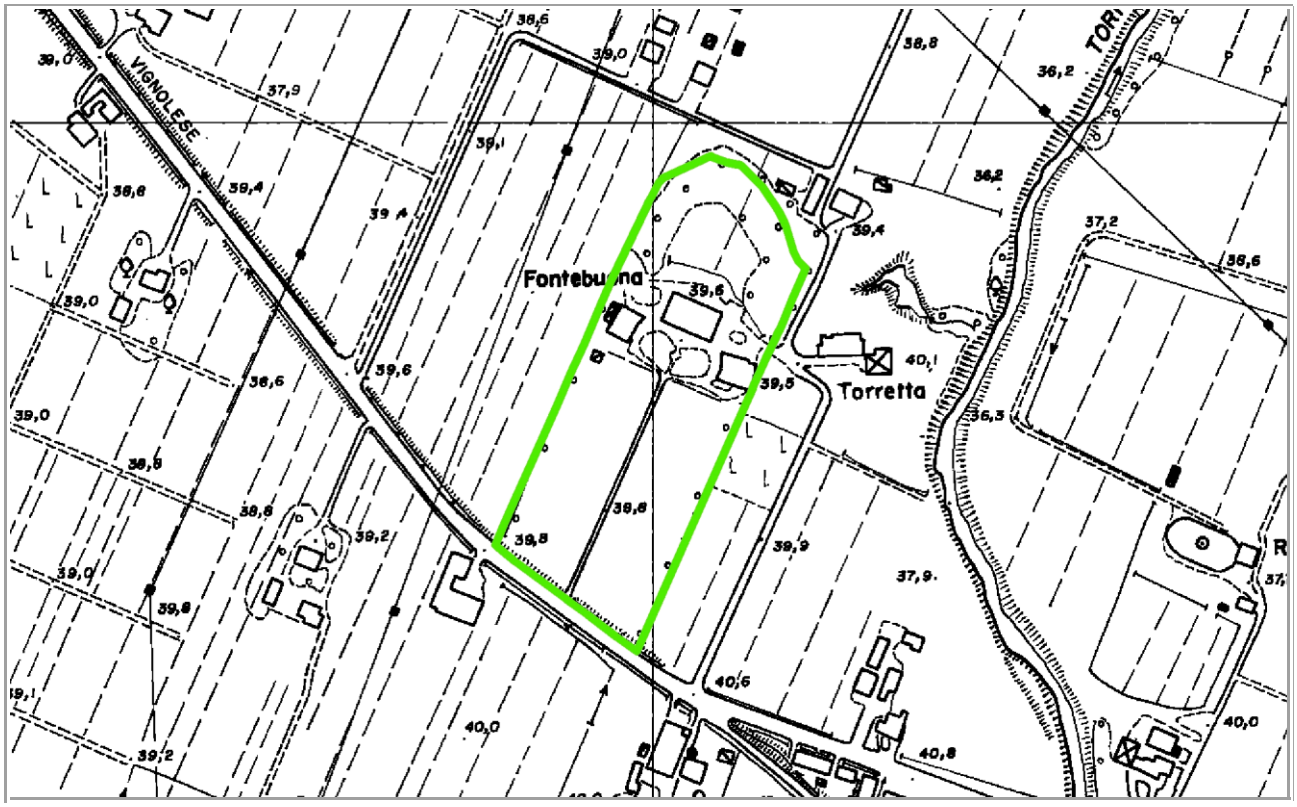
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB119**

CARTOGRAFIA STORICA

"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 87 4 NO, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:5.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB119**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB119

DATAZIONE DEL SITO

DAL 18MO AL 19MO (1700-1800). Il complesso della Villa Buonafonte - villa nobiliare della famiglia Buoncompagni identificata con toponimo Fontebuona al Catasto di primo impianto del 1898, oggi denominata Villa delle cento finestre - e' stato eretto nella prima metà del Settecento e documentato esistente nel 1779 da documenti dell'epoca.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 1089/39 artt. 1-3, con Decreto Ministeriale del 1988: il Complesso architettonico-territoriale della settecentesca villa con parco e pertinenze - che si attesta alla storica strada Vignolese - riveste interesse particolarmente importante quale apprezzabile esempio di insediamento architettonico-territoriale di impianto settecentesco con Parco retrostante delimitato da un filare di farnie disposte a emiciclo / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Panaro. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta Pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata. Il Sito di villa Buonafonte, conosciuta come Villa delle cento finestre, e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Panaro in prossimità del Torrente Tiepido: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale. Il Sito, in direzione est verso l'alveo del Torrente Tiepido, risulta in prossimità di una tutela archeologica A1 - AREA CON CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO. E' presente nel lato Nord retrostante alla villa un filare di ALBERI DI PREGIO MONUMENTALE - ai sensi della LR 2/1977 - filare di Farnie disposte a emiciclo / Il Sito risulta protetto da tutela monumentale - Decreto. Inoltre risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS50).

VALORE: Valore Storico Architettonico

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

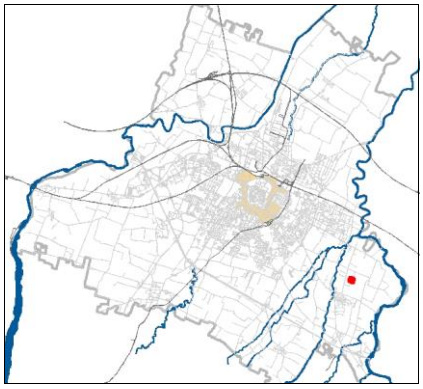
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB120**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino casino Magelli**



Indirizzo: **STRADELLO BONAGHINO** *civ.* **56**

Località: **Forese**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **240**

Mappale/i: **35-36-167-34-33-32-28-251-252-31**

Visibilità dalla strada: **parziale**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **18190**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **27281**

Categoria di intervento: **Restauro scientifico** *Scheda edificio:* **240033**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☑ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:* 240032, 240035

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*

Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB120**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **2**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **siepe**

Viale di ingresso: **filare di specie miste**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ghiaia**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **3**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino, campo tennis**

☐ *Chiesa*	☑ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☑ *Deposito*	☑ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☑ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note: Sito non rilevato.

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* maggio 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB120**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **240033** *Codice edificio:* **27281**

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura con altana e camini laterali; rifiniture esterne e sottogronda; due colonne e cancello di ingresso sul fronte principale, all'ingresso del giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale di campagna per una Corte rurale settecentesca. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale e' a corte aperta, a cui si accede da stradello Bonaghino. Gli edifici formano un Complesso la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: sono identificati al Fg. 240 con map. 33 - la villa di cui all'oggetto - con gli edifici di servizio come la residenza secondaria-padiglione all'ingresso del sito, con map. 32 e la residenza del fattore-conduttore del fondo con map. 35, entrambi risalenti agli Anni '30 del Novecento. Sul lato Ovest della villa completa la corte rurale formata da edifici disgiunti, la barchessa con stalla-fienile porticato al map. 237. La villa padronale e' all'interno del parco giardino con impianto formale alla francese. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, in località S. Damaso.

ALTRI EDIFICI

Il Complesso, in località S. Damaso, e' costituito dalla residenza principale e da due edifici pertinenziali rilevanti: la residenza secondaria di servizio alla villa padronale, con map. 32 e disposta sul lato Nord-Ovest all'interno di una conformazione unitaria a corte aperta, di Valore Storico Culturale Testimoniale. Inoltre, sempre immerso nel giardino vi e' un edificio porticato sul lato Sud-Est e destinato a residenza del fattore-conduttore del fondo con map. 35, di Valore Storico Culturale Testimoniale.

Scheda	*Cod.Edif.*	*Tipologia*	*VALORE*
240032	27300	CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO	Valore Storico Culturale Testimoniale
240035	27292	MISTA (RESIDENZA+RUSTICO)	Valore Storico Culturale Testimoniale

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB120**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 120

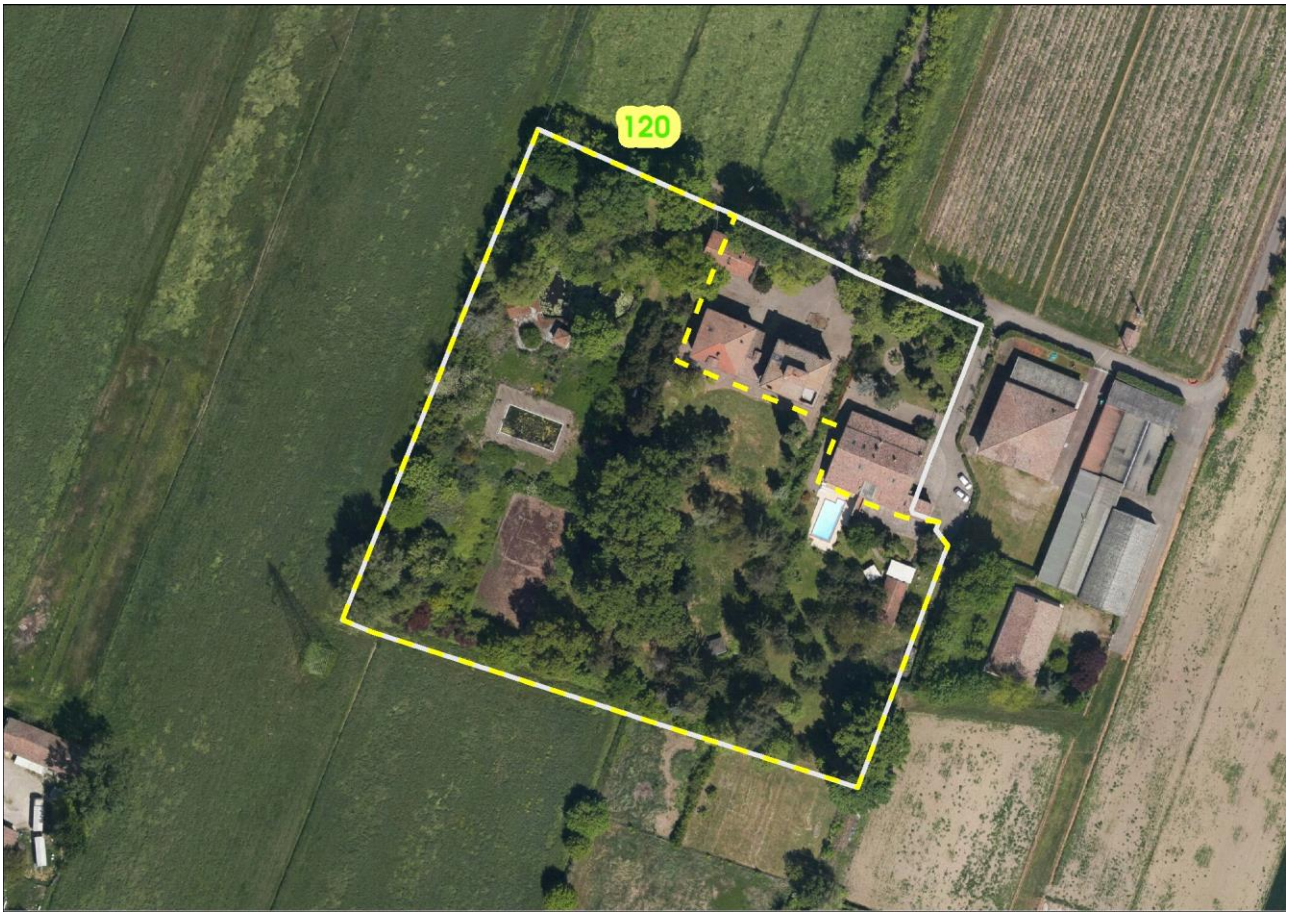


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare** *Tipologia:* **formale**

Schema: **con unico asse centrale**

Fisionomica del giardino: **giardino alla francese**

Stato di conservazione: **ottimo**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **ninfeo**

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☑ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB120**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 120

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☐ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

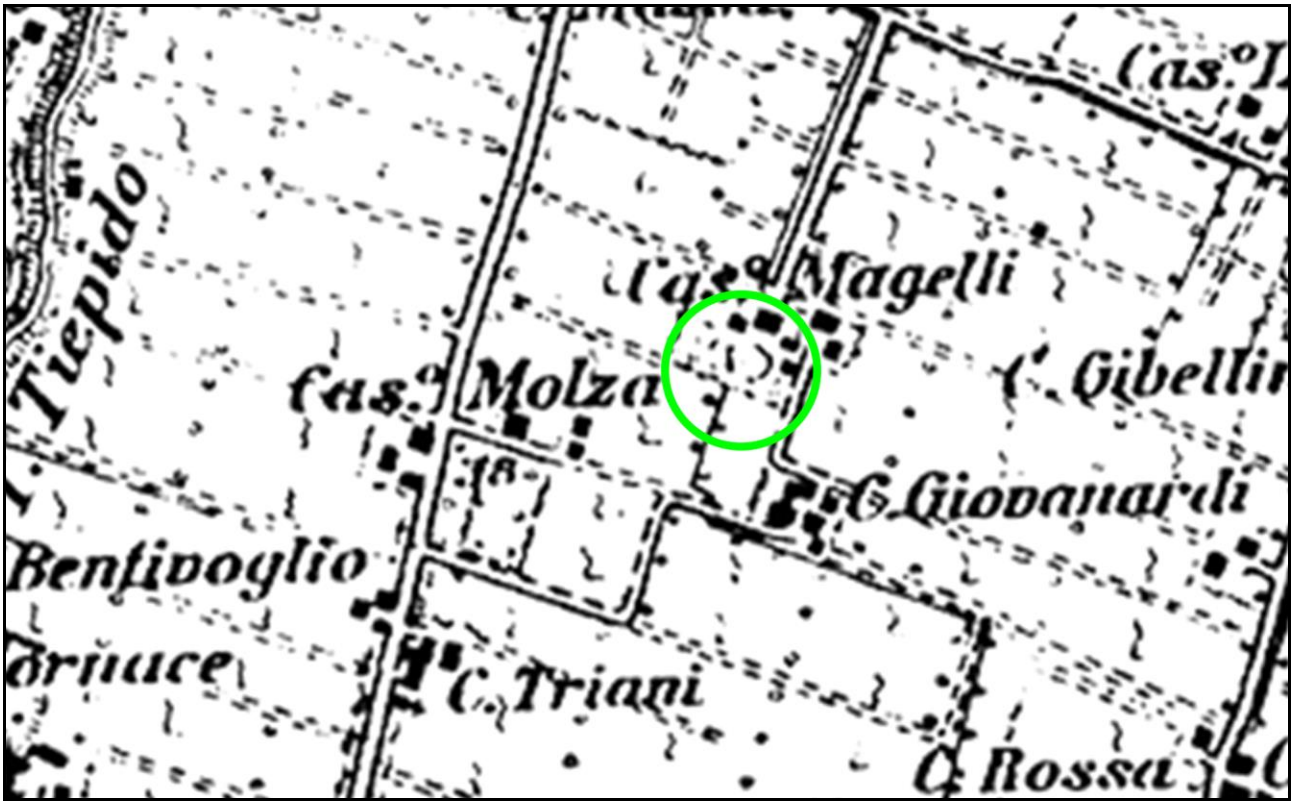
2017

2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB120**

CARTOGRAFIA STORICA



“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 87 4 NO, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE

"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB120**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB120

DATAZIONE DEL SITO

DAL 18MO AL 19MO (1700-1800). Il Complesso settecentesco e' riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Casino Magelli e nel catasto di primo impianto del 1898. Il Complesso viene potenziato nell'Ottocento con la limitrofa corte rurale per la conduzione del fondo // NEL SETTECENTO - Il territorio extraurbano modenese con ville, case padronali, residenze nobiliari, viene valorizzato dalla realizzazione di parchi e giardini: luoghi per amministrare i beni, e la villa e' il fulcro dell'azienda signorile, elemento organizzatore del paesaggio. I giardini vengono arricchiti di un linguaggio europeo dominato dal gusto francese: con parterre, elementi arborei prevalgono su quelli artificiali, la presenza di un asse di simmetria che indirizzava lo sguardo e su cui si sviluppava tutto il parco avendo come fulcro l'edificio. Ricorre l'uso di aree piane decorate, con masse arboree ordinate e boschetti che creano quinte che si armonizzano con il paesaggio e non turbano le visuali prospettiche: quinte che richiedono masse arboree imponenti ed un forte cromatismo con specie a foglia caduca e di grande sviluppo. Un giardino che necessita di ampi respiri, più o meno geometrici, simmetrici, regolari nei loro componenti - ripartizione del suolo, visuali, filari alberati, siepi, canali, ecc - come estremo ideale di prosecuzione degli ambienti signorili o di corte. LA TIPOLOGIA di GIARDINO SETTECENTESCO - chiamato FORMALE - venne contraddistinta a seconda delle caratteristiche, come GIARDINO ALL' ITALIANA o GIARDINO ALLA FRANCESE.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di impianto settecentesco che si attesta su stradello Bonaghino, e' stato edificato come residenza estiva - riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 e nel catasto di primo impianto del 1898 con toponimo Casino Magelli - riveste Valore Storico Architettonico. Il Giardino circonda la villa con impianto formale alla francese, con edifici pertinenziali: residenza di servizio con map. 32 e casa del fattore con map. 35, degli Anni '30 del Novecento / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Panaro. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta Pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata / Il Sito del Casino Magelli e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Panaro in prossimità del Torrente Tiepido: ambito ad alta vocazione produttiva agricola / Il Sito risulta in prossimità di un sistema centuriale di aree archeologiche: aree A1 - AREA CON CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO lungo la storica strada Scartazza e stradello Bonaghino, e A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE con direzione Nord-Sud parallelamente a strada Scartazza; nel lato Nord-Ovest vi e' un filare di ALBERI DI PREGIO e in duplice filare a Nord su strada Bernarda / Il Sito risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS48).

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB121**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino casino Filanda Diena**

Indirizzo: **STRADA MONTECATINI** *civ.* **140**

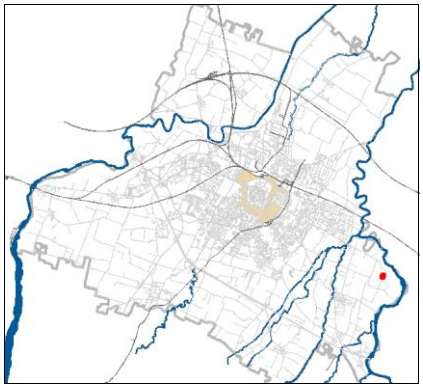
Località: **Filanda**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **241**

Mappale/i: **40-45-43-42p-41-169p-171p-48-47**

Visibilità dalla strada: **no**



CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **6365**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **27368**

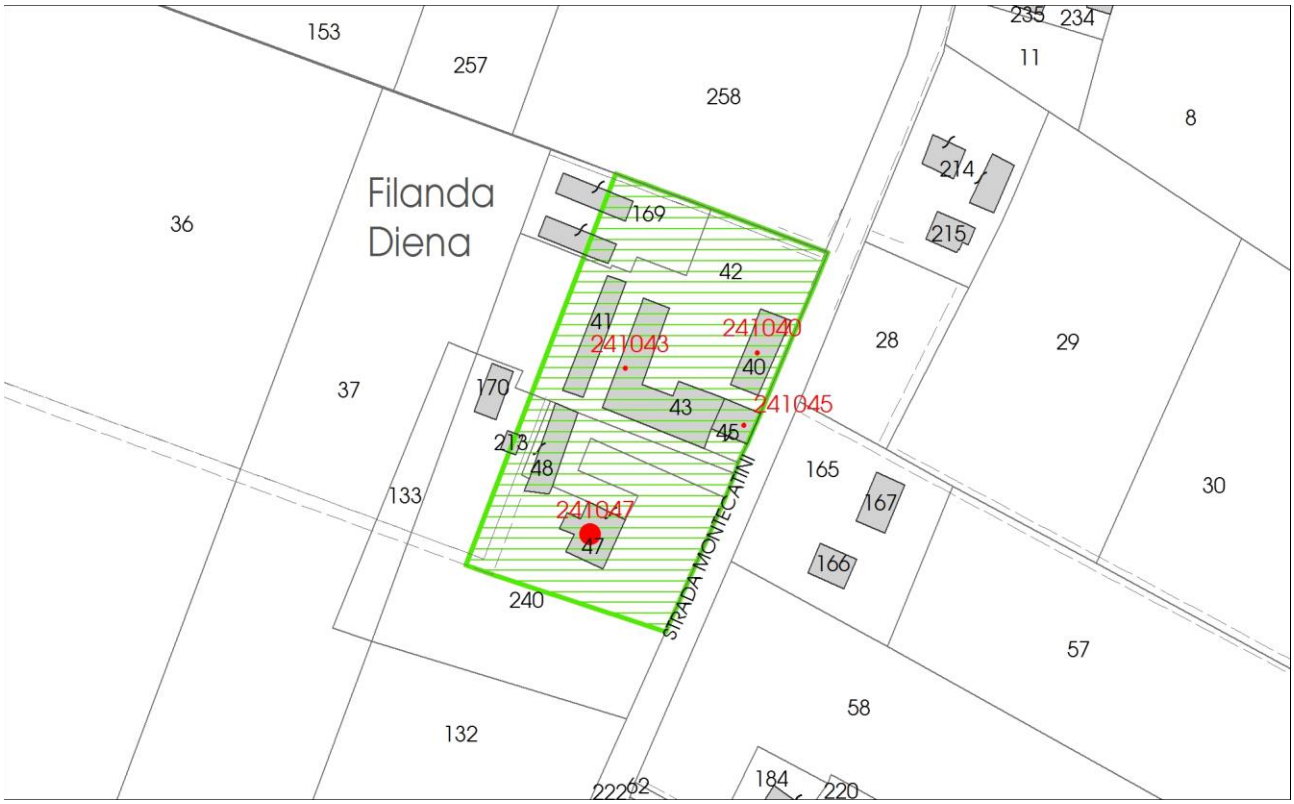
Categoria di intervento: **Restauro e risanamento conservativo** *Scheda edificio:* **241047**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☑ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:* 241040, 241043, 241045



Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB121**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **4**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **muro con ringhiera in ferro**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ghiaia**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **2**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☑ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note: Sito non rilevato.

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* maggio 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB121**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **241047** *Codice edificio:* **27368**

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura con altana, il disegno delle facciate e le rifiniture esterne; il giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. La casa padronale rispecchia un Nucleo insediativo rurale a cui si accede dalla storica strada Scartazza, in un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: identificata al Fg. 241 con map. 47, la casa padronale di cui all'oggetto, che forma una corte rurale aperta con gli edifici pertinenziali per la conduzione del fondo, ma soprattutto della filanda: l'edificio per la lavorazione con map. 43, la residenza del conduttore dell'attività e per i salariati con map. 40, e l'essiccatoio dei bozzoli da seta con map. 45. Il Giardino circonda sia la casa padronale che la corte rurale, con un impianto tipico del Secondo Ottocento. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell’indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale a Sud-Est del capoluogo, in località S. Damaso.

ALTRI EDIFICI

Il Complesso, in località S. Damaso, e' costituito dalla residenza principale e dagli edifici pertinenziali rilevanti alla casa padronale, destinati alla conduzione della filanda e disposti a formare una corte rurale sul lato Nord: la filanda con il settore per la lavorazione della seta con map. 43, la residenza del conduttore dell'attività e salariati con map. 40, e l'essiccatoio dei bozzoli con map. 45: tutti di Valore Storico Culturale Testimoniale.

Scheda	*Cod.Edif.*	*Tipologia*	*VALORE*
241040	27355	PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	Valore Storico Culturale Testimoniale
241043	27357	PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	Valore Storico Culturale Testimoniale
241045	27329	PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	Valore Storico Culturale Testimoniale

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB121**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 121

Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **nessuno**

Fisionomica del giardino: **parco-giardino del Secondo '800**

Stato di conservazione: **discreto**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **doppia rampa**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **vasca in pietra**

Elementi decorativi: ☑ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☐ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB121**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 121

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☐ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

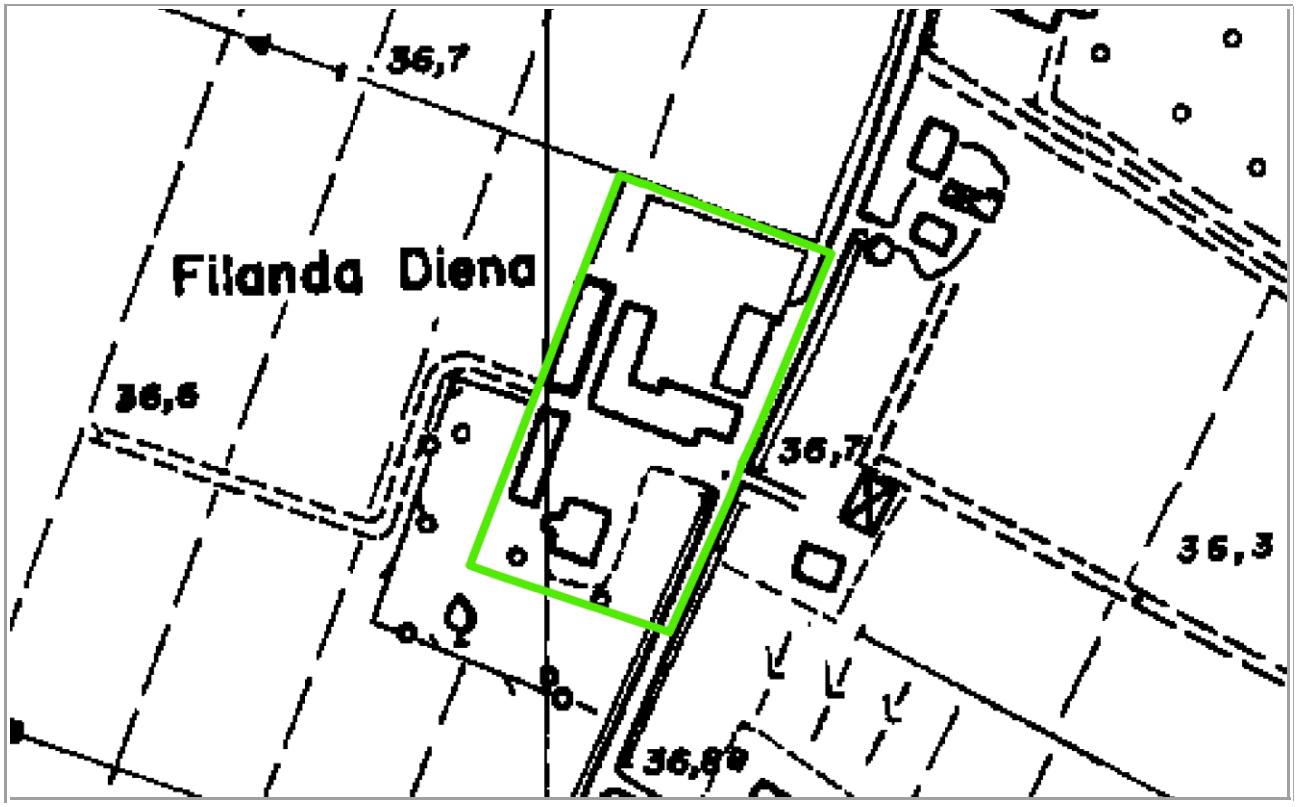
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB121**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 87 4 NO, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB121**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB121

DATAZIONE DEL SITO

DAL 18MO AL 19MO (1700-1800). Il Complesso settecentesco, edificato sulla strada Montecatini che da S. Damaso conduceva alla via Emilia e al ponte di S. Ambrogio per l'attraversamento del Panaro, e' riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Filanda Diena e nel catasto di primo impianto del 1898, con medesimo toponimo. Il Complesso della casa padronale Diena e' pertanto la residenza estiva per seguire non solo la la conduzione del fondo agricolo, ma soprattutto della filanda immersa nelle rigogliose berlete del fiume Panaro al fine della lavorazione dei bozzoli della seta.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto Settecentesco che si attesta su strada Montecatini, e' stato edificato come residenza estiva - riscontrato con toponimo Filanda Diena nella carta IGM del 1893 e nel catasto del 1898 - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Oltre alla casa padronale, nel Giardino tipico del Secondo Ottocento, vi e' la corte rurale pertinenziale sul lato Nord: la filanda con map. 43, residenza del conduttore dell'attività e salariati con map. 40 ed essiccatoio dei bozzoli da seta con map. 45 / Il Sito Filanda Diena risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, in prossimità del fiume Panaro. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nelle prima fascia regimata / Il Sito e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese: ambito ad alta vocazione produttiva agricola / Inoltre il Sito e' limitrofo a un sistema centuriale di aree archeologiche: A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE con direzione Nord-Sud, a cavaliera del Panaro parallelamente alla storica strada Grande, nelle berlete con frutteti e forza motrice dell'acqua; A1 - AREA DI CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO; e alcuni ALBERI DI PREGIO, singoli e in coppia; in direzione Sud sull'incrocio tra strada Montecatini e Goldoni, vi e' una Maestà: PERSISTENZA STORICA, cod. PS020 / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

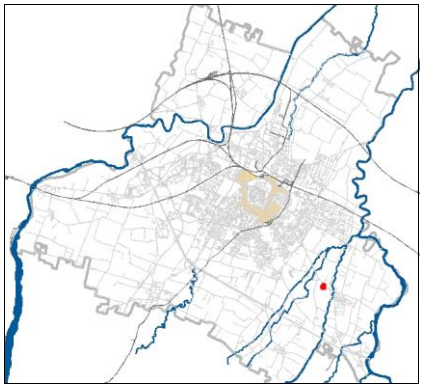
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB122**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino casa padronale a S. Damaso**



Indirizzo: **STRADA VIGNOLESE** *civ.* **1164**

Località: **Forese**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **250**

Mappale/i: **87p-1-3p-4p**

Visibilità dalla strada: **no**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **3624**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **28257**

Categoria di intervento: **Restauro e risanamento conservativo** *Scheda edificio:* **250001**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*

Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB122**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **1**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **rete**

Viale di ingresso: **filare di Pioppi Cipressini**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **non rilevato**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **1**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☐ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☐ *Villa*	☑ Casa padronale	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note: Sito non rilevato.

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* maggio 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB122**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **250001** *Codice edificio:* **28257**

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate e le rifiniture esterne; il giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. La casa padronale rispecchia un Nucleo insediativo rurale a cui si accede dalla storica strada Vignolese affiancata dal Canale Diamante, in un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: identificata al Fg. 250 con map. 1, la casa padronale di cui all'oggetto, che forma una corte rurale aperta con gli edifici per la conduzione del fondo disposti simmetricamente sul retro: la casa del fattore-conduttore del fondo con map. 2, la casa per i braccianti-salariati con map. 3. Il Giardino circonda la casa padronale con un impianto formale di fine Ottocento. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell’indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale a Sud-Est del capoluogo, in località S. Damaso.

ALTRI EDIFICI

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB122**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 122

Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare** *Tipologia:* **formale**

Schema: **con simmetrie**

Fisionomica del giardino: **giardino formale di fine '800 con simmetria**

Stato di conservazione: **pessimo**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☑ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☐ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB122**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 122

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☐ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☑ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB122**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 87 4 NO, Modena. (Presente dal 1935, senza toponimo).

CARTA TECNICA REGIONALE

"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB122**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB122

DATAZIONE DEL SITO

19MO-20MO (1800-1900). Il Complesso e' di impianto fine ottocentesco: dallo studio della cartografia storica non e' stato riscontrato nella carta IGM del 1893 ma nel catasto di primo impianto del 1898, senza toponimo; inoltre, con i due edifici pertinenziali laterati ampliati nel 1935 - sempre senza toponimo.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso risalente alla fine Ottocento che si attesta sulla storica strada Vignolese affiancata dallo storico Canale Diamante - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Giardino delinea un ritorno allo stile formale di fine Ottocento, che circonda la casa padronale prospettandosi con impianto assiale alla strada Vignolese attraverso duplice filare. Sul retro della casa padronale e disposti simmetricamente vi sono due edifici rurali, modificati nel corso degli Anni Trenta del Novecento / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Panaro. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta Pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata. Il Sito e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Panaro compreso tra i Torrenti Grizzaga e Gherbella a Ovest e il Torrente Tiepido a Est: ambito ad alta vocazione produttiva agricola / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

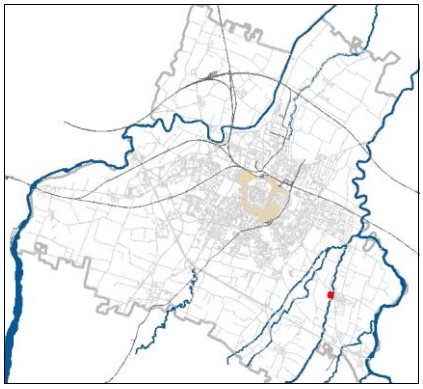
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB123**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino casino Vaccari**



Indirizzo: **STRADELLO TIEPIDO** *civ.* **8**

Località: **San Damaso**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **250**

Mappale/i: **33-34-32-30-29-28**

Visibilità dalla strada: **no**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **6364**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **28227**

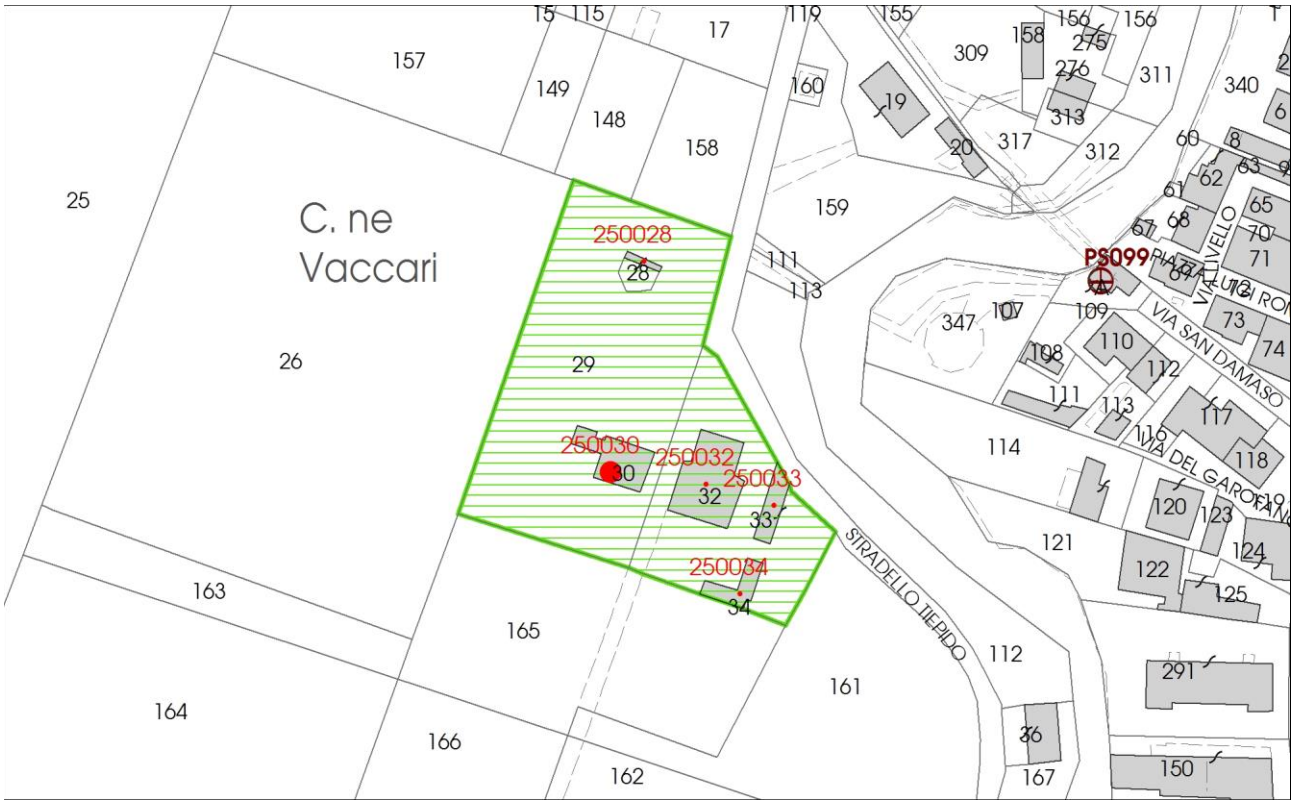
Categoria di intervento: **Restauro e risanamento conservativo** *Scheda edificio:* **250030**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☑ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:* 250028, 250032

☑ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:* 250033, 250034



Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB123**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **1**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **rete**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **non rilevato**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **5**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☑ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☑ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☐ *Villa*	☑ Casa padronale	☐ *Serra*	☑ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☑ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note: Sito non rilevato.

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* maggio 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB123**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **250030** *Codice edificio:* **28227**

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate e le rifiniture esterne; il giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. La casa padronale rispecchia un Nucleo insediativo rurale a cui si accede attraverso stradello Tiepido dalla storica strada Vignolese, in un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: identificata al Fg. 250 con map. 30, la casa padronale di cui all'oggetto, che forma una corte rurale aperta con gli attigui edifici pertinenziali, l'antistante padiglione isolato con map. 28, la residenza del fattore-conduttore del fondo al map. 32, la stalla-fienile al map. 33, e la legnaia al map. 34. Gli edifici sono immersi nel giardino, con un parco alberato tipico del Secondo Ottocento. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell’indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale a Sud-Est del capoluogo, in località S. Damaso.

ALTRI EDIFICI

Il Complesso, ubicato a S. Damaso sulla riva sinistra dello storico torrente Tiepido, e' costituito dalla residenza principale e da quattro edifici pertinenziali rilevanti coevi alla casa padronale, destinati a casa del fattore per la conduzione del fondo con map. 32, la stalla-fienile con map. 33, la legnaia con map. 34, ed infine sul lato Nord all'ingresso del giardino vi e' un piccolo padiglione isolato con map. 28: tutti disposti all'interno di una conformazione unitaria a corte aperta, ed aventi Valore Storico Culturale Testimoniale.

Scheda	*Cod.Edif.*	*Tipologia*	*VALORE*
250028	28222	PREVAL. RUSTICO-STALLA,FIENILE	Valore Storico Culturale Testimoniale
250032	28221	ALLOGGI CONDUTTORI DEL FONDO	Valore Storico Culturale Testimoniale
250033	28252	PREVAL. RUSTICO-STALLA,FIENILE	Valore Storico Culturale Testimoniale
250034	28224	PREVAL. RUSTICO-STALLA,FIENILE	Valore Storico Culturale Testimoniale

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB123**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 123

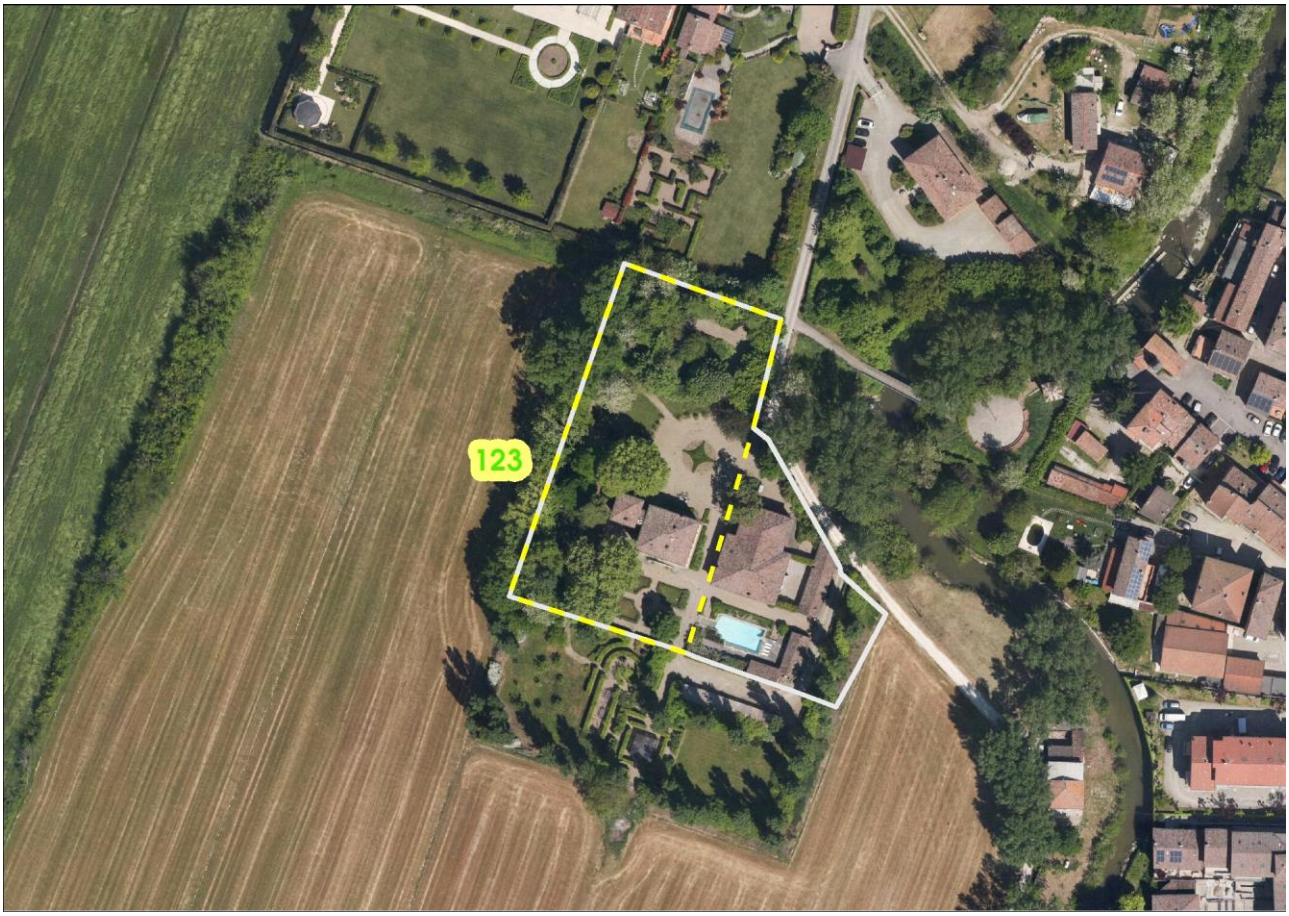


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **nessuno**

Fisionomica del giardino: **parco-giardino del Secondo '800**

Stato di conservazione: **ottimo**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **due doppie rampe (fronte e retro)**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **pozzo**

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☑ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB123**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 123

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☐ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

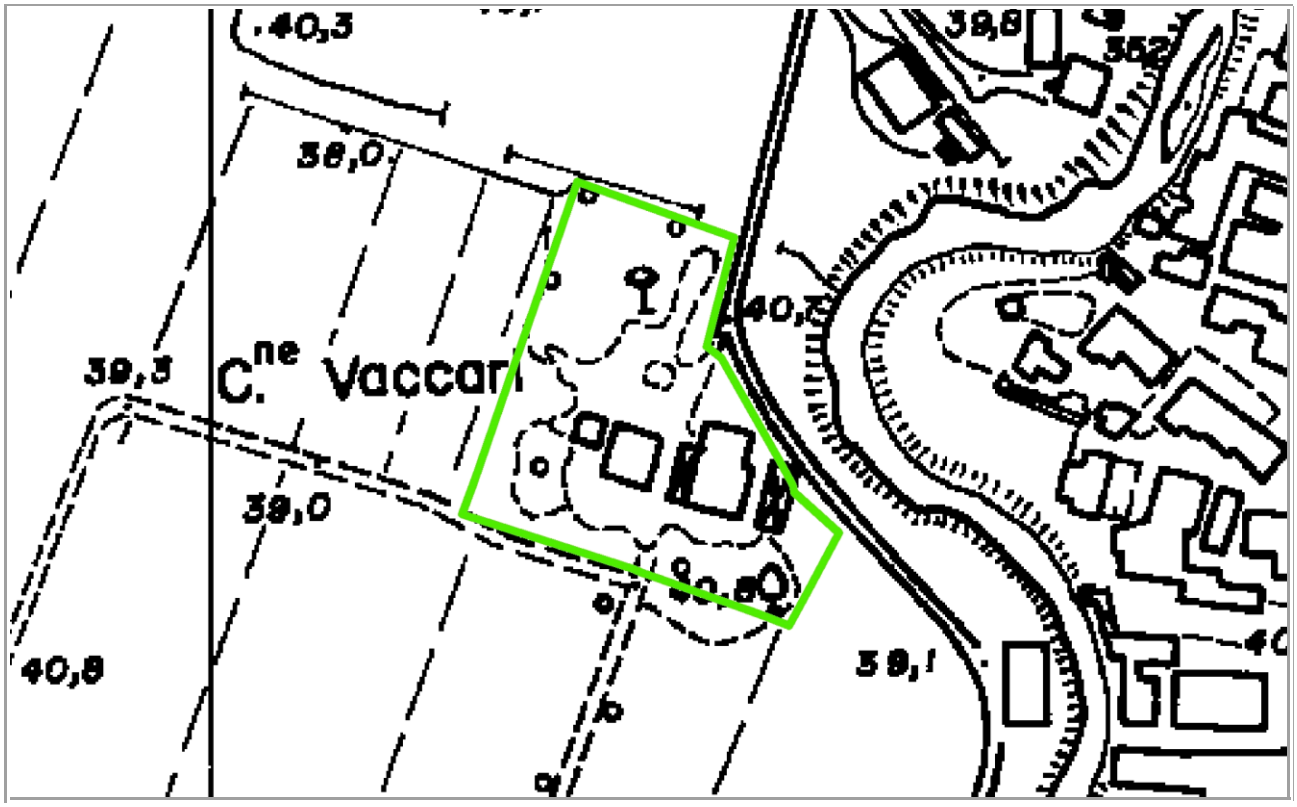
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB123**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 87 4 NO, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB123**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB123

DATAZIONE DEL SITO

19MO-20MO (1800-1900). Il Complesso di impianto ottocentesco, e' stato riscontrato nello studio della cartografia storica con toponimo Casino Vaccari nella carta IGM del 1893, e nel catasto storico di primo impianto del 1898 con medesimo toponimo sul versante sinistro del Torrente Tiepido.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto Ottocentesco che si attesta su stradello Tiepido, e' stato edificato come residenza estiva - riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 e nel catasto di primo impianto del 1898 con toponimo Casino Vaccari - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Giardino, con un parco alberato tipico del Secondo Ottocento, circonda la casa padronale di campagna - che forma una corte rurale aperta con gli attigui edifici pertinenziali: l'antistante padiglione isolato con map. 28, la residenza del fattore-conduttore del fondo al map. 32, la stalla-fienile al map. 33, e la legnaia al map. 34 a fianco dello storico torrente Tiepido: un contesto ambientale storico, di valore naturalistico culturale testimoniale / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Panaro. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta Pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata. Il Sito e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Panaro e del torrente Tiepido: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

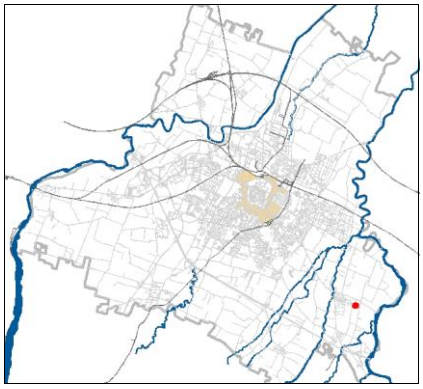
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB124**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino casino Sicilia**



Indirizzo: **STRADA CHIESA COLLEGARA** *civ.* **25**

Località: **San Damaso**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **252**

Mappale/i: **88-558p**

Visibilità dalla strada: **parziale**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **4755**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **28607**

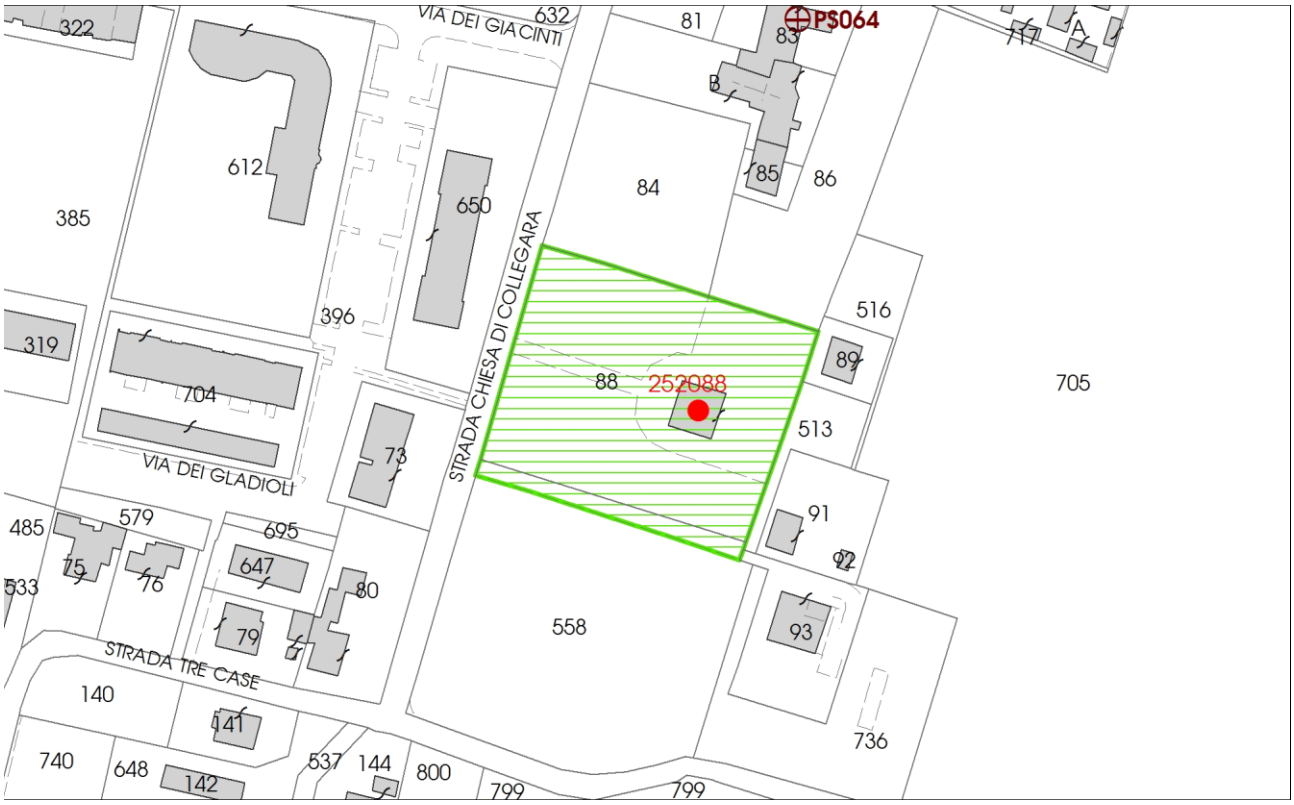
Categoria di intervento: **Restauro e risanamento conservativo** *Scheda edificio:* **252088**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*



Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB124**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **1**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **muro con siepe**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **terra battuta**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **1**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☐ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* giugno 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB124**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **252088** *Codice edificio:* **28607**

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate e le rifiniture esterne; il giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. La casa padronale rispecchia un Nucleo insediativo rurale a cui si accede attraverso strada Chiesa Collegara, in un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: identificata al Fg. 252 con map. 88, la casa padronale di cui all'oggetto - immersa nel parco alberato tipico del Secondo Ottocento. La casa forma una corte rurale aperta con i retrostanti edifici residenziali al map. 81 e map. 89: le residenze per il conduttore del fondo e dei salariati. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell’indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale a Sud-Est del capoluogo, in località Collegara.

ALTRI EDIFICI

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB124**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 124

Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **con unico asse centrale**

Fisionomica del giardino: **parco-giardino del Secondo '800**

Stato di conservazione: **mediocre**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☑ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☐ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB124**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 124

Specie arboree:

☑ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☑ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

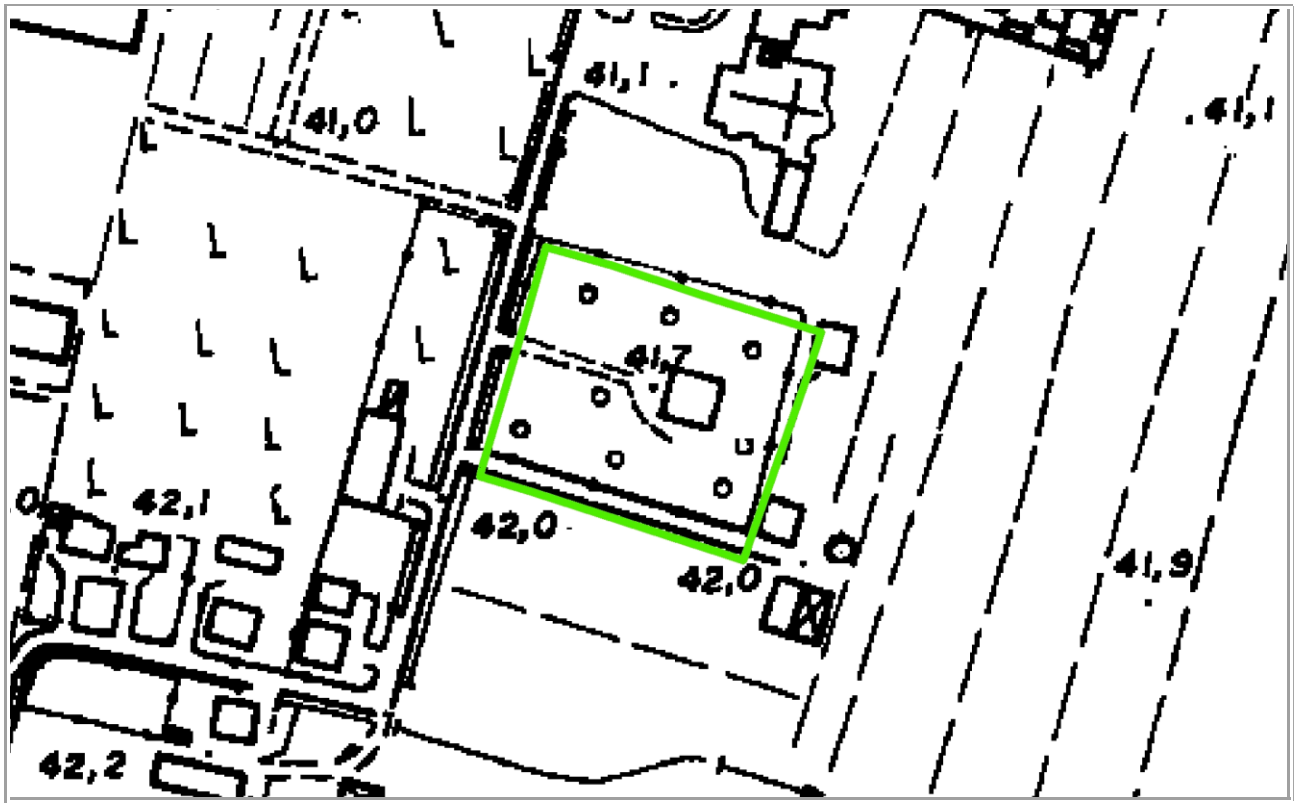
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB124**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 87 4 NO, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB124**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB124

DATAZIONE DEL SITO

19MO-20MO (1800-1900). Il Complesso di impianto ottocentesco, e' riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 senza toponimo, e nel catasto storico di primo impianto del 1898 con toponimo Sicilia: dalla lettura della cartografia emerge inoltre che l'attuale strada Chiesa Collegara era denominata nel Secondo Ottocento con toponimo Strada delle Tre Case, che corrisponde sostanzialmente all'impianto planimetro formato originariamente da tre edifici disposti simmetricamente nel Sito di cui all'oggetto.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto Ottocentesco che si attesta su strada Chiesa Collegara, e' stato edificato come residenza estiva - riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 e nel catasto di primo impianto del 1898 con toponimo Casino Sicilia - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Giardino, con impianto tipico del Secondo Ottocento, circonda la casa padronale di campagna. Sul retro della casa padronale, disposti simmetricamente vi sono due edifici residenziali coevi / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Panaro. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta Pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata. Il Sito e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Panaro nel territorio compreso fra i torrenti Nizzola e Tiepido: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Inoltre, in direzione Nord il Sito e' in prossimità di un'area A1 - AREA DI CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO a fianco del complesso parrocchiale della Chiesa di Collegara, e in direzione Est di alcuni ALBERI DI PREGIO, disposti sia in duplice filare che in filare singolo lungo strada Cave Panaro / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB125**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino villino Liberty a S. Damaso**

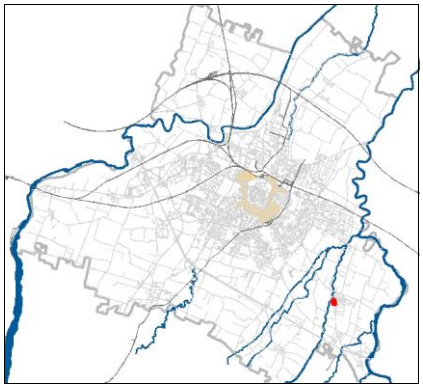
Indirizzo: **STRADA VIGNOLESE** *civ.* **1376**

Località: **San Damaso**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **252**

Mappale/i: **101-677p**



Visibilità dalla strada: **no**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **6481**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **EDIFICI ABITATIVI URBANI** *Codice edificio:* **28654**

Categoria di intervento: **Restauro e risanamento conservativo** *Scheda edificio:* **252101**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*

Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB125**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **1**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **muro con ringhiera in ferro**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **terra battuta**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **2**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☐ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☑ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note: Sito non rilevato.

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* maggio 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB125**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **252101** *Codice edificio:* **28654**

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico con torre ad angolo, e copertura, il disegno delle facciate e le rifiniture esterne; il giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica testimoniale della Città giardino del Primo Novecento. Rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale dalla fine '800 agli Anni '30 del Novecento in cui il carattere architettonico dominante e' il Liberty o il tardo eclettismo, aggiornati dal gusto Art Decò. Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: identificato al Fg. 252 con map. 101, il villino in stile tardo Liberty di cui all'oggetto, e' immerso nel parco-giardino tipico del Secondo Ottocento e all'interno di un contesto ambientale storico, di valore naturalistico culturale testimoniale dovuto alla presenza del torrente Tiepido, in prossimità del centro storico frazionale di S. Damaso. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da contesti edificati misti: un primo edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie che rispecchiano i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico; il tessuto urbano storico e contemporaneo dell'insediamento frazionale; ed infine l'ampliamento industriale-commerciale moderno, sviluppatosi negli Anni '70 /'80/'90 a ridosso di strada Vignolese / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario in prossimità del centro frazionale di S. Damaso.

ALTRI EDIFICI

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB125**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 125

Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **nessuno**

Fisionomica del giardino: **parco-giardino del Secondo '800**

Stato di conservazione: **discreto**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☑ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☐ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB125**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 125

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☐ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB125**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 87 4 NO, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE

"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB125**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB125**

DATAZIONE DEL SITO

19MO-20MO (1800-1900). Il Complesso di impianto di fine Ottocento, e' riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 e nel catasto storico di primo impianto del 1898, senza toponimo.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto Ottocentesco che si attesta sulla storica strada Vignolese affiancata dallo storico canale Diamante, e' stato edificato come residenza estiva - riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 e nel catasto di primo impianto del 1898 - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Giardino, con impianto tipico del Secondo Ottocento, circonda il villino padronale. In prossimità, sul retro del villino in direzione del torrente Tiepido, vi e' un edificio residenziale coevo / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Panaro. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta Pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata. Il Sito e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Panaro nel territorio compreso fra i torrenti Nizzola e Tiepido: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB126**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino casino Rossi**

Indirizzo: **STRADA MONTECATINI** *civ.* **310**

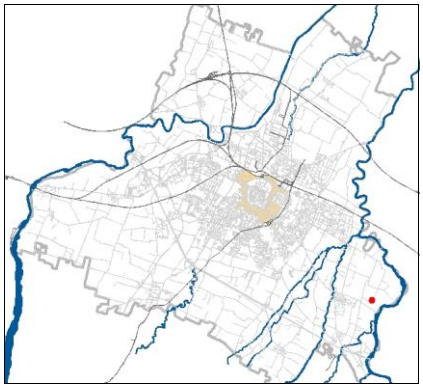
Località: **Forese**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **253**

Mappale/i: **20-19-18p**

Visibilità dalla strada: **no**



CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **4203**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **28784**

Categoria di intervento: **Restauro e risanamento conservativo** *Scheda edificio:* **253020**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*

Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB126**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **1**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **muro con siepe**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ghiaia**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **1**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☐ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* maggio 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB126**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **253020** *Codice edificio:* **28784**

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate e le rifiniture esterne; il giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. La casa padronale rispecchia un Nucleo insediativo rurale a cui si accede da strada Montecatini, in un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: identificata al Fg. 253 con map. 20, la casa padronale di cui all'oggetto, e' circondata da un Giardino con impianto tipico del Secondo Ottocento. La casa padronale forma una corte rurale aperta con i limitrofi edifici in direzione Sud, per la conduzione del fondo: la residenza del fattore con mapp. 32-33, la residenza del mezzadro-fienile con map. 21, la barchessa con map. 23, ed infine il caseificio con map. 25. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell’indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale a Sud-Est del capoluogo, in località Collegara a S. Damaso.

ALTRI EDIFICI

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB126**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 126

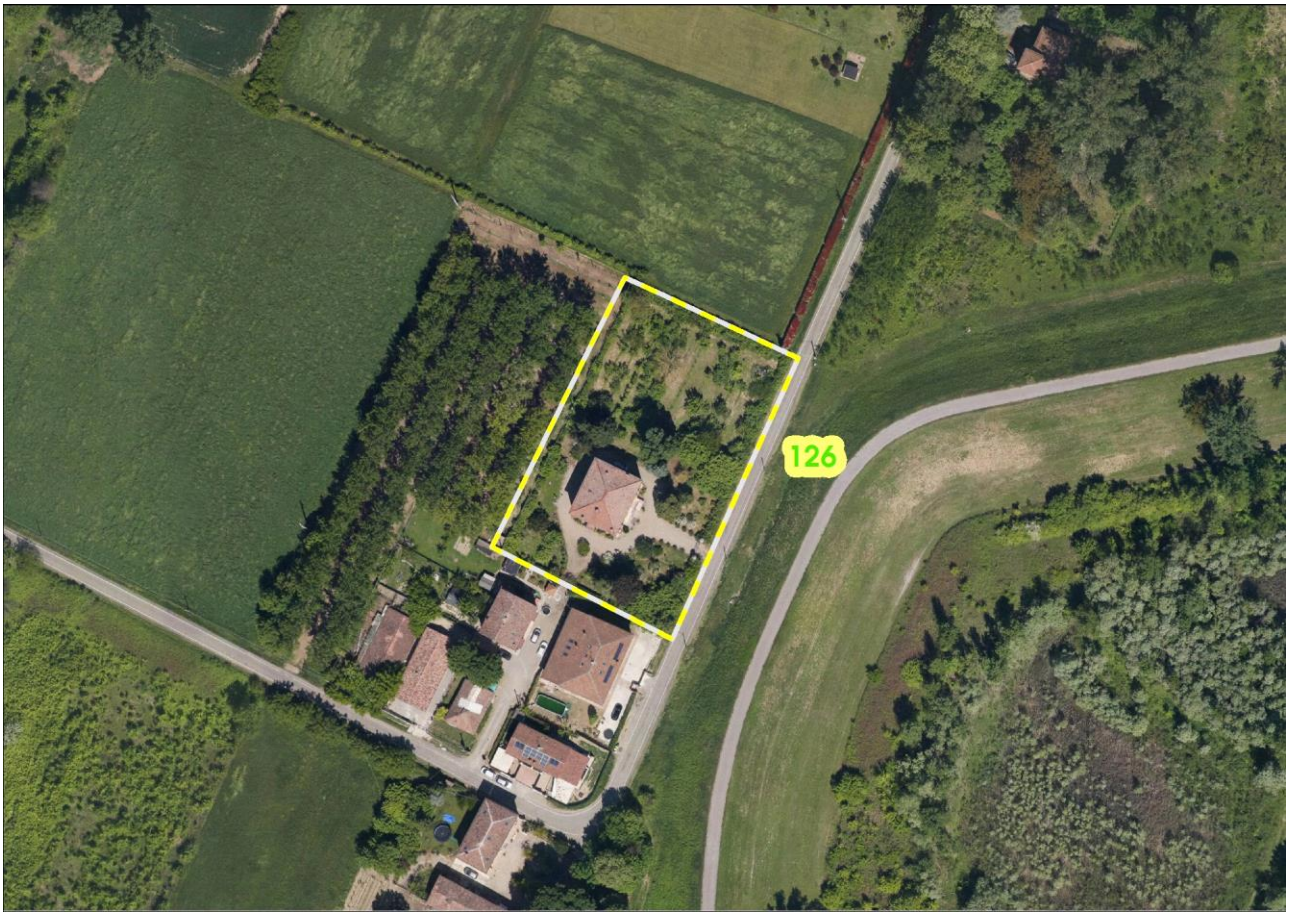


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **con unico asse centrale**

Fisionomica del giardino: **parco-giardino del Secondo '800**

Stato di conservazione: **buono**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **rampa**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **fontana in pietra**

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ *Monumento* ☑ *Statua* ☐ *Voliera* ☑ *Fioriere* ☐ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB126**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 126

Specie arboree:

☑ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☐ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☑ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

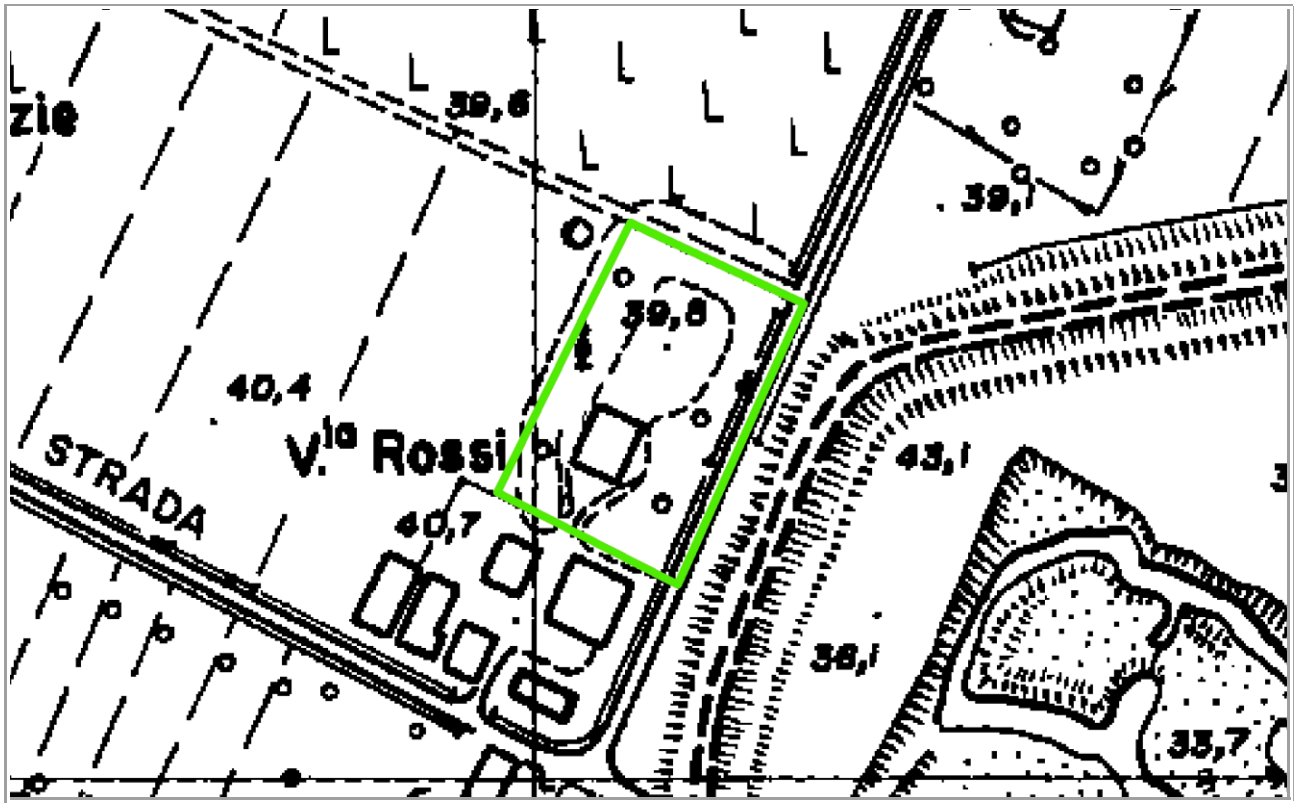
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB126**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 87 4 NO, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

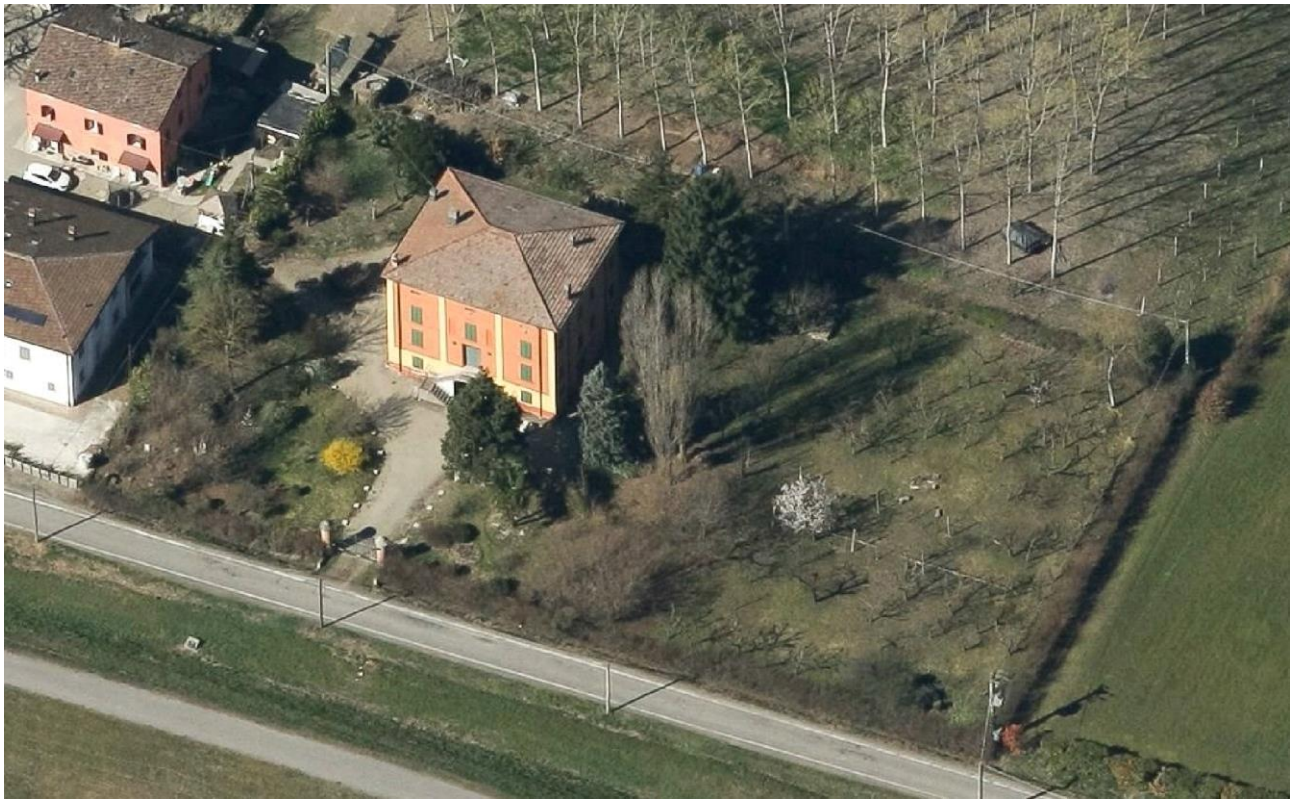
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB126**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO



BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB126

DATAZIONE DEL SITO

19MO-20MO (1800-1900). Il Complesso e' di impianto ottocentesco: dallo studio della cartografia storica e' stato riscontrato nella carta IGM del 1893 con toponimo Casino Rossi, e nel catasto di primo impianto del 1898 con toponimo Villa Rossi. In prossimità, sul lato Sud del casino padronale vi e' l'ampia corte rurale, coeva perchè necessaria alla conduzione del fondo e con caseificio per la produzione del Parmiggiano Reggiano.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto Ottocentesco che si attesta su strada Montecatini, e' stato edificato come residenza estiva - riscontrato con toponimo Casino Rossi nella carta IGM del 1893 e nel catasto del 1898 - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. La casa padronale e' immersa nel Giardino con impianto tipico del Secondo Ottocento. In direzione Sud vi e' la coeva corte rurale necessaria alla conduzione del fondo, con caseificio / Il Sito Casino Rossi risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, in prossimità del fiume Panaro. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nelle prima fascia regimata / Il Sito e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese: ambito ad alta vocazione produttiva agricola / Inoltre il Sito e' limitrofo alla storica strada Grande, alle rigogliose berlete del fiume Panaro, e in direzione Sud-Ovest di un'area A1 - AREA DI CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO e di alcuni ALBERI DI PREGIO sia in filare e in duplice filare disposti a cavaliera di strada Cave Panaro / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB127**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino casino Tomeazzi**

Indirizzo: **STRADELLO SALA** *civ.* **12**

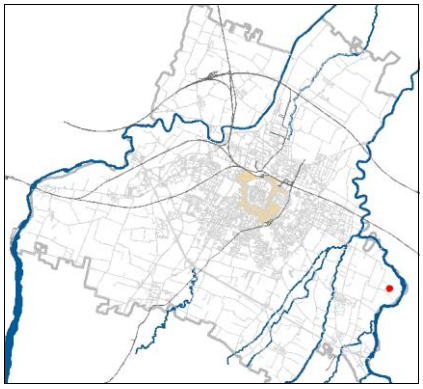
Località: **Forese**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **254**

Mappale/i: **6-5-7p-4p**

Visibilità dalla strada: **no**



CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **5613**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **28860**

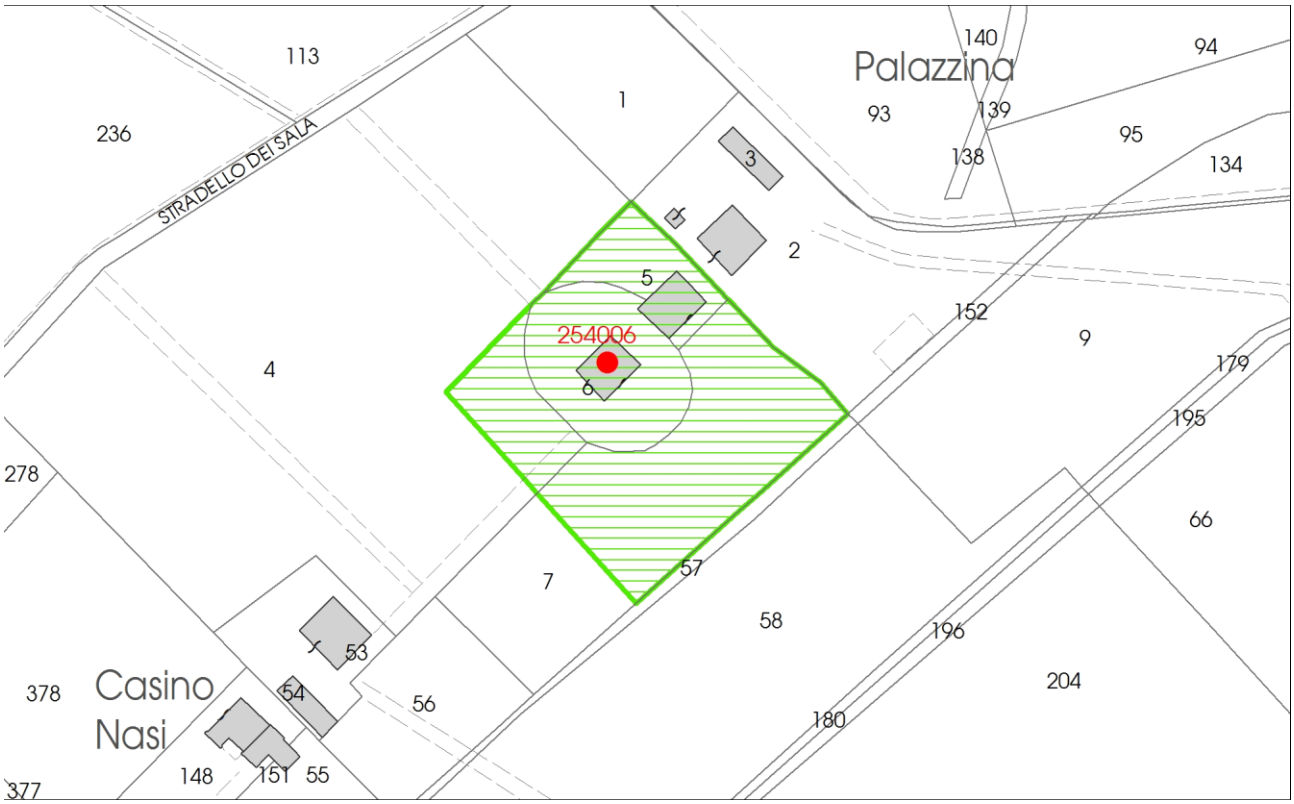
Categoria di intervento: **Restauro e risanamento conservativo** *Scheda edificio:* **254006**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*



Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB127**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **2**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **cancellata con siepe**

Viale di ingresso: **filare di Ginkgo**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ghiaia**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **2**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☑ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* maggio 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB127**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **254006** *Codice edificio:* **28860**

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura con altana, il disegno delle facciate e le rifiniture esterne; il giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. La casa padronale rispecchia un Nucleo insediativo rurale a cui si accede da stradello Sala, in un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: identificata al Fg. 254 con map. 6, la casa padronale di cui all'oggetto, che e' circondata da un parco giardino con fisionomia all'inglese. Limitrofa la casa padronale vi e' la piccola corte rurale disposta in direzione sud-ovest e formata dall'edificio residenziale del mezzadro-conduttore del fondo, identificato al Fg. 254 con map. 53. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell’indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale a Sud-Est del capoluogo, in località Collegara a S. Damaso.

ALTRI EDIFICI

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB127**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 127

Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **con unico asse centrale**

Fisionomica del giardino: **giardino all'inglese, con fontana, peschiera, parco sul retro in prossimità di fiume Panaro**

Stato di conservazione: **buono**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **fontana in pietra, peschiera in pietra**

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ *Monumento* ☑ *Statua* ☑ *Voliera* ☑ *Fioriere* ☑ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB127**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 127

Specie arboree:

☑ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☑ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☑ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☑ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

2017

2017

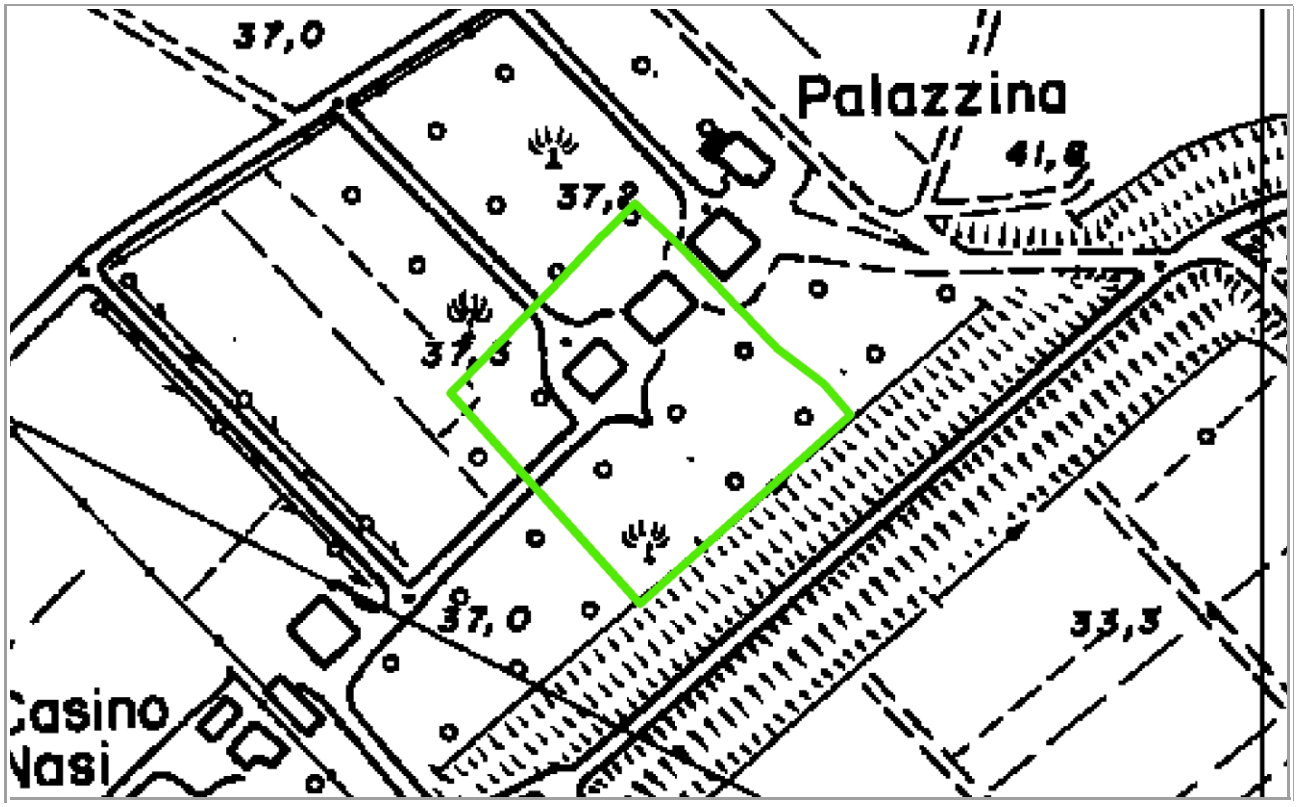
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB127**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 87 4 NO, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB127**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB127

DATAZIONE DEL SITO

19MO-20MO (1800-1900). Il Complesso e' di impianto di primo 0ttocento: dallo studio della cartografia storica e' stato riscontrato nella carta IGM del 1893 con toponimo Casino Tomeazzi, nel catasto di primo impianto del 1898, all'interno delle berlete del fiume Panaro. In prossimità, in direzione Sud-Ovest del casino padronale vi e' la piccola corte rurale, coeva perchè necessaria alla conduzione del fondo.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto Ottocentesco che si attesta su stradello Sala, e' stato edificato come residenza estiva - riscontrato con toponimo Casino Tomeazzi nella carta IGM del 1893 e nel catasto del 1898 - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. La casa padronale e' immersa nel parco giardino con fisionomia all'inglese, che si prospetta al fiume Panaro. In direzione Sud-Ovest vi e' la piccola coeva corte rurale necessaria alla conduzione del fondo / Il Sito Casino Tomeazzi risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, in prossimità del fiume Panaro. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nelle prima fascia regimata / Il Sito e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Inoltre il Sito e' limitrofo alla storica strada Grande in direzione Ovest, delle rigogliose berlete del fiume Panaro in direzione Est, e in direzione Nord-Est verso il Panaro di un filare di ALBERI DI PREGIO / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

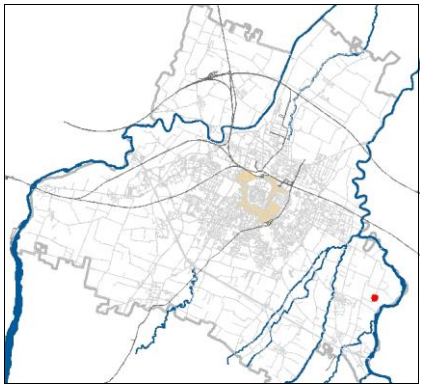
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB128**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino villino Liberty a Collegara**



Indirizzo: **STRADA MONTECATINI** *civ.* **511**

Località: **Forese**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **254**

Mappale/i: **111-112**

Visibilità dalla strada: **no**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **5644**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **28869**

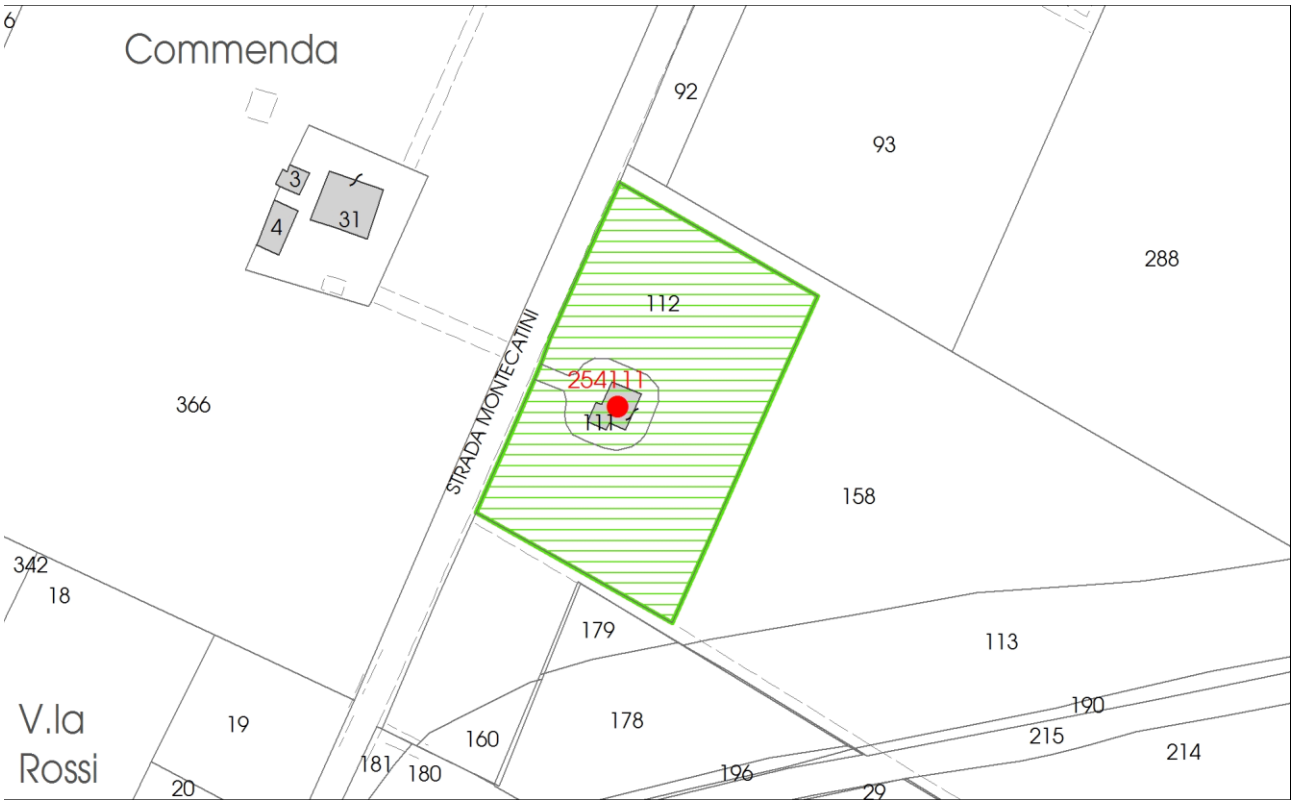
Categoria di intervento: **Restauro e risanamento conservativo** *Scheda edificio:* **254111**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*



Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB128**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **1**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **muro con rete**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ciottoli**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **1**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☐ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* maggio 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB128**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **254111** *Codice edificio:* **28869**

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico con torre ad angolo, e copertura, il disegno delle facciate e le rifiniture esterne; il giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica testimoniale della Città giardino del Primo Novecento. Rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale dalla fine '800 agli Anni '30 del Novecento in cui il carattere architettonico dominante e' il Liberty o il tardo eclettismo, aggiornati dal gusto Art Decò. Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: identificato al Fg. 254 con map. 111, il villino padronale di cui all'oggetto, e' immerso nel parco giardino con fisionomia all'inglese - all'interno di un contesto ambientale storico, di valore naturalistico culturale testimoniale, in prossimità del fiume Panaro. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario in località Collegara, a S. Damaso.

ALTRI EDIFICI

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB128**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 128

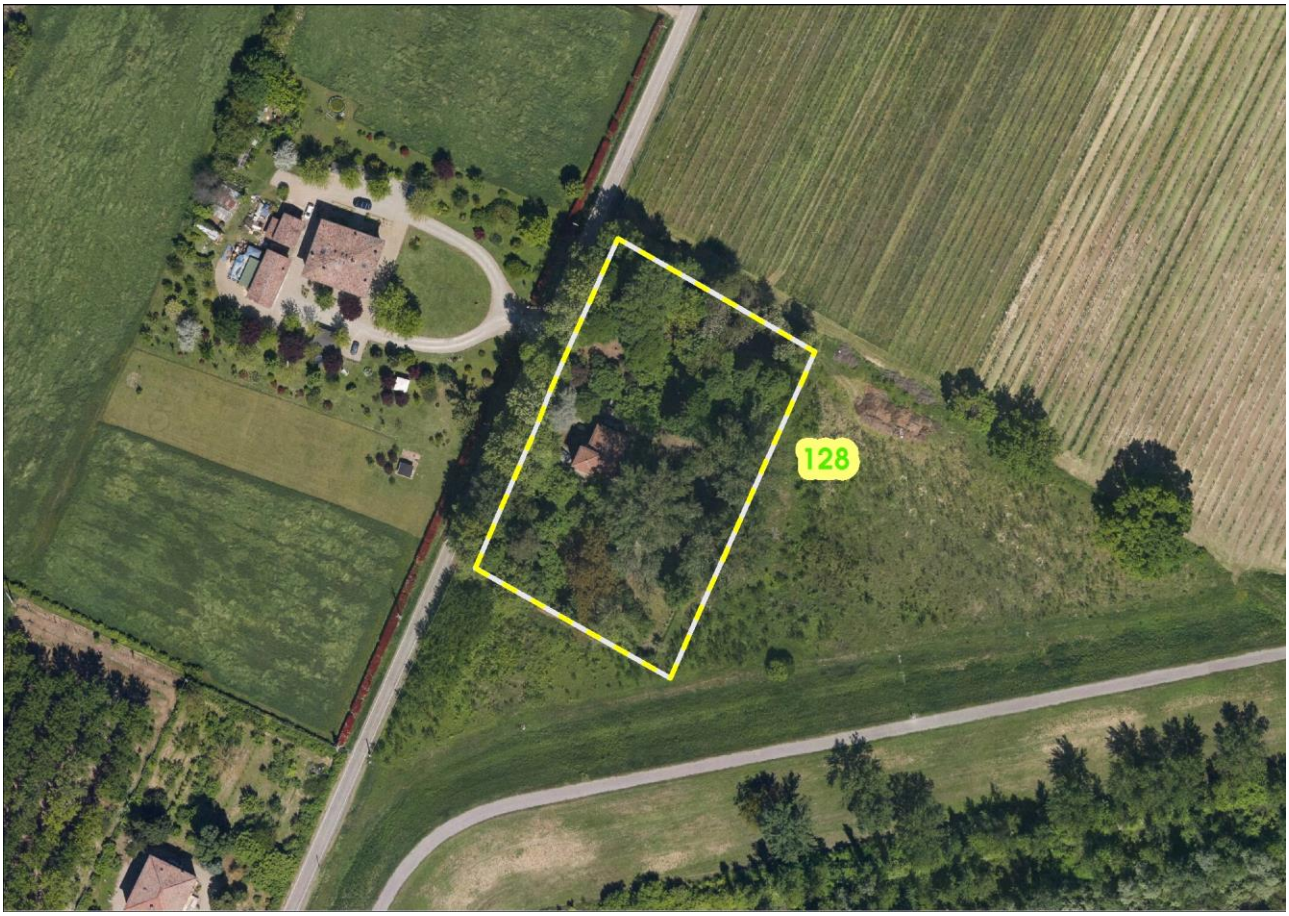


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **con prevalenza di assi radiali**

Fisionomica del giardino: **giardino all'inglese**

Stato di conservazione: **mediocre**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **gradinata poligonale**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ *Monumento* ☑ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☐ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB128**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 128

Specie arboree:

☑ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☑ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2020

2020

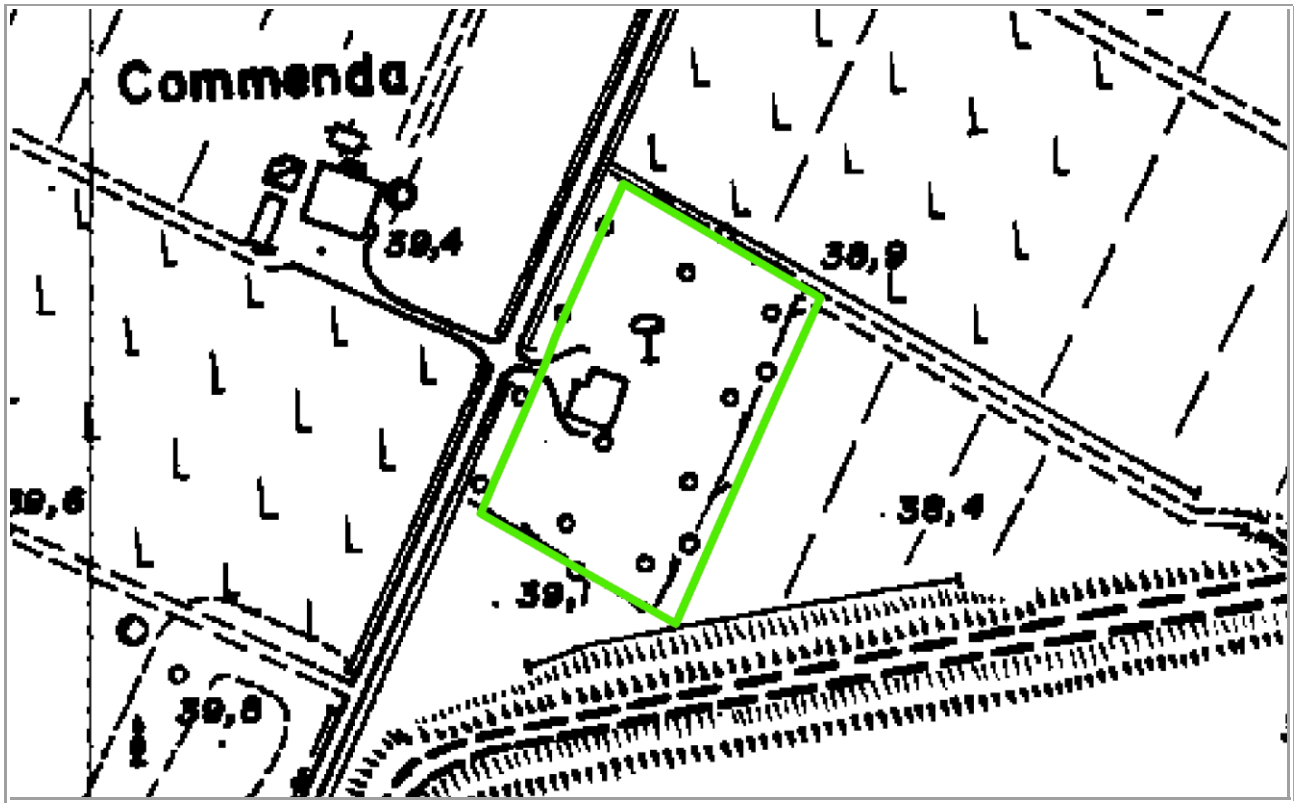
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB128**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 87 4 NO, Modena. (Presente dal 1935, senza toponimo).

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

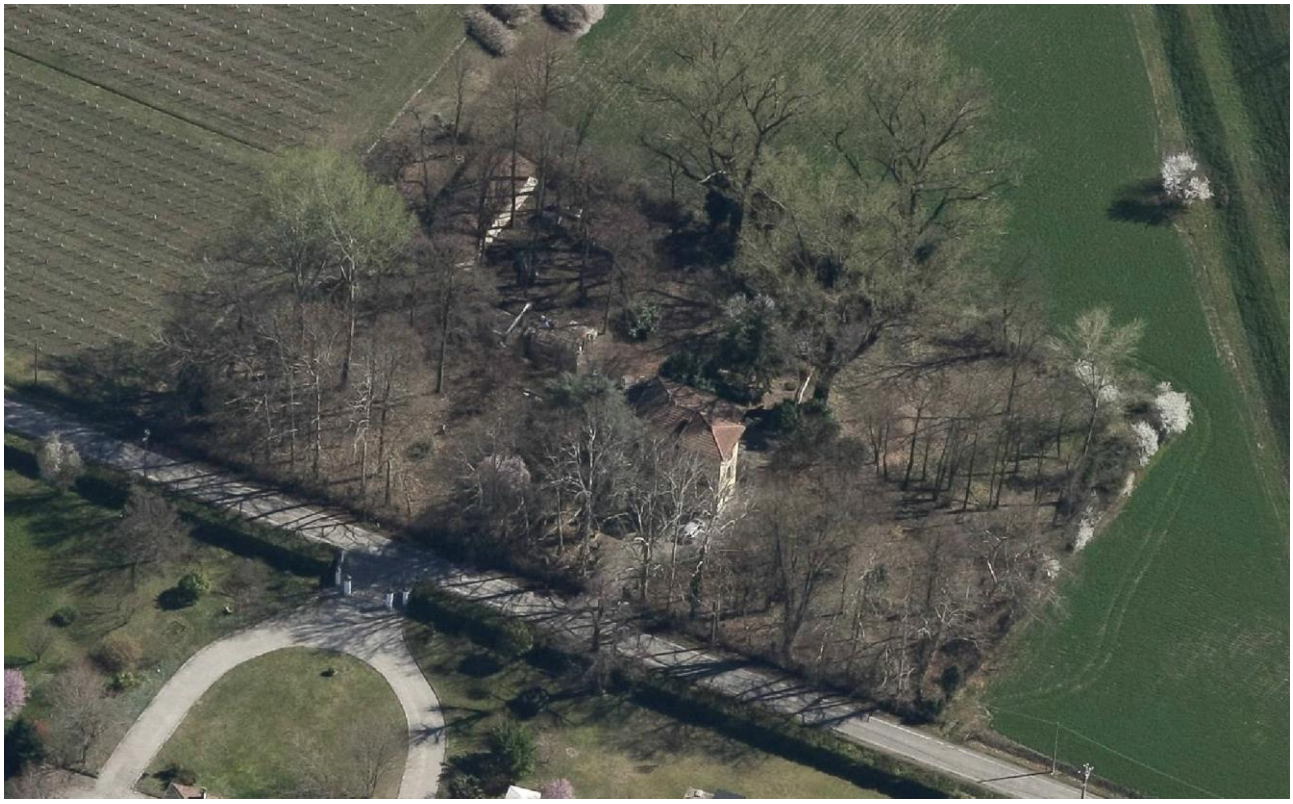
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB128**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO



BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB128

DATAZIONE DEL SITO

20MO (Anni '30 del Primo Novecento). Il Complesso risale agli Anni Trenta del Primo Novecento. Non e' riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 e nel catasto di primo impianto del 1898: bensì riscontrato nel 1935 senza toponimo, formato dal villino in stile Liberty realizzato lungo strada Montecatini, in un ambito territoriale compreso fra il torrente Tiepido e il fiume Panaro: un contesto ambientale di valore naturalistico, storico culturale testimoniale.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto risalente ai primi decenni del Novecentesco che si attesta su strada Montecatini, e' stato edificato come residenza estiva - riscontrato senza toponimo nella carta IGM del 1935 - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il villino padronale e' immerso nel parco giardino con fisionomia all'inglese / Il Sito risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, in prossimità del fiume Panaro. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nelle prima fascia regimata / Il Sito e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese: ambito ad alta vocazione produttiva agricola / Inoltre il Sito e' limitrofo alla storica strada Grande, alle rigogliose berlete del fiume Panaro, e in direzione Sud-Ovest di un'area A1 - AREA DI CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO e di alcuni ALBERI DI PREGIO, sia in filare e in duplice filare disposti a cavaliera di strada Cave Panaro, e albero singolo in direzione Est / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

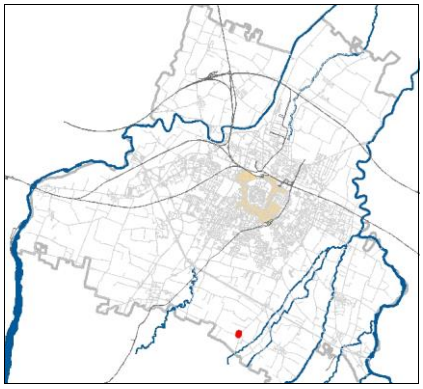
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB129**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE



Denominazione: **Giardino villa Manzotti**

Indirizzo: **STRADA MARTINIANA** *civ.* **425**

Località: **Forese**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **256**

Mappale/i: **45p-181p**

Visibilità dalla strada: **no**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **7833**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **28961**

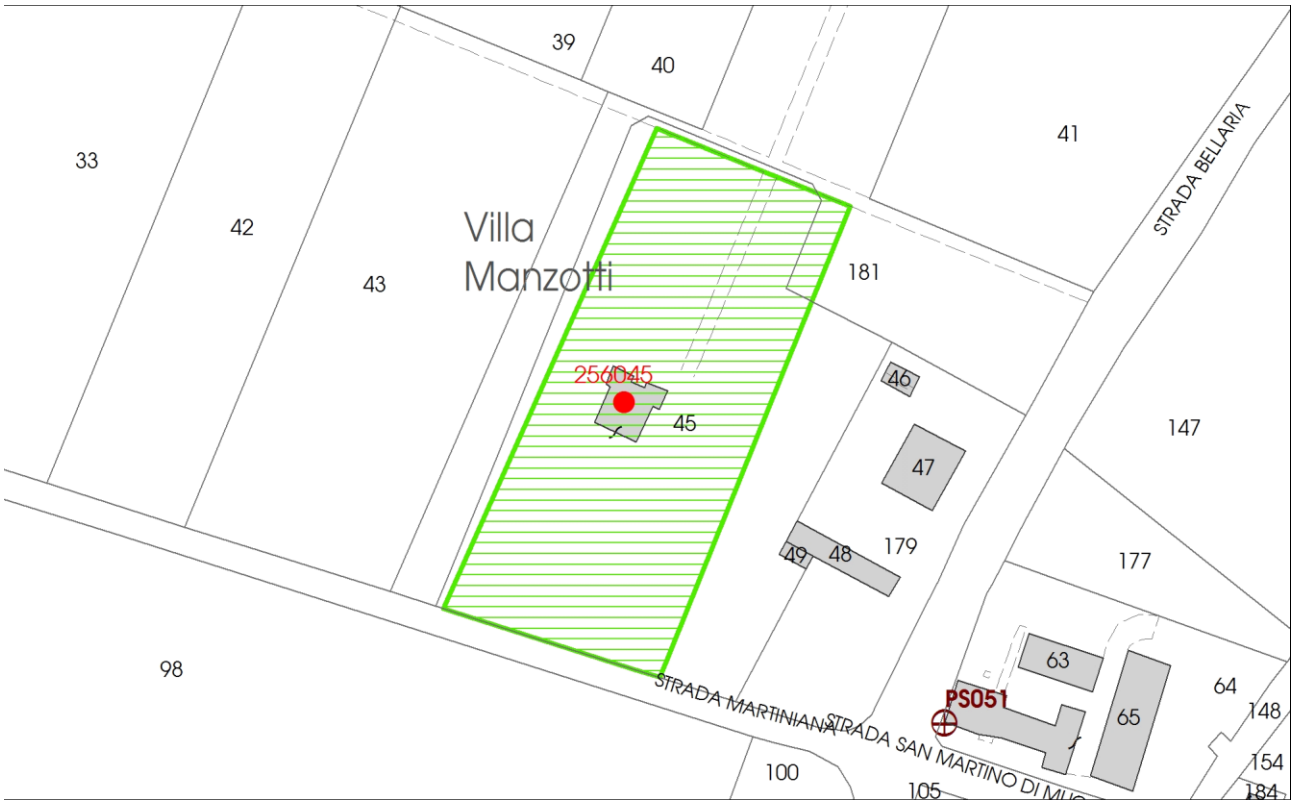
Categoria di intervento: **Restauro scientifico** *Scheda edificio:* **256045**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*



Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB129**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **1**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **muro con siepe**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ciottoli**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **2**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☑ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* giugno 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB129**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **256045** *Codice edificio:* **28961**

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico con torri agli angoli, e copertura, il disegno delle facciate e le rifiniture esterne; il giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale nobiliare di campagna per una Corte rurale ottocentesca. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale e' a corte aperta, a cui si accede dalla storica strada Bellaria. Gli edifici formano un Complesso la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale, al Fg. 256 con map. 45 la villa di cui all'oggetto, circondata dal Giardino in stile eclettico di inizio Novecento. In prossimità, sul lato Est della villa vi e' la corte rurale: residenza del mezzadro-salariati per la conduzione del fondo con map. 48, barchessa-fienile porticato con map. 47, caseificio-bassocomodo con map. 46. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud rispetto al capoluogo modenese, in località S. Martino di Mugnano.

ALTRI EDIFICI

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB129**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 129

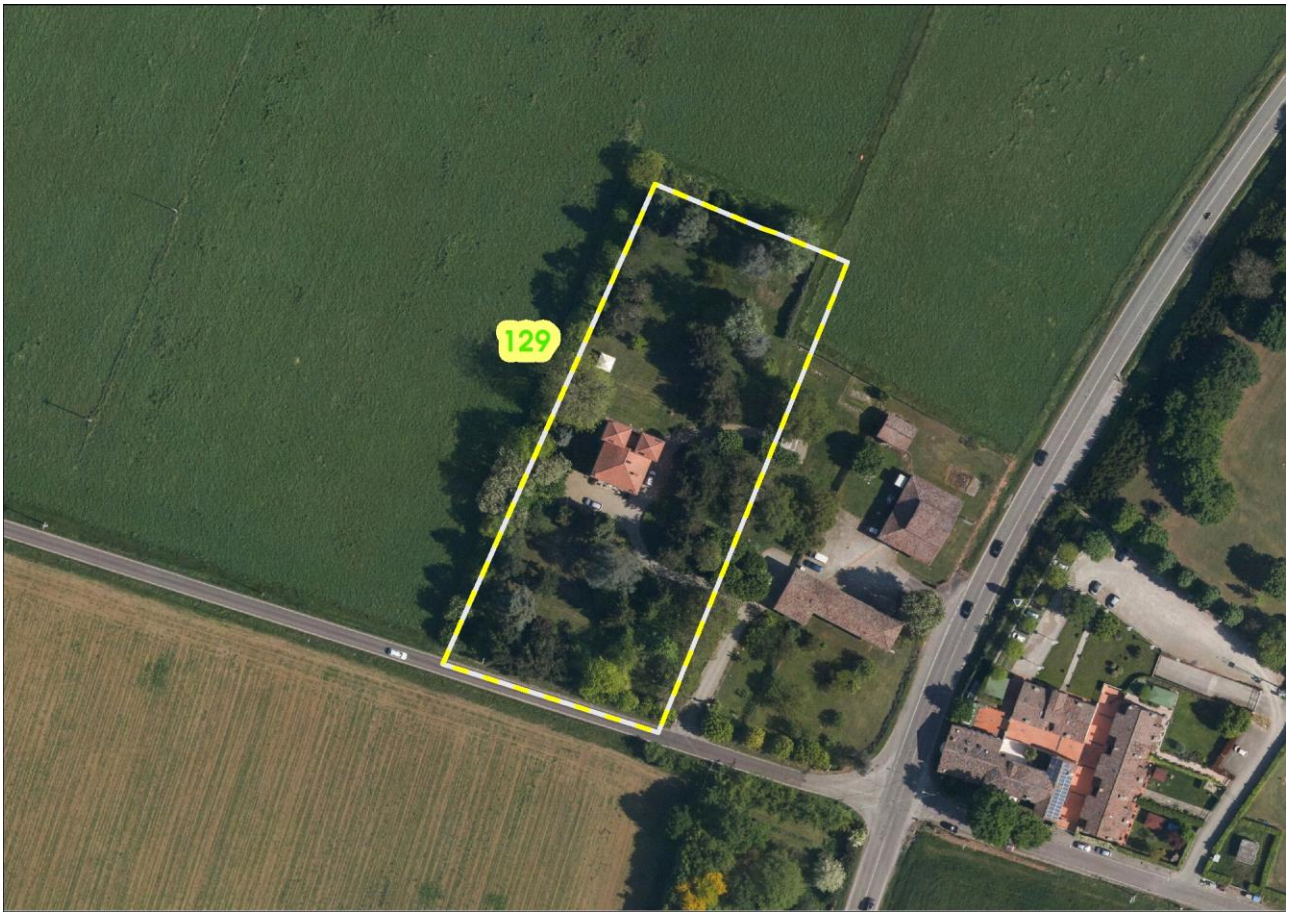


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare** *Tipologia:* **formale**

Schema: **con prevalenza di un unico asse**

Fisionomica del giardino: **giardino eclettico di Primo '900**

Stato di conservazione: **buono**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **gradinata poligonale**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ *Monumento* ☑ *Statua* ☑ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☑ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB129**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 129

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☑ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☑ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☑ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☑ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

2017

2017

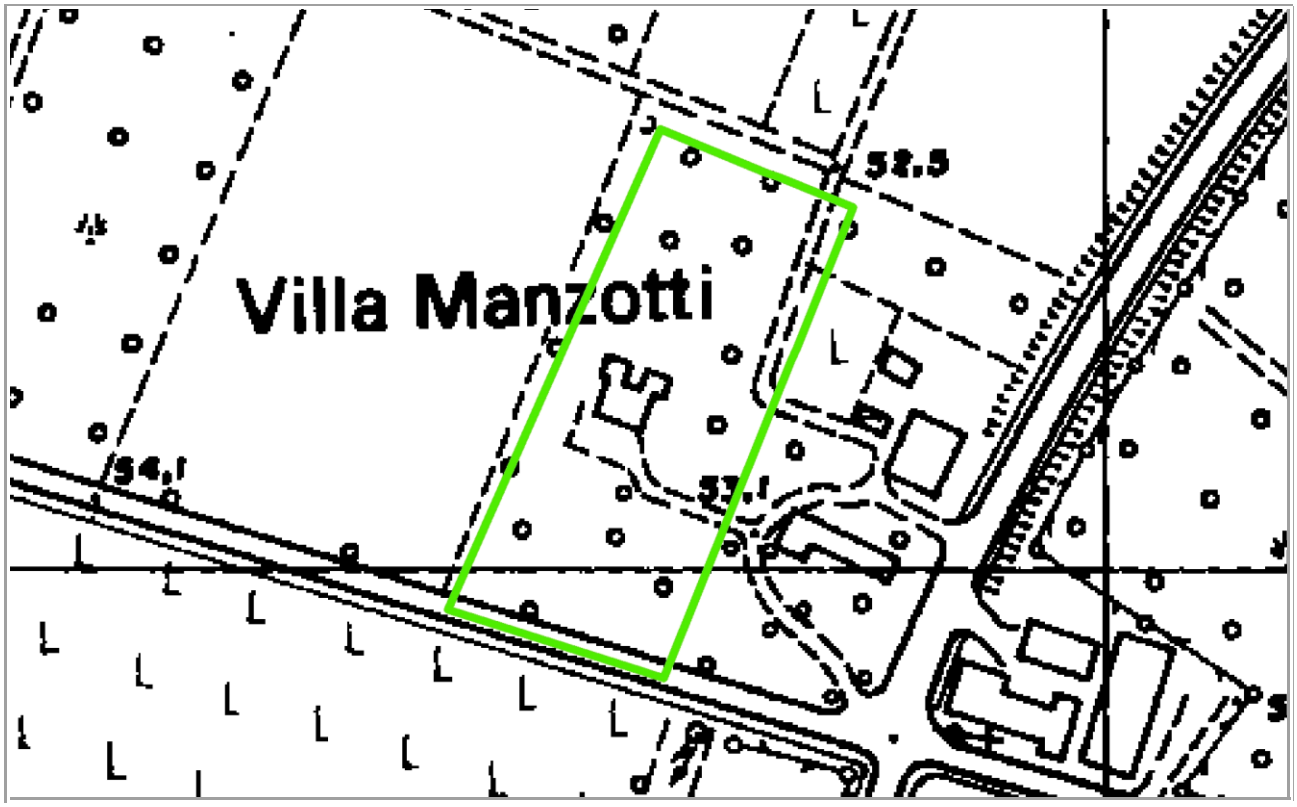
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB129**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 86 1 NE, Modena. (Presente dal 1935, con toponimo Villa Manzotti).

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB129**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB129

DATAZIONE DEL SITO

19MO-20MO (1800-1900). Il Complesso e' di impianto di fine 0ttocento inizi Novecento: dallo studio della cartografia storica e' stato riscontrato nella carta IGM del 1893 la presenza della corte rurale necessaria alla conduzione del fondo, senza toponimo; nel catasto di primo impianto del 1898 e' presente sul lato Ovest della corte rurale anche la villa, senza toponimo; solo nel 1935 la villa compare con toponimo Manzotti. La corte rurale e' identificabile come il caseificio Levi, riscontrato dallo studio delle tre Maestà che sorgono in direzione Sud-Est lungo i lati di stradello Levi - PERSISTENZE STORICHE PS051, PS052, PS053; lo stradello costituiva il margine orientale di una delle residenze estensi, la ducale palazzina di Mugnano, eretta da Ercole III all'interno di un vasto terreno in cui trovò posto anche un Romitorio come luogo di pellegrinaggio per sé e la Corte estense, poi demolito in epoca napoleonica: le Maestà sono la memoria della particolare caratteristica religiosa di questo luogo in località S. Martino di Mugnano // INIZIO NOVECENTO – Il diffondersi della cultura architettonica della Città giardino che rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale dalla fine '800 agli Anni '30 del Novecento, attraverso un edificato in cui il carattere architettonico dominante e' il Liberty o il tardo eclettismo, aggiornati dal gusto Art Decò, incentiva il diffondersi del giardino eclettico: questa TIPOLOGIA di GIARDINO NOVECENTESCO – che evidenzia un ritorno dello STILE FORMALE – viene contraddistinto a seconda delle caratteristiche, come GIARDINO NEORINASCIMENTALE o NEOBAROCCO.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di impianto otto-novecentesco che si attesta sulla storica strada Bellaria all'incrocio con stradello Levi, e' stato edificato come residenza estiva - riscontrato nel catasto di primo impianto del 1898 - riveste Valore Storico Architettonico. Il Giardino circonda la villa con ritorno allo stile formale novecentesco o stile eclettico - immerso in un contesto ambientale storico di valore naturalistico culturale testimoniale in prossimità dei torrenti Grizzaga, Gherbella a S. Martino di Mugnano. In direzione Est vi e' la corte rurale: l'ottocentesco caseificio Levi / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Panaro. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta Pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata / Il Sito di Villa Manzotti e' ubicato nel Territorio Rurale Sud rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Panaro e dei torrenti Grizzaga, Gherbella, Tiepido: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Il Sito risulta in prossimità di un sistema centuriale con aree: A1 - AREA CON CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO lungo strada Bellaria e stradello Levi; in direzione Sud-Est vi sono sono ALBERI DI PREGIO, e sia tre Maestà disposte all'incrocio e agli angoli di stradello Levi : PERSISTENZE STORICHE cod. PS051, PS052, PS053 / Il Sito risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS58).

VALORE: Valore Storico Architettonico

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

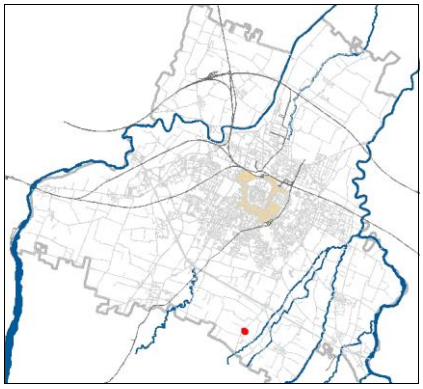
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB130**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE



Denominazione: **Giardino casa Formiggini poi casa Levi**

Indirizzo: **STRADA BELLARIA** *civ.* **351**

Località: **Forese**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **256**

Mappale/i: **50-51-131-303p-54-53**

Visibilità dalla strada: **parziale**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **7704**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **VILLA NOBILIARE-SERRA** *Codice edificio:* **28954**

Categoria di intervento: **Restauro scientifico** *Scheda edificio:* **256053**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☑ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:* 256051, 256052

Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB130**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **1**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **siepe**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ghiaia**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **3**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☑ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* giugno 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB130**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **256053** *Codice edificio:* **28954**

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate - con tre fornici nel fronte principale - e le rifiniture esterne. Due colonne ornate di pigna, all'ingresso del giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale di campagna per una Corte rurale settecentesca. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale e' a corte aperta, a cui si accede dalla storica strada Bellaria. Gli edifici formano un Complesso la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: sono identificati al Fg. 256 con map. 53, la villa di cui all'oggetto, e gli edifici di servizio coevi sul lato Nord-Est - come la residenza del fattore/conduttore del fondo con map. 51, il bassocomodo con map. 52 - tutti all'interno del parco giardino con impianto formale alla francese. Sul lato Sud-Ovest della villa completa la corte rurale, gli edifici disgiunti risalenti agli Anni '30 del Novecento, fra cui la residenza del mezzadro-salariati con fienile porticato al map. 227. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud rispetto al capoluogo modenese, in località S. Martino di Mugnano.

ALTRI EDIFICI

Il Complesso, in località S. Martino di Mugnano, e' costituito dalla residenza principale e da due edifici pertinenziali rilevanti coevi: la residenza del fattore per la conduzione del fondo con map. 51 e il bassocomodo-rustico con map. 52: disposti sull'asse in direzione Nord-Est della casa padronale all'interno di una conformazione unitaria a corte aperta, sono entrambi di Valore Storico Culturale Testimoniale.

Scheda	*Cod.Edif.*	*Tipologia*	*VALORE*
256051	28994	PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	Valore Storico Culturale Testimoniale
256052	28950	PREVAL. RUSTICO-STALLA,FIENILE	Valore Storico Culturale Testimoniale

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB130**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 130

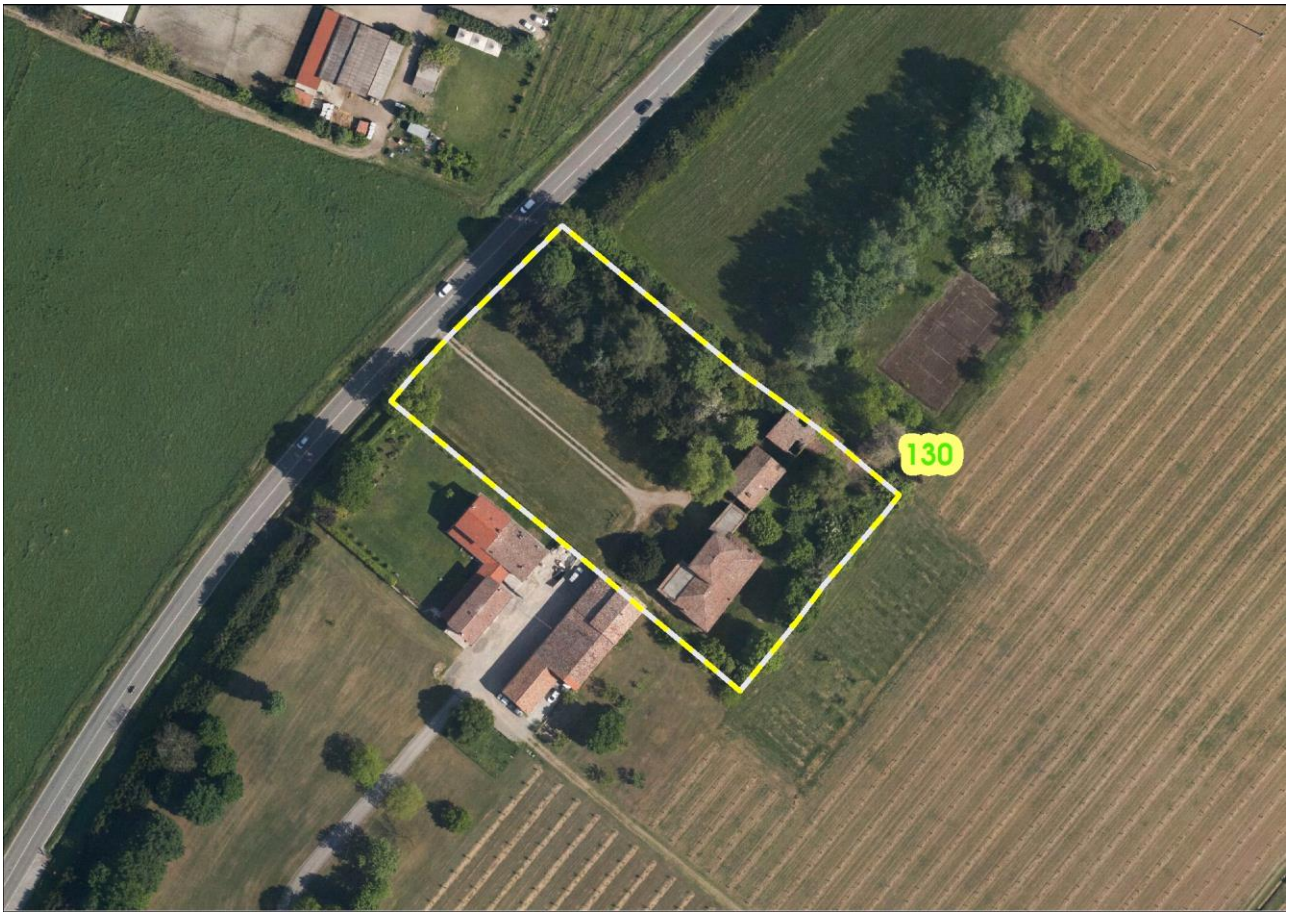


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare** *Tipologia:* **formale**

Schema: **con unico asse centrale**

Fisionomica del giardino: **giardino alla francese**

Stato di conservazione: **pessimo**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **pozzo in pietra, vasca in pietra**

Elementi decorativi: ☑ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☐ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB130**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 130

Specie arboree:

☑ Acero/Acer	☑ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☐ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☑ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

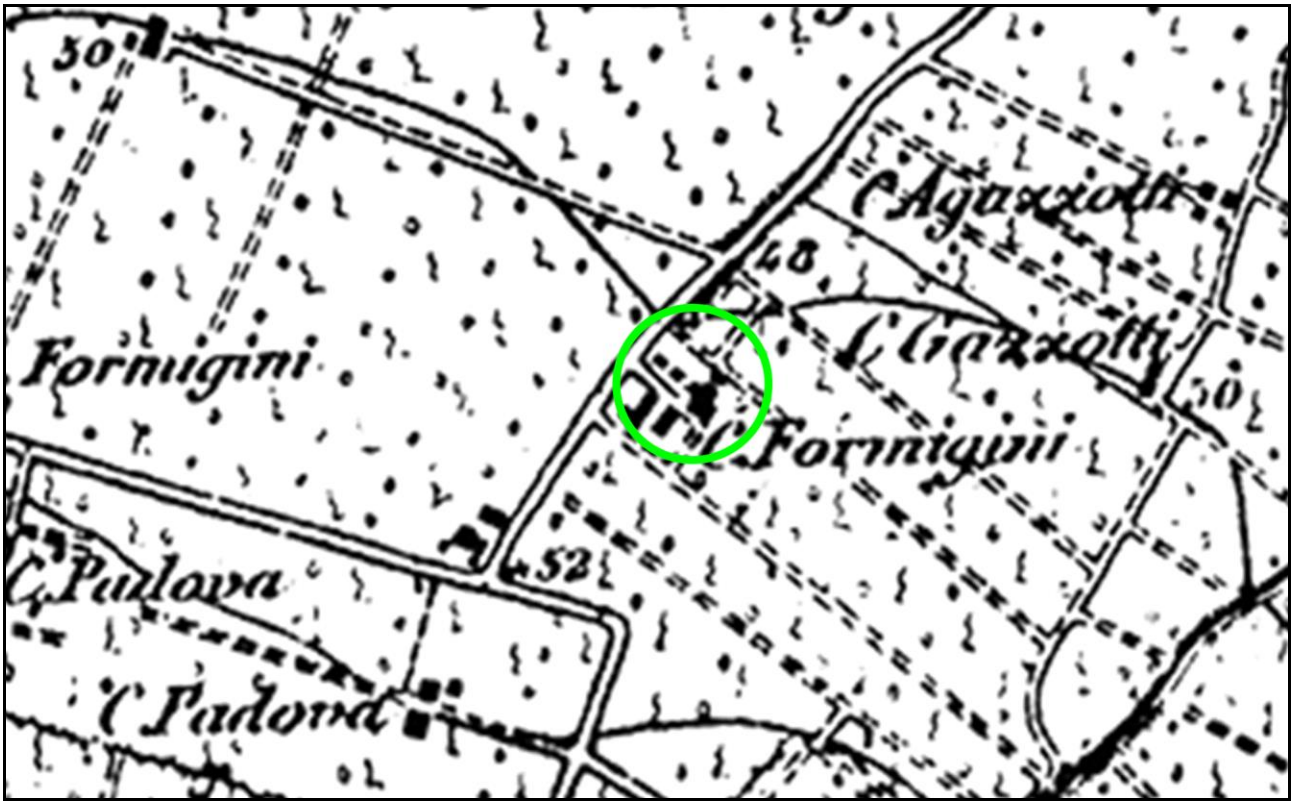
2017

2017

Comune di Modena

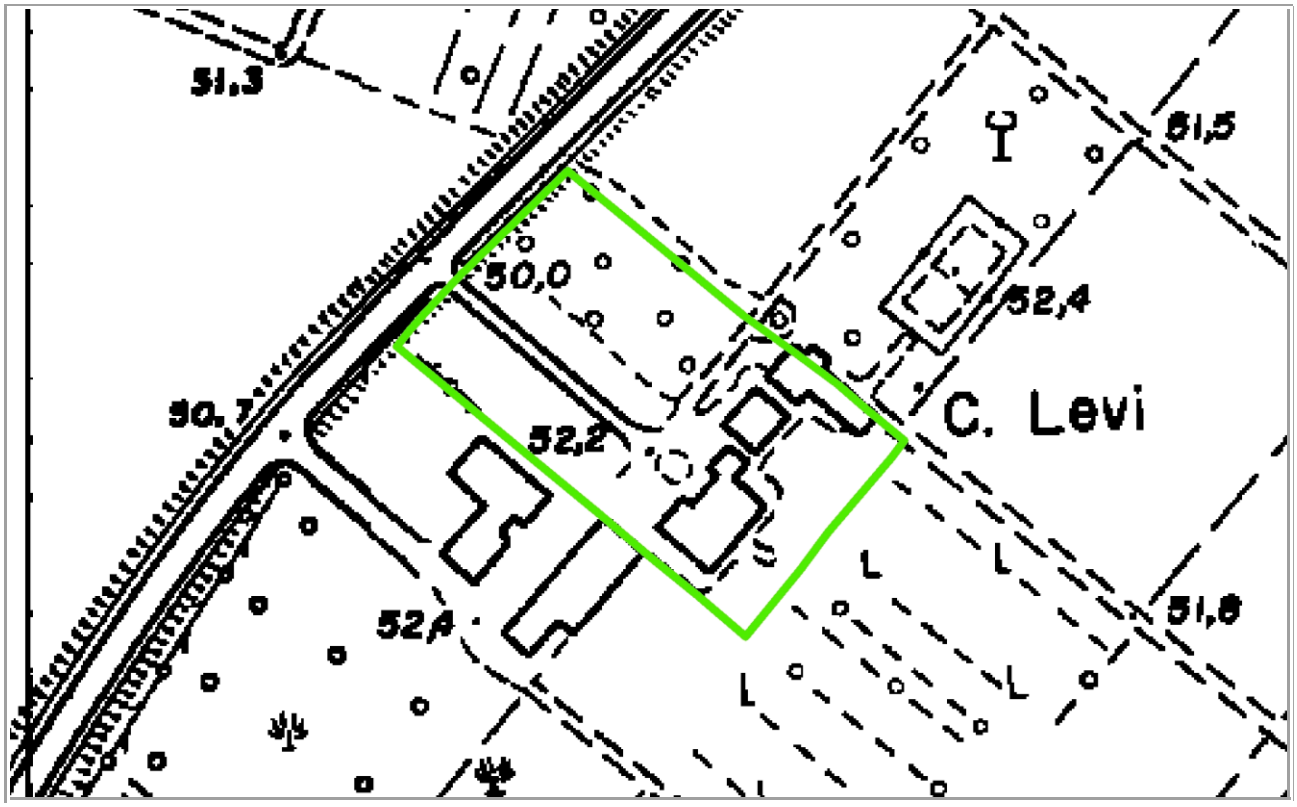
Codice identificativo: **ALB130**

CARTOGRAFIA STORICA



“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 86 1 NE, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB130**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB130

DATAZIONE DEL SITO

DAL 18MO AL 19MO (1700-1800). Il Complesso settecentesco e' riscontrato sia nella cartografia storica IGM del 1893 che nel catasto di primo impianto del 1898 con toponimo Casa Formiggini, e dagli Anni Trenta come Casa Levi. La campagna di S. Martino di Mugnano costituiva il margine orientale di uno dei possedimenti del Duca Ercole III all'interno di un vasto territorio in cui trovò posto un Romitorio come luogo di pellegrinaggio per sé e la Corte estense, poi demolito in epoca napoleonica. Il noto scrittore e giornalista Arrigo Levi (nato a Modena nel 1926) ricorda che vi passava le vacanze d'estate // NEL SETTECENTO - Il territorio extraurbano modenese con ville, case padronali, residenze nobiliari, viene valorizzato dalla realizzazione di parchi e giardini: luoghi per amministrare i beni, e la villa e' il fulcro dell'azienda signorile, elemento organizzatore del paesaggio. I giardini vengono arricchiti di un linguaggio europeo dominato dal gusto francese: con parterre, elementi arborei prevalgono su quelli artificiali, la presenza di un asse di simmetria che indirizzava lo sguardo e su cui si sviluppava tutto il parco avendo come fulcro l'edificio. Ricorre l'uso di aree piane decorate, con masse arboree ordinate e boschetti che creano quinte che si armonizzano con il paesaggio e non turbano le visuali prospettiche: quinte che richiedono masse arboree imponenti ed un forte cromatismo con specie a foglia caduca e di grande sviluppo. Un giardino che necessita di ampi respiri, più o meno geometrici, simmetrici, regolari nei loro componenti - ripartizione del suolo, visuali, filari alberati, siepi, canali, ecc - come estremo ideale di prosecuzione degli ambienti signorili o di corte. LA TIPOLOGIA di GIARDINO SETTECENTESCO - chiamato FORMALE - venne contraddistinta a seconda delle caratteristiche, come GIARDINO ALL' ITALIANA o GIARDINO ALLA FRANCESE.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di impianto settecentesco che si attesta sulla storica strada Bellaria in prossimità di stradello Levi, e' stato edificato come residenza estiva - riscontrato nella cartografia IGM del 1893 e nel catasto di primo impianto del 1898 con toponimo Casa Formiggini - riveste Valore Storico Architettonico. Il Giardino circonda la casa padronale e pertinenze sul lato nord-est - casa del fattore per la conduzione del fondo al map. 51, rustico al map. 35 - con impianto formale alla francese, immerso in un contesto ambientale storico di valore naturalistico culturale testimoniale in prossimità dei torrenti Grizzaga, Gherbella. A sud-ovest la corte del Novecento / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Panaro. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta Pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata / Il Sito di Casa Levi e' ubicato nel Territorio Rurale Sud rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Panaro e torrenti Grizzaga, Gherbella, Tiepido: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Il Sito risulta in prossimità di un sistema centuriale con aree: A1 - AREA CON CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO su strada Bellaria e stradello Levi; in direzione Sud vi sono ALBERI DI PREGIO e tre Maestà su stradello Levi: PERSISTENZE STORICHE cod. PS051, PS052, PS053 / Il Sito risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS59).

VALORE: Valore Storico Architettonico

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB131**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino casa Padova**

Indirizzo: **STRADA BELLARIA** *civ.* **370**

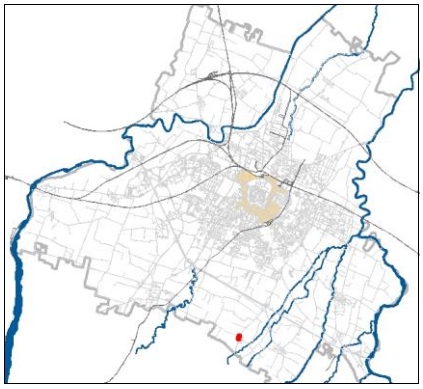
Località: **Forese**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **256**

Mappale/i: **100-306-102p**

Visibilità dalla strada: **no**



CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **4886**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **28949**

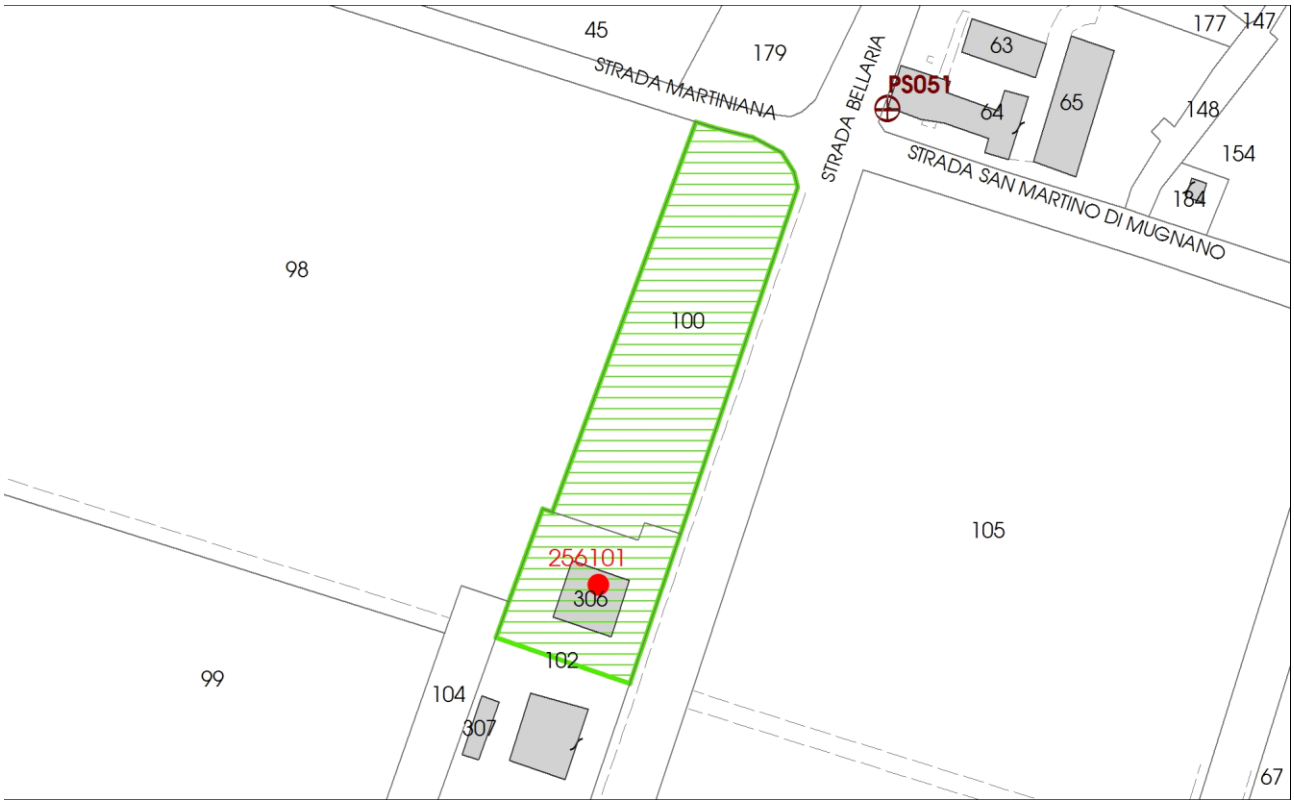
Categoria di intervento: **Restauro e risanamento conservativo** *Scheda edificio:* **256101**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*



Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB131**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **2**

Fruibilità: **accessibilità limitata a particolari occasioni**

Recinzione: **siepe**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **terra battuta**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **1**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☐ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☑ Legnaia/forno	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note: Sito non rilevato.

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* giugno 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB131**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **256101** *Codice edificio:* **28949**

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate e le rifiniture esterne; il giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. La casa padronale rispecchia un Nucleo insediativo rurale a cui si accede dalla storica strada Bellaria in corrispondenza dello stradello Levi, in un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: identificata al Fg. 256 con map. 101, la casa padronale di cui all'oggetto, che e' circondata da un parco giardino con impianto tipico del Secondo Ottocento. Limitrofa la casa padronale completa la piccola corte rurale la barchessa-fienile, identificata con map. 102. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell’indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud rispetto al capoluogo modenese, in località S. Martino di Mugnano.

ALTRI EDIFICI

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB131**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 131

Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **nessuno**

Fisionomica del giardino: **parco-giardino del Secondo '800**

Stato di conservazione: **buono**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☑ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB131**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 131

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☐ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2020

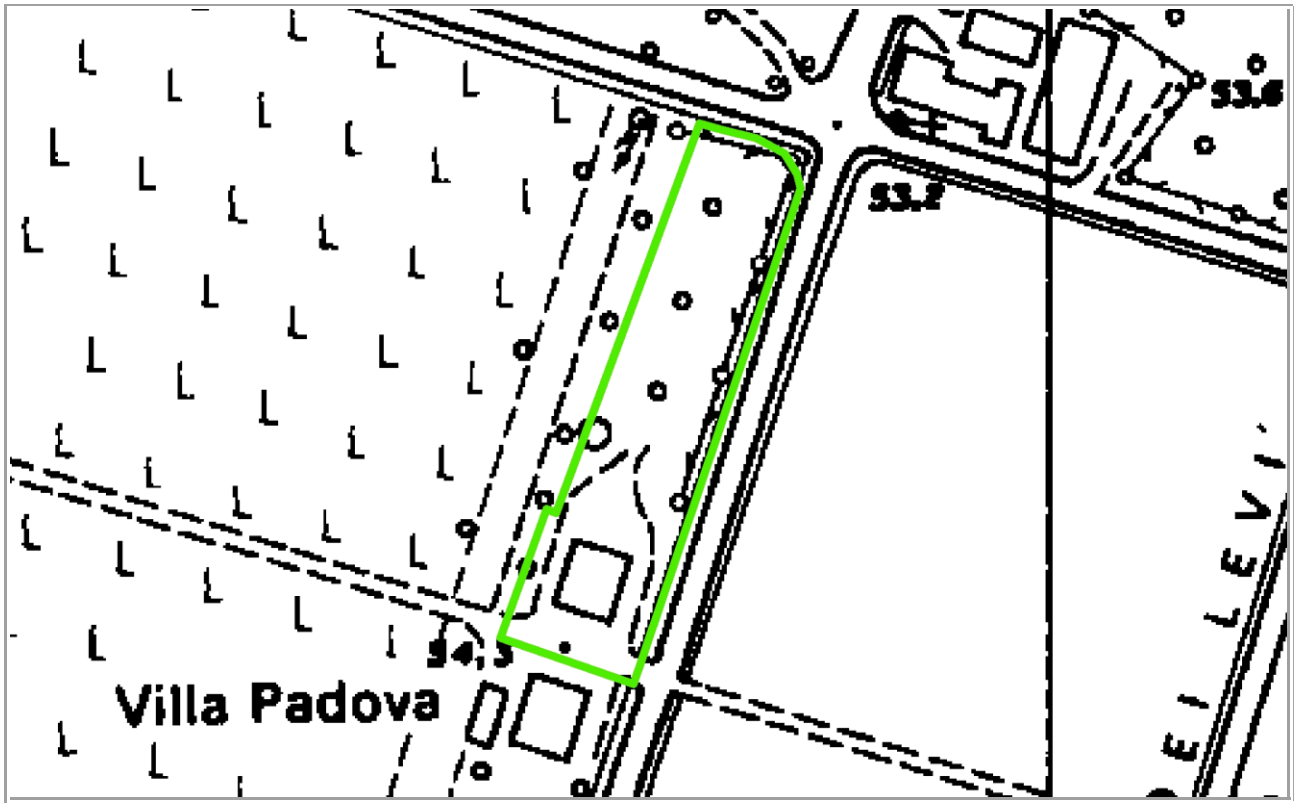
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB131**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 86 1 NE, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB131**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB131

DATAZIONE DEL SITO

DAL 18MO AL 19MO (1700-1800). Il Complesso e' di impianto ottocentesco: dallo studio della cartografia storica e' stato riscontrato nella carta IGM del 1893 e nel catasto di primo impianto del 1898 con toponimo Casa Padova, all'interno di un vasto ambito in cui vi era nel Settecento un Romitorio, luogo di pellegrinaggio per il Duca Ercole III e lasua Corte, demolito in epoca napoleonica. La campagna di S. Martino di Mugnano costituiva il margine orientale di uno dei possedimenti degli Estensi all'interno del vasto Ducato.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto risalente all'Ottocento che si attesta sulla storica strada Bellaria, e' stato edificato come residenza estiva - riscontrato con toponimo Casa Padova nella carta IGM del 1893 - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. La casa padronale e' immersa nel parco giardino con impianto tipico del Secondo Ottocento, immerso in un contesto ambientale storico di valore naturalistico culturale testimoniale in prossimità dei torrenti Grizzaga, Gherbella. Nel lato sud completa la corte rurale a impianto aperto, la barchessa-fienile porticato necesaria alla conduzione del fondo / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Panaro. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta Pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata / Il Sito di Casa Padova e' ubicato nel Territorio Rurale Sud rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Panaro e torrenti Grizzaga, Gherbella, Tiepido: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Il Sito risulta in prossimità di un sistema centuriale con aree: A1 - AREA CON CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO su strada Bellaria e stradello Levi; in direzione Sud vi sono ALBERI DI PREGIO e tre Maestà su stradello Levi: PERSISTENZE STORICHE cod. PS051, PS052, PS053 / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

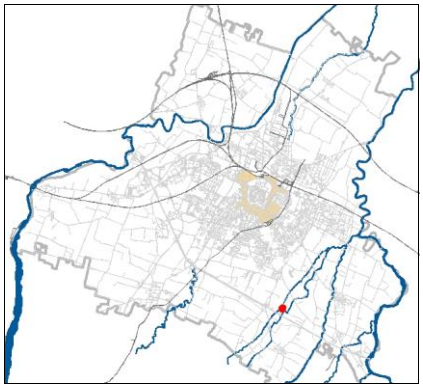
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB132**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino villa Diena**



Indirizzo: **STRADA GHERBELLA** *civ.* **152**

Località: **Forese**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **258**

Mappale/i: **10p-11-12**

Visibilità dalla strada: **no**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **9767**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **VILLA NOBILIARE-SERRA** *Codice edificio:* **29113**

Categoria di intervento: **Restauro scientifico** *Scheda edificio:* **258010**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*

Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB132**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **2**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **muro con siepe**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ciottoli**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **1**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☐ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* giugno 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB132**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **258010** *Codice edificio:* **29113**

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate con altana ad angolo e ingresso con scalone scenografico, le rifiniture esterne; il giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale di campagna per una Corte rurale settecentesca. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale e' a corte aperta, a cui si accede dalla storica strada Gherbella. Gli edifici formano un Complesso la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: sono identificati al Fg. 258 con map. 10, la villa di cui all'oggetto immersa nel parco giardino all'inglese, e sul lato Nord gli edifici disgiunti che completano la corte rurale: la residenza di servizio-secondaria con map. 6, la residenza del mezzadro-salariati con map. 9, il rustico porticato con map. 8, e la barchessa-fienile porticato con map. 5. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud rispetto al capoluogo modenese, in località Vaciglio.

ALTRI EDIFICI

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB132**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 132

Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **con unico asse centrale**

Fisionomica del giardino: **giardino all'inglese, con parco sul torrente Grizzaga**

Stato di conservazione: **buono**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **scala a tenaglia**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **fontana in pietra**

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☑ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB132**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 132

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☑ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☑ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☑ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

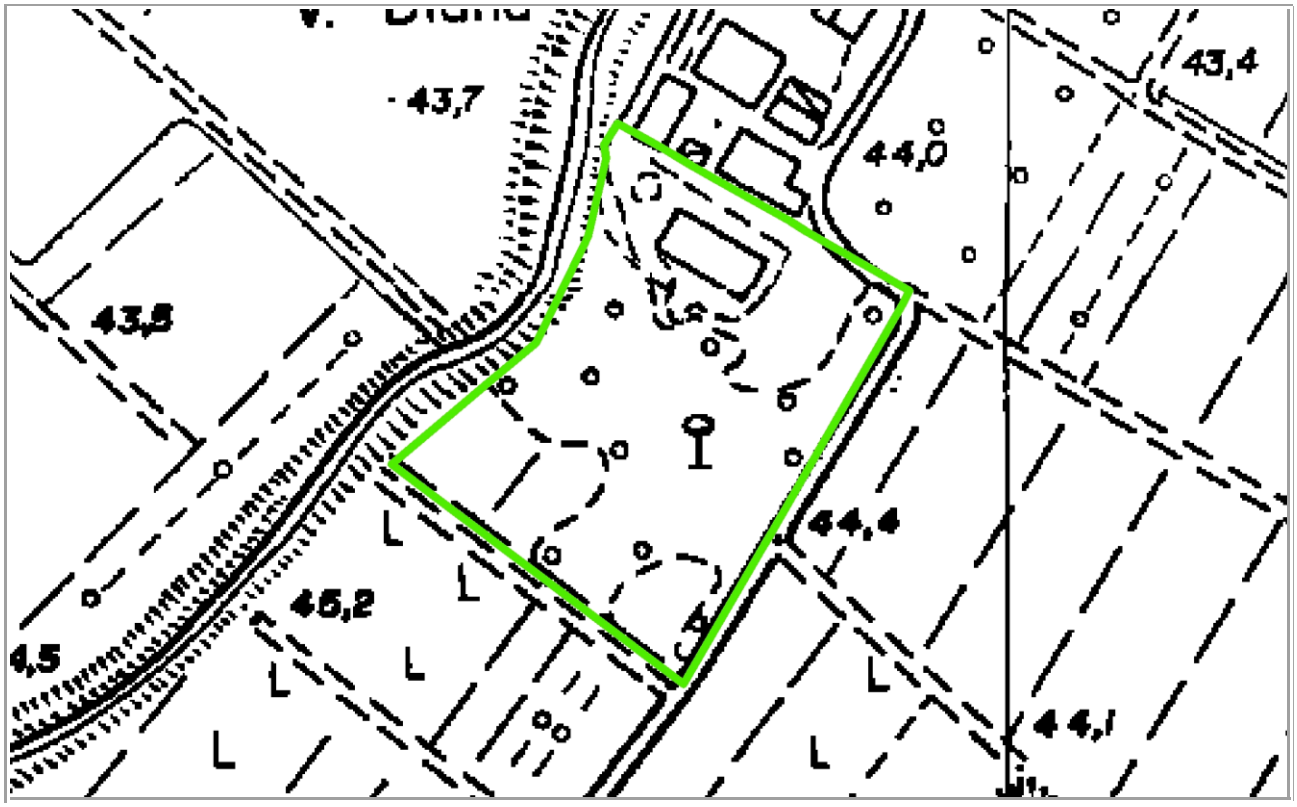
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB132**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 86 1 NE, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB132**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB132

DATAZIONE DEL SITO

DAL 18MO AL 19MO (1700-1800). Il Complesso e' di impianto prevalentemente settecentesco, potenziato nell'Ottocento: dallo studio della cartografia storica e' stato riscontrato nella carta IGM del 1893 con toponimo Casino Diena e nel catasto di primo impianto del 1898 con toponimo Villa Diena, all'interno della campagna a Sud della città nel punto in cui il Torrente Grizzaga si affianca al Torrente Gherbella facendo un gomito, e' il luogo denominato Il Cantone // INIZIO OTTOCENTO - Cambia il concetto di bellezza del giardino in quanto sarà tanto maggiormente apprezzabile quanto più il giardino assomiglierà alla natura, divenendo generalizzato l'uso di trasformare od aggiungere ai giardini geometrici appendici a carattere più naturale: gli elementi di composizione sono l'orografia, la vegetazione, la presenza dell'acqua e la viabilità; scompare il grande viale per lasciare posto a superfici a prato; i sentieri divenuti tortuosi, sono disseminati di elementi simbolici - piccoli templi, ruderi, torrette, collocati nel parco in modo ordinato e falsamente casuale. Le zone destinate alle attività produttive vengono meno. Nella trasformazione dei giardini nella fisionomia all'inglese, si assisterà a due tipi di interventi a seconda che il giardino si trovi in città oppure in campagna: nel primo caso la trasformazione sarà generalizzata e rigorosamente all'inglese, nel secondo l'intervento sarà più tenue in quanto verrà modificata una parte soltanto, mantenendone così una legata alla tradizione italiana o francese. Questa TIPOLOGIA di PARCO - a seconda delle caratteristiche intrinseche prevalenti verrà conosciuto come INFORMALE, ROMANTICO, PAESISTICO - o più genericamente PARCO ALL' INGLESE.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di impianto sette-ottocentesco che si attesta su uno stradello che si collega alla storica strada Gherbella, e' stato edificato come residenza estiva - riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 e nel catasto di primo impianto del 1898 con toponimo Villa Diena - riveste Valore Storico Architettonico. Il Giardino circonda la villa padronale con un impianto all'inglese, costeggiando il torrente Grizzaga. Sul lato Nord della villa vi e' la corte rurale formata da edifici disgiunti destinati a residenza padronale secondaria, del conduzione del fondo-salariati e la barchessa- fienile / Il Sito in località Vaciglio, risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Sud rispetto al capoluogo modenese. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta Pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata / Il Sito di Villa Diena e' ubicato nel Territorio Rurale Sud rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Panaro, fra i torrenti Grizzaga e Gherbella, e lo storico canale S. Pietro che costeggia strada Gherbella: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Inoltre il Sito e' in aderenza sul lato ovest con il Torrente Grizzaga, che in direzione Sud-Ovest e' costeggiato da un filare di ALBERI DI PREGIO; in direzione Sud vi e' l'autostrada A1 /Il Sito risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS43).

VALORE: Valore Storico Architettonico

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

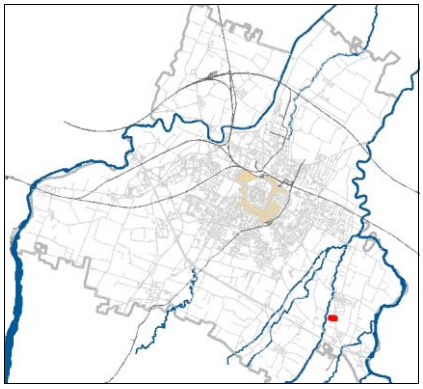
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB133**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino casino Baccarini**



Indirizzo: **STRADA VIGNOLESE** *civ.* **1442**

Località: **Forese**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **259**

Mappale/i: **10-248p**

Visibilità dalla strada: **parziale**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **13580**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **29170**

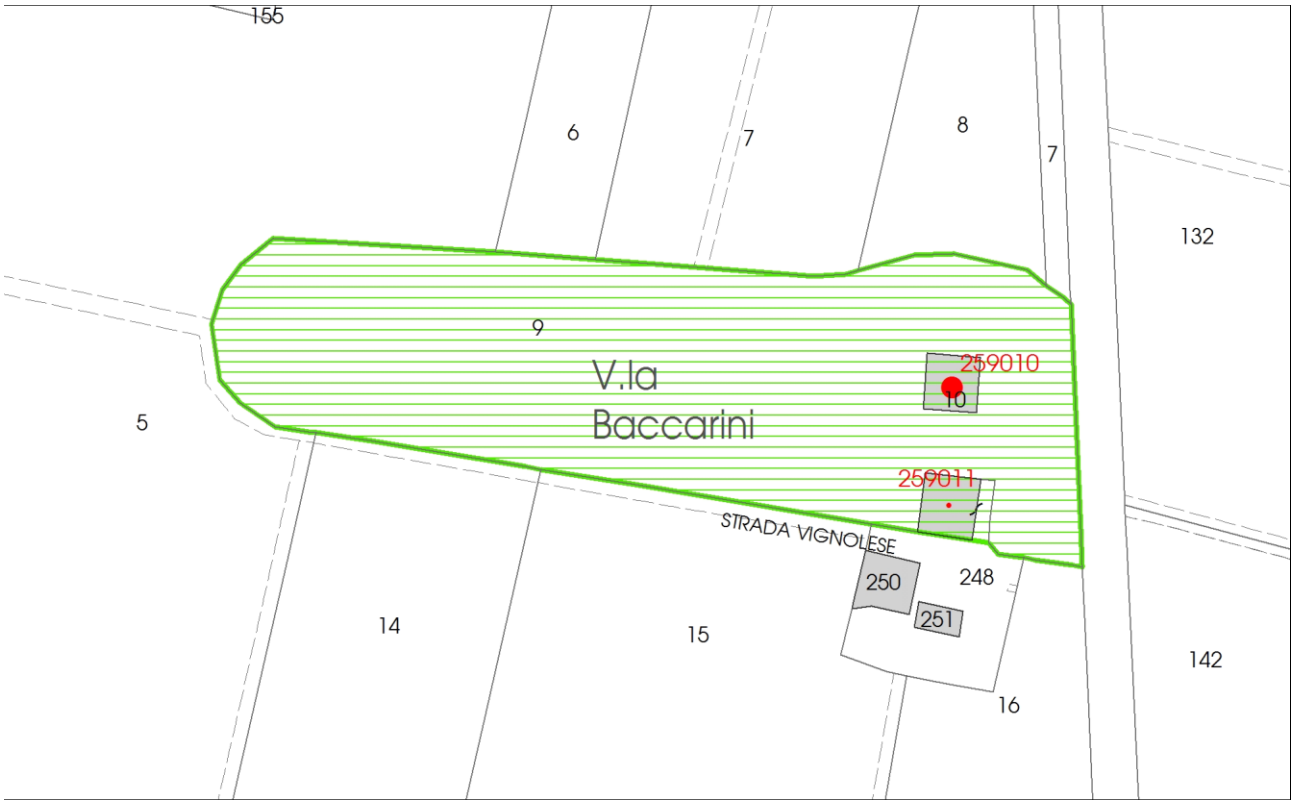
Categoria di intervento: **Restauro scientifico** *Scheda edificio:* **259010**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☑ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:* 259011

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*



Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB133**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **1**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **nessuna**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **terra battuta**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **2**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☑ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* maggio 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB133**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **259010** *Codice edificio:* **29170**

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate con ingresso a portico colonnato e decorazioni pittoriche, le rifiniture esterne; il giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale di campagna per una Corte rurale settecentesca potenziata nell'Ottocento. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale e' a corte aperta, che si attesta sulla storica strada Vignolese affiancata dal canale Diamante. Gli edifici formano un Complesso la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: sono identificati al Fg. 259 con map. 10, il villino padronale di cui all'oggetto immerso nel parco giardino all'inglese e sul lato Sud dalla residenza del fattore con map. 11; gli edifici disgiunti che completano la corte rurale sono il fienile porticato con map. 250, lo stallino porticato con map. 251, e ad Ovest verso il torrente Tiepido la torre colombaia seicententesca con abitazione al map. 228. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, in località S. Damaso.

ALTRI EDIFICI

Il Complesso, in località S. Damaso, e' costituito dalla residenza principale e dall'edificio pertinenziale coevo, la residenza del fattore per la conduzione del fondo con map. 11: disposto sull'asse in direzione Nord-Sud del villino padronale all'interno di una conformazione unitaria a corte aperta, ha Valore Storico Culturale Testimoniale.

Scheda	*Cod.Edif.*	*Tipologia*	*VALORE*
259011	29142	MISTA (RESIDENZA+RUSTICO)	Valore Storico Culturale Testimoniale

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB133**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 133

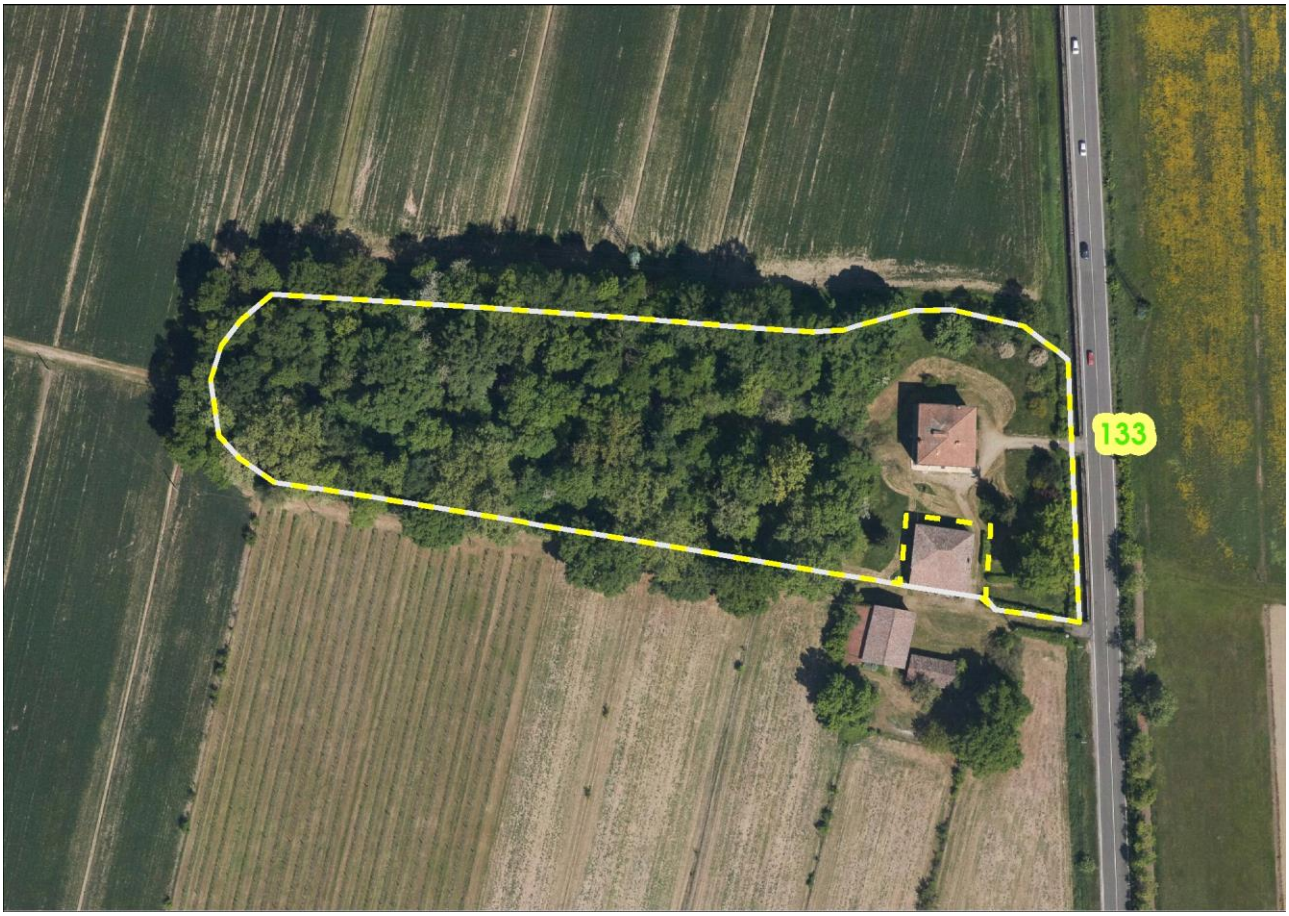


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **con unico asse centrale**

Fisionomica del giardino: **giardino all'inglese, con parco fra torrente Tiepido e canale Diamante**

Stato di conservazione: **pessimo**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☑ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☐ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB133**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 133

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☑ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☑ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

2017

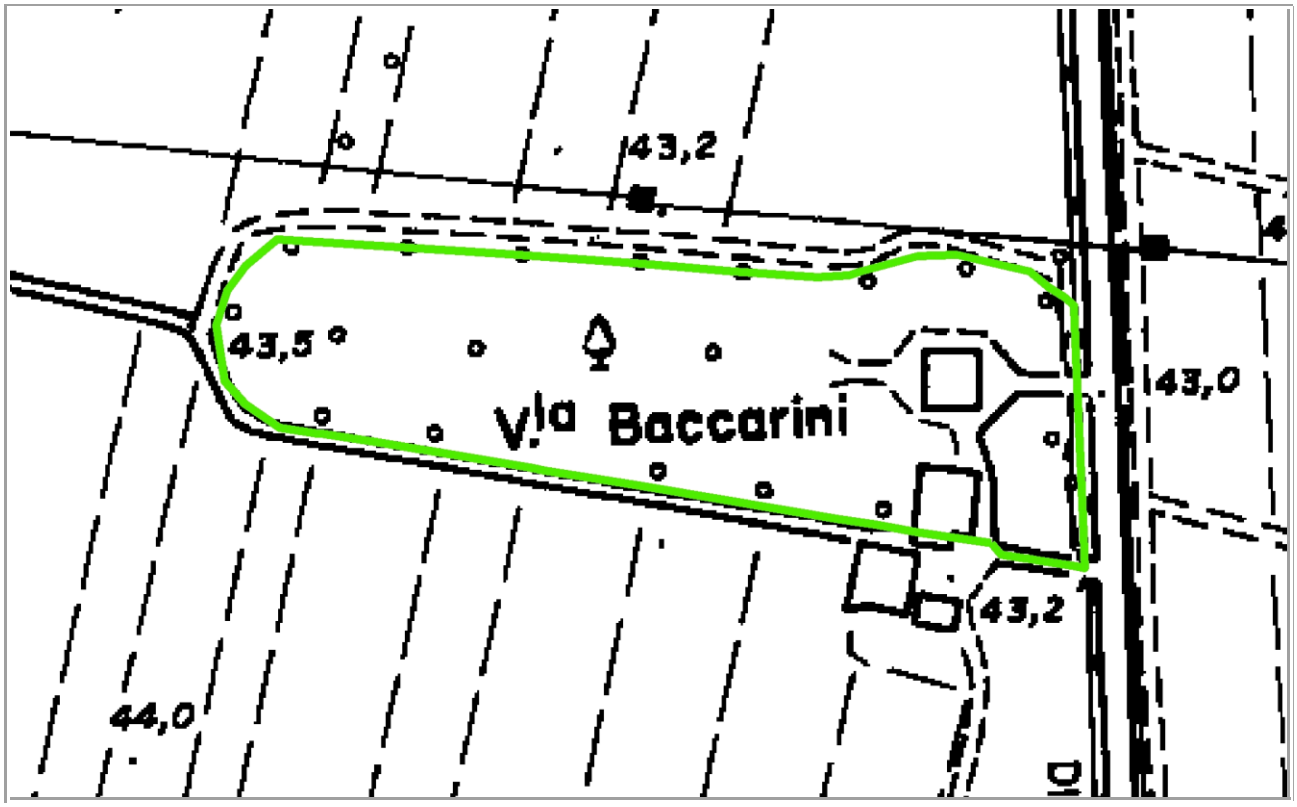
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB133**

CARTOGRAFIA STORICA

"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 87 4 NO, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB133**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB133

DATAZIONE DEL SITO

DAL 18MO AL 19MO (1700-1800). Il Complesso e' di impianto settecentesco e potenziato nell'Ottocento: dallo studio della cartografia storica e' stato riscontrato nella carta IGM del 1893 con toponimo Casino Baccarini e nel catasto di primo impianto del 1898, all'interno della campagna a Sud-Est della città nel punto in cui il Torrente Tiepido e il Canale Diamante su strada Vignolese scorrono parallelamente a S. Damaso, in direzione di S. Donnino della Nizzola // INIZIO OTTOCENTO - Cambia il concetto di bellezza del giardino in quanto sarà tanto maggiormente apprezzabile quanto più il giardino assomiglierà alla natura, divenendo generalizzato l'uso di trasformare od aggiungere ai giardini geometrici appendici a carattere più naturale: gli elementi di composizione sono l'orografia, la vegetazione, la presenza dell'acqua e la viabilità; scompare il grande viale per lasciare posto a superfici a prato; i sentieri divenuti tortuosi, sono disseminati di elementi simbolici - piccoli templi, ruderi, torrette, collocati nel parco in modo ordinato e falsamente casuale. Le zone destinate alle attività produttive vengono meno. Nella trasformazione dei giardini nella fisionomia all'inglese, si assisterà a due tipi di interventi a seconda che il giardino si trovi in città oppure in campagna: nel primo caso la trasformazione sarà generalizzata e rigorosamente all'inglese, nel secondo l'intervento sarà più tenue in quanto verrà modificata una parte soltanto, mantenendone così una legata alla tradizione italiana o francese. Questa TIPOLOGIA di PARCO - a seconda delle caratteristiche intrinseche prevalenti verrà conosciuto come INFORMALE, ROMANTICO, PAESISTICO - o più genericamente PARCO ALL' INGLESE.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di impianto settecentesco che si attesta sulla storica strada Vignolese affiancata dallo storico canale Diamante, e' stato edificato come residenza estiva - riscontrato nella cartografia IGM del 1893 con toponimo Casino Baccarini - riveste Valore Storico Architettonico. Il Giardino circonda il villino padronale e a casa del fattore per la conduzione del fondo al map. 11, con fisionomia all'inglese e immerso in un ambiente storico, di valore naturalistico culturale testimoniale tra il torrente Tiepido e il canale Diamante che scorrono parallelamente in direzione di S. Donnino della Nizzola. A sud completano la corte rurale il fienile porticato, lo stallino porticato, e ad Ovest verso il torrente Tiepido la torre colombaia seicententesca con abitazione / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Panaro. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta Pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata / Il Sito del Casino Baccarini e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Panaro tra il torrente Tiepido e lo storico canale Diamante: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Il Sito risulta inoltre in un contesto ambientale di particolare rilevanza naturalistica per un CORRIDOIO ECOLOGICO con direzione ovest-est verso il Panaro/Il Sito risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS52a-AS52b).

VALORE: Valore Storico Architettonico

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

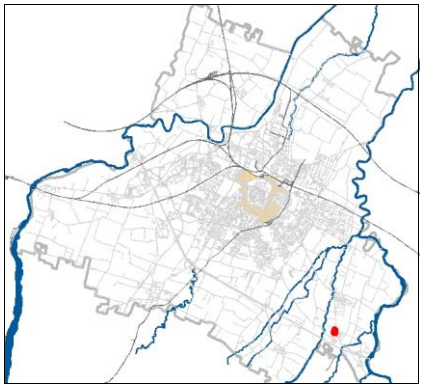
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB134**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino casino Nava, poi villa Vignodina**



Indirizzo: **STRADA VIGNOLESE** *civ.* **1446**

Località: **San Donnino**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **259**

Mappale/i: **82-83-265-264-263-77-78-262-268p-73-75-74**

Visibilità dalla strada: **no**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **21219**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **VILLA NOBILIARE-SERRA** *Codice edificio:* **29181**

Categoria di intervento: **Restauro scientifico** *Scheda edificio:* **259075**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☑ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:* 259077

☑ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:* 259076, 259078, 259079, 259080, 259081, 259083

Individuazione su Catasto 2019 (1:5.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB134**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **2**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **rete**

Viale di ingresso: **presenza di viale in disuso con filare di Tigli da strada Gherbella**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **non rilevato**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **8**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☑ *Rustico*	☐ *Torretta*	☑ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☑ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Fronte principale 2019

Fronte secondario sul giardino 2019

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note: Sito non rilevato.

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* maggio 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB134**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **259075** *Codice edificio:* **29181**

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura con camini, il disegno delle facciate, loggiato con serliane al piano rialzato, e le rifiniture esterne; le colonne di ingresso al giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale di campagna per una Corte rurale seicentecentesca. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale e' a corte aperta, che si attesta sulla storica strada Vignolese e sul canale Diamante. Gli edifici formano un Complesso la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: sono identificati al Fg. 259 con map. 75 - la villa padronale, di cui all'oggetto - e sul lato Sud gli edifici disgiunti che completano la corte rurale: residenza secondaria con map. 77, casa per salariati con map. 78, barchessa-fienile con map. 79 (ora map. 263), stalla-fienile con map. 80 (264), fienile porticato con map. 81 (265), rustico con map. 83 e la stalla risalente agli Anni '30 con map. 76 (262). Il Complesso e' immerso nel giardino all'italiana, che costeggia il canale Diamante. Sul lato Est della corte rurale vi sono il Mulino-posta ricovero cavalli, seicentesco con map. 84, la casa del mugnaio con map. 85, ed infine la casa del conduttore del fondo con map. 87 e risalente agli Anni '30. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, in località S. Donnino della Nizzola.

ALTRI EDIFICI

Il Complesso, in località S. Donnino della Nizzola, e' costituito dalla residenza principale e sul lato sud la corte rurale a corpi disgiunti, formata dalla residenza secondaria al map. 77, casa per salariati al map. 78 (ora map. 263), barchessa-fienile al map. 79 (263), stalla-fienile al map. 80 (264), fienile porticato al map. 81 (265), rustico al map. 83 e la stalla risalente agli Anni '30 al map. 76 (262): disposti ai lati dell'asse in direzione Nord-Sud della villa padronale all'interno di una conformazione unitaria a corte aperta, tutti di Valore Storico Culturale Testimoniale.

Scheda	*Cod.Edif.*	*Tipologia*	*VALORE*
259077	29154	PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	Valore Storico Culturale Testimoniale
259076	29144	PREVAL. RUSTICO-STALLA,FIENILE	Valore Storico Culturale Testimoniale
259078	29147	PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE	Valore Storico Culturale Testimoniale
259079	29122	PREVAL. RUSTICO-STALLA,FIENILE	Valore Storico Culturale Testimoniale
259080	29124	PREVAL. RUSTICO-STALLA,FIENILE	Valore Storico Culturale Testimoniale
259081	29163	PREVAL. RUSTICO-STALLA,FIENILE	Valore Storico Culturale Testimoniale
259083	29174	PREVAL. RUSTICO-STALLA,FIENILE	Valore Storico Culturale Testimoniale

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB134**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 134

Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare** *Tipologia:* **formale**

Schema: **con prevalenza di un unico asse**

Fisionomica del giardino: **giardino formale all'italiana, asse nord-sud**

Stato di conservazione: **ottimo**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **doppia rampa fronte sud e gradinata poligonale fronte nord**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☑ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☐ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB134**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 134

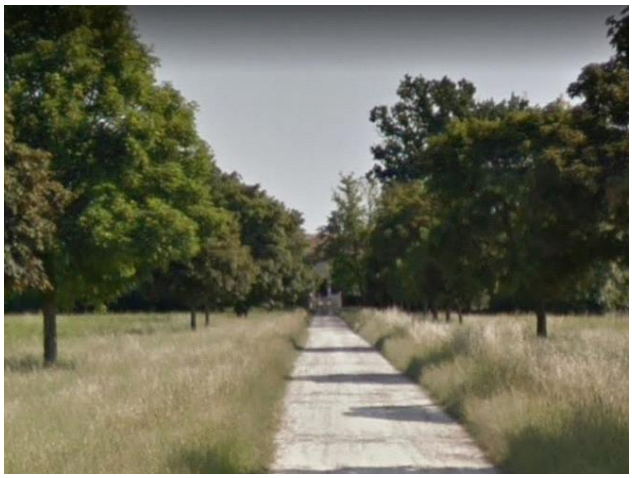
Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☐ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ingresso via Vignolese, 2017 2017

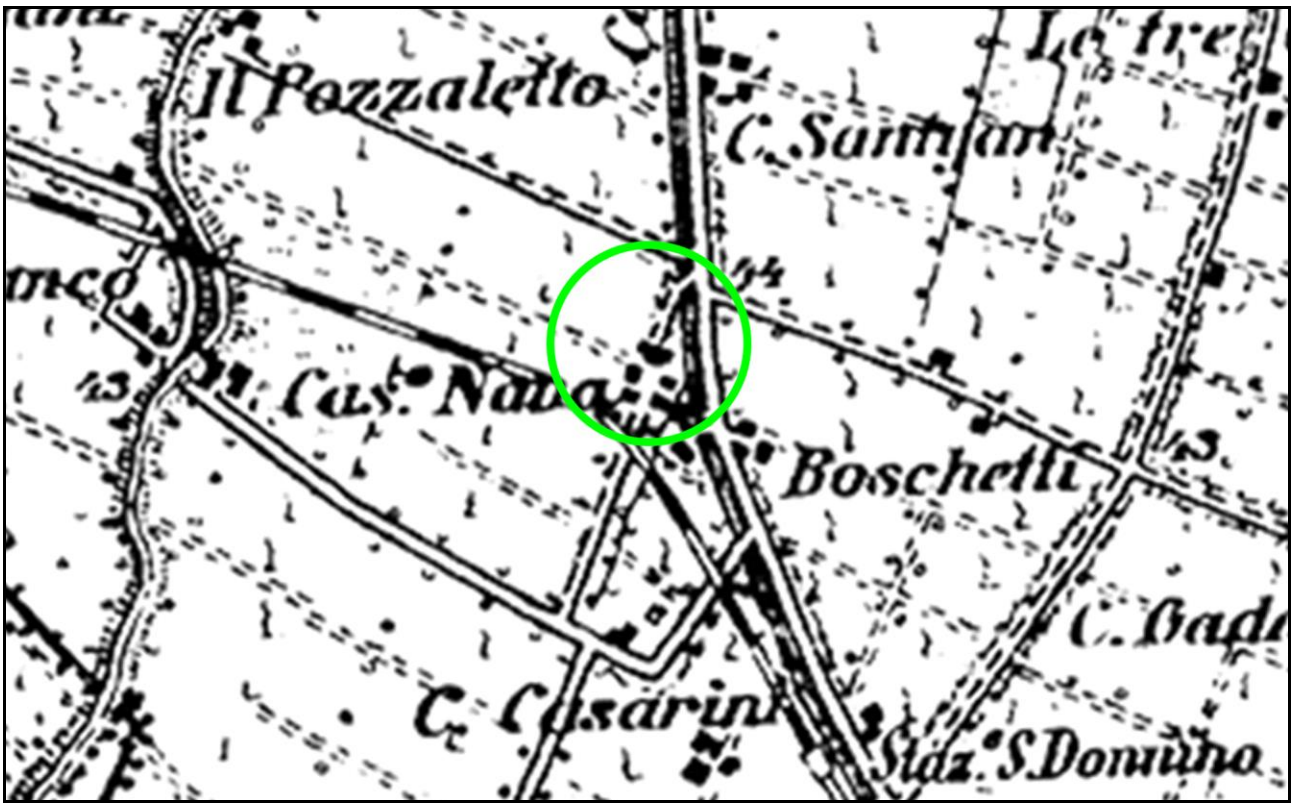


Viale da strada Gherbella, 2019

Comune di Modena

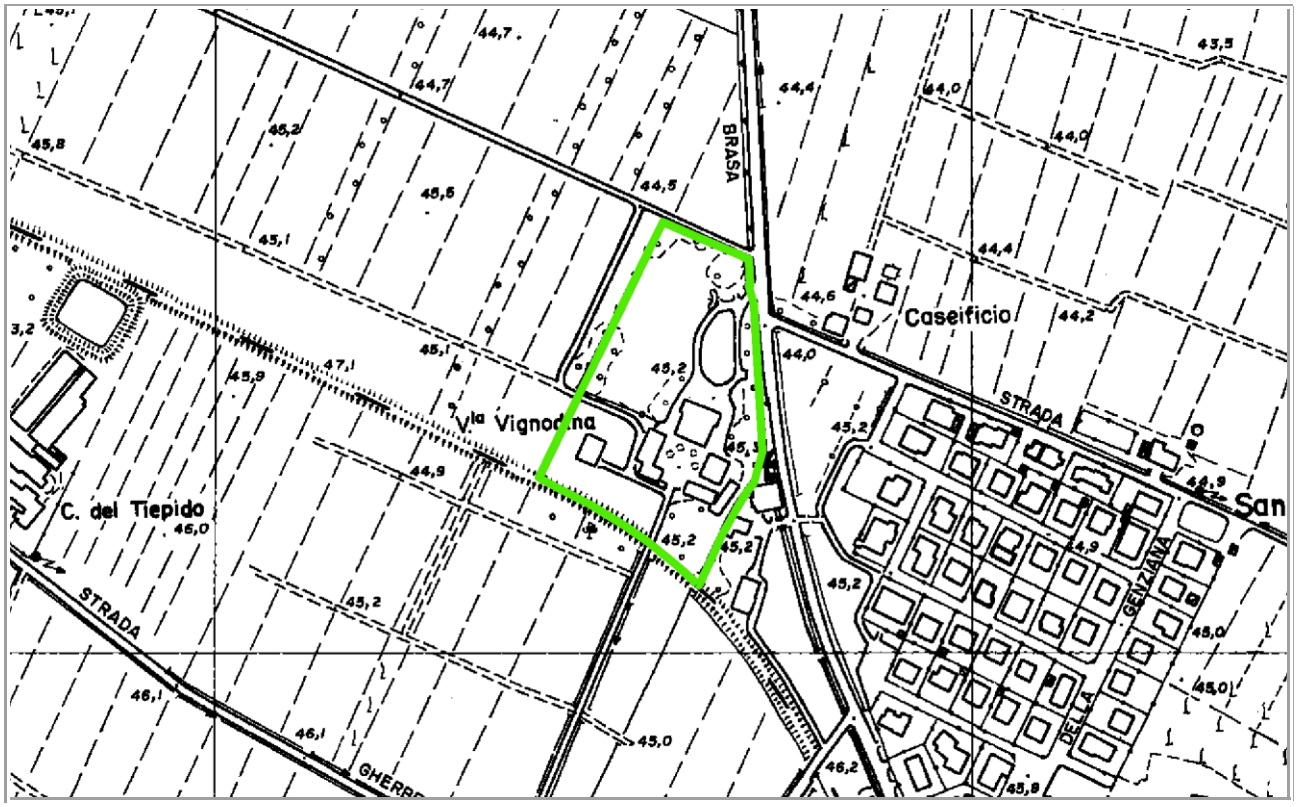
Codice identificativo: **ALB134**

CARTOGRAFIA STORICA



"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 87 4 NO, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:5.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB134**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB134

DATAZIONE DEL SITO

DAL 17MO AL 18MO (1600-1700). Il Complesso di impianto seicentesco, sorge ai margini del canale Diamante: la villa venne costruita all'inizio del Seicento dalla nobile famiglia Montecatino, all'interno della campagna a Sud-Est della città nel punto in cui il Torrente Tiepido e il Canale Diamante su strada Vignolese scorrono parallelamente, a S. Donnino della Nizzola; 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. Attualmente e' di proprietà della famiglia Chiarli. Riscontrato nella carta IGM del 1893 con toponimo Casino Nava e nel catasto di primo impianto del 1898 come Villa Vignodina // NEL SETTECENTO - Il territorio extraurbano modenese con ville, case padronali, residenze nobiliari, viene valorizzato dalla realizzazione di parchi e giardini: luoghi per amministrare i beni, e la villa e' il fulcro dell'azienda signorile, elemento organizzatore del paesaggio. I giardini vengono arricchiti di un linguaggio europeo dominato dal gusto francese: con parterre, elementi arborei prevalgono su quelli artificiali, la presenza di un asse di simmetria che indirizzava lo sguardo e su cui si sviluppava tutto il parco avendo come fulcro l'edificio. Ricorre l'uso di aree piane decorate, con masse arboree ordinate e boschetti che creano quinte che si armonizzano con il paesaggio e non turbano le visuali prospettiche: quinte che richiedono masse arboree imponenti ed un forte cromatismo con specie a foglia caduca e di grande sviluppo. Un giardino che necessita di ampi respiri, più o meno geometrici, simmetrici, regolari nei loro componenti - ripartizione del suolo, visuali, filari alberati, siepi, canali, ecc - come estremo ideale di prosecuzione degli ambienti signorili o di corte. LA TIPOLOGIA di GIARDINO SETTECENTESCO - chiamato FORMALE - venne contraddistinta a seconda delle caratteristiche, come GIARDINO ALL' ITALIANA o GIARDINO ALLA FRANCESE.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di impianto seicentesco che si attesta sulla storica strada Vignolese e sul canale Diamante, e' stato edificato come residenza estiva - riscontrato nella cartografia IGM del 1893 con toponimo Casino Nava e nel catasto di primo impianto del 1898 come Villa Vignodina - riveste Valore Storico Architettonico. Il Giardino circonda la villa padronale e, sul lato sud la corte rurale - residenza secondaria al map. 77, casa per salariati al map. 78, barchessa-fienile al map. 79, stalla-fienile al map. 80, fienile porticato al map. 81, rustico al map. 83 e la stalla risalente agli Anni '30 al map. 76 - con impianto formale all'italiana con asse nord-sud dalla Vignolese a strada Gherbella costeggiando il canale Diamante, nel contesto ambientale storico di valore naturalistico culturale testimoniale del torrente Tiepido. Sul lato Est della corte rurale vi e' il Mulino seicentesco di S. Donnino / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Panaro. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta Pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata / Il Sito di Villa Vignodina e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Panaro tra il torrente Tiepido e lo storico canale Diamante: ambito ad alta vocazione produttiva agricola / Il Sito risulta nel contesto ambientale di rilevanza naturalistica con CORRIDOIO ECOLOGICO in direzione ovest-est verso il Panaro, e ciclabile su ex ferrovia per Vignola / Il Sito risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS54).

VALORE: Valore Storico Architettonico

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB135**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino casa Grimala**

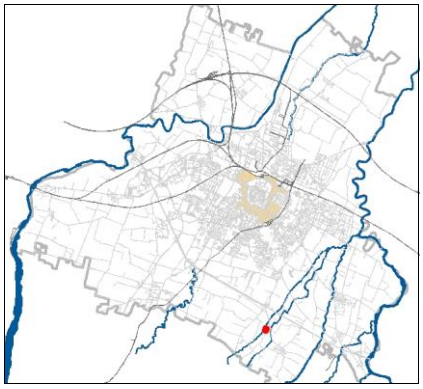
Indirizzo: **STRADA CASTELNUOVO RANGONE** *civ.* **180**

Località: **Forese**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **260**

Mappale/i: **4-227-264p**



Visibilità dalla strada: **no**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **10755**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **29195**

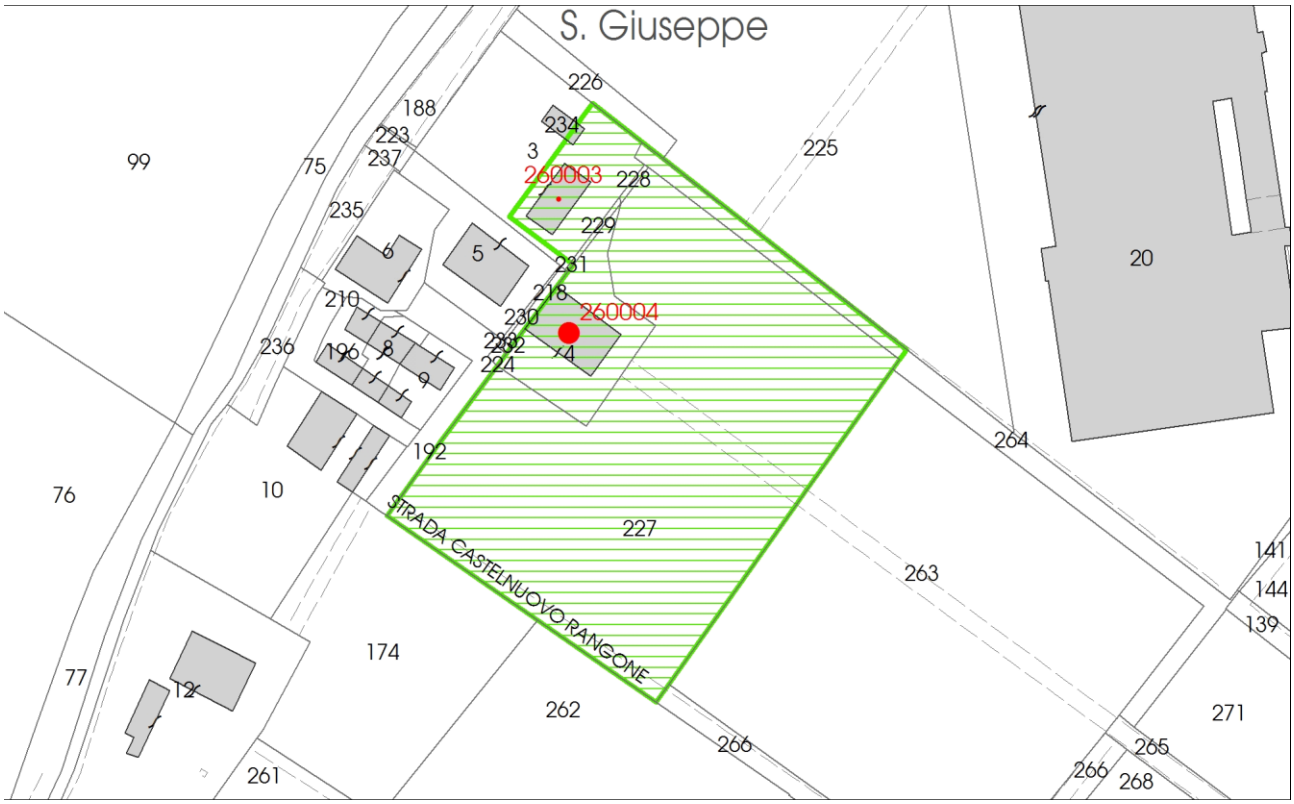
Categoria di intervento: **Restauro e risanamento conservativo** *Scheda edificio:* **260004**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☑ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:* 260003

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*



Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB135**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **2**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **muro con siepe**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **terra battuta**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **2**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☑ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☐ *Villa*	☑ Casa padronale	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2020

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* giugno 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB135**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **260004** *Codice edificio:* **29195**

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate e le rifiniture esterne; il giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. La casa padronale rispecchia un Nucleo insediativo rurale a cui si accede attraverso uno stradello da strada Castelnuovo Rangone, in un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: identificata al Fg. 260 con map. 4, la casa padronale di cui all'oggetto, che e' circondata da un parco giardino con impianto tipico del Secondo Ottocento, all'interno del quale vi e' la residenza del fattore con map. 3; limitrofa la casa padronale completa la corte rurale necessaria alla conduzione del fondo, gli edifici disposti a corpi disgiunti fra cui la retrostante barchessa-stalla-fienile porticato, identificata con map. 5 ed altri edifici contemporanei non aventi valore storico. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico; inoltre in direzione Nord-Est e' presente un complesso contemporaneo degli Anni '80-'90 / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud rispetto al capoluogo modenese, in località S. Martino di Mugnano.

ALTRI EDIFICI

Il Complesso, ubicato a S. Martino di Mugnano tra i torrenti Grizzaga e Gherbella, e' costituito dalla residenza principale e da un edifico pertinenziale coevo alla casa padronale, destinato a casa del fattore per la conduzione del fondo con map. 3, disposto all'interno di una conformazione unitaria a corte aperta, ed avente Valore Storico Culturale Testimoniale.

Scheda	*Cod.Edif.*	*Tipologia*	*VALORE*
260003	29234	CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO	Valore Storico Culturale Testimoniale

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB135**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 135

Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **con prevalenza di un unico asse**

Fisionomica del giardino: **parco-giardino del Secondo '800**

Stato di conservazione: **discreto**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☑ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☐ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB135**

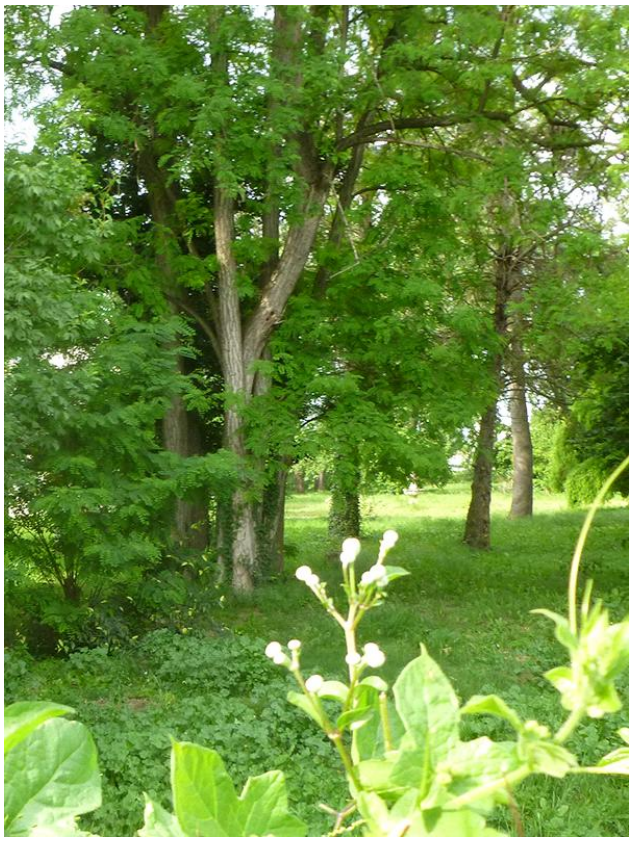
VEGETAZIONE DI PREGIO: 135

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☐ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



2017

2017

2017

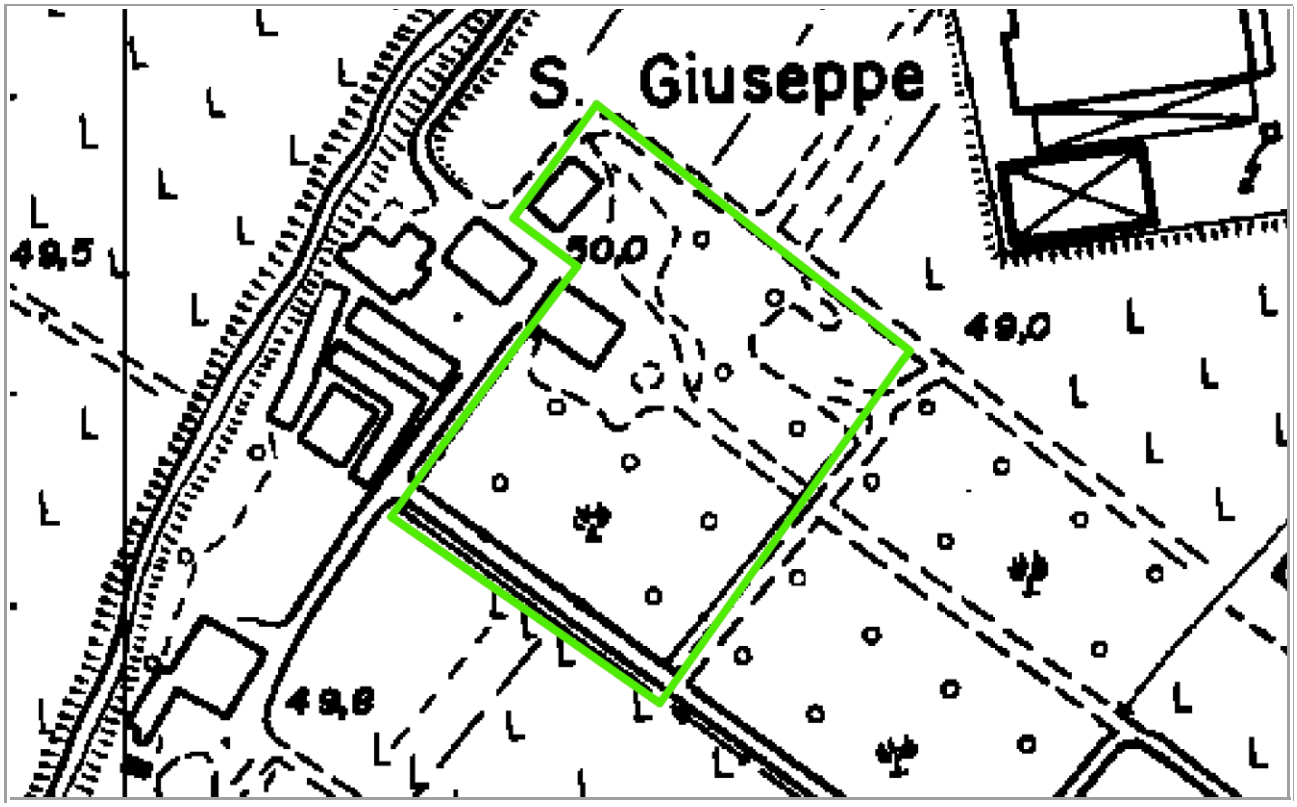
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB135**

CARTOGRAFIA STORICA

"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 86 1 NE, Modena. (Presente dal 1935, con toponimo Casa Villani).

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB135**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB135

DATAZIONE DEL SITO

DAL 18MO AL 19MO (1700-1800). Il Complesso e' di impianto ottocentesco: dallo studio della cartografia storica e' stato riscontrato nella carta IGM del 1893 con toponimo Grimala e nel catasto di primo impianto del 1898 senza toponimo e nel 1935 come Casa Villani, all'interno della campagna di S. Martino di Mugnano che costituiva il margine orientale di uno dei possedimenti degli Estensi all'interno del vasto Ducato: il luogo era di notevole qualità ambientale per la presenza dei torrenti Grizzaga e Gherbella che qui scorrono parallelamente e più ad Est del torrente Tiepido, che confluiscono tutti più a Nord nel fiume Panaro.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto risalente all'Ottocento che si attesta su uno stradello che si collega alla strada Castelnuovo Rangone, e' stato edificato come residenza estiva - riscontrato con toponimo Grimala nella carta IGM del 1893 - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. La casa padronale e' immersa nel parco giardino con impianto tipico del Secondo Ottocento, all'interno di un contesto ambientale storico di valore naturalistico culturale testimoniale in prossimità dei torrenti Grizzaga, Gherbella, e nel lato nord-ovest completa la corte rurale a impianto aperto la residenza del fattore con map. 3, necessaria alla conduzione del fondo / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Panaro. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta Pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata / Il Sito di Casa Grimala e' ubicato nel Territorio Rurale Sud rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Panaro, del torrente Tiepido, e fra i torrenti Grizzaga e Gherbella: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Il Sito risulta in prossimità di aree: A1 - AREA CON CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO, in direzione Ovest oltre il torrente Grizzaga / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

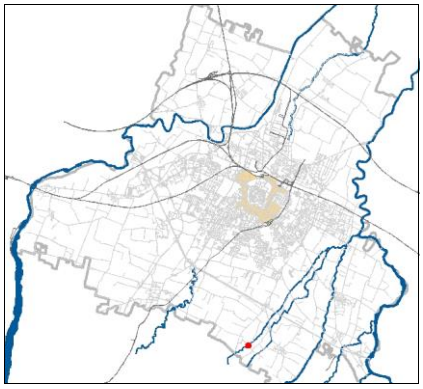
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB136**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino casa Rovatti**



Indirizzo: **STRADA SAN MARTINO MUGNANO** *civ.* **28**

Località: **Chiesa di San Martino di Mugn**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **261**

Mappale/i: **4p-6p-153p**

Visibilità dalla strada: **no**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **2120**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **COMPL.CORTE:VILLA,SERRA** *Codice edificio:* **29273**

Categoria di intervento: **Restauro e risanamento conservativo** *Scheda edificio:* **261004**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*

Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB136**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **2**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **muro con ringhiera in ferro**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ghiaia**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **1**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☐ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* giugno 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB136**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **261004** *Codice edificio:* **29273**

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura con altana sul fronte principale, il disegno delle facciate e le rifiniture esterne; i pilastri di ingresso sia alla corte rurale e sia al giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. La casa padronale rispecchia un Nucleo insediativo rurale che si attesta su strada San Martino di Mugnano, in un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: identificata al Fg. 261 con map. 4, la casa padronale di cui all'oggetto, che e' circondata da un parco giardino alla francese che costeggia il torrente Grizzaga. Nel lato Est vi e' la corte rurale-cascina a impianto aperto formata dalla casa del mezzadro e salariati con mapp. 7-8-9 in aderenza, per la conduzione del fondo, e dalla stalla-fienile porticato con map. 11. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell’indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud rispetto al capoluogo modenese, in località S. Martino di Mugnano.

ALTRI EDIFICI

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB136**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 136

Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare** *Tipologia:* **formale**

Schema: **con prevalenza di un unico asse**

Fisionomica del giardino: **giardino alla francese**

Stato di conservazione: **pessimo**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☑ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☐ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB136**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 136

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☑ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☑ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

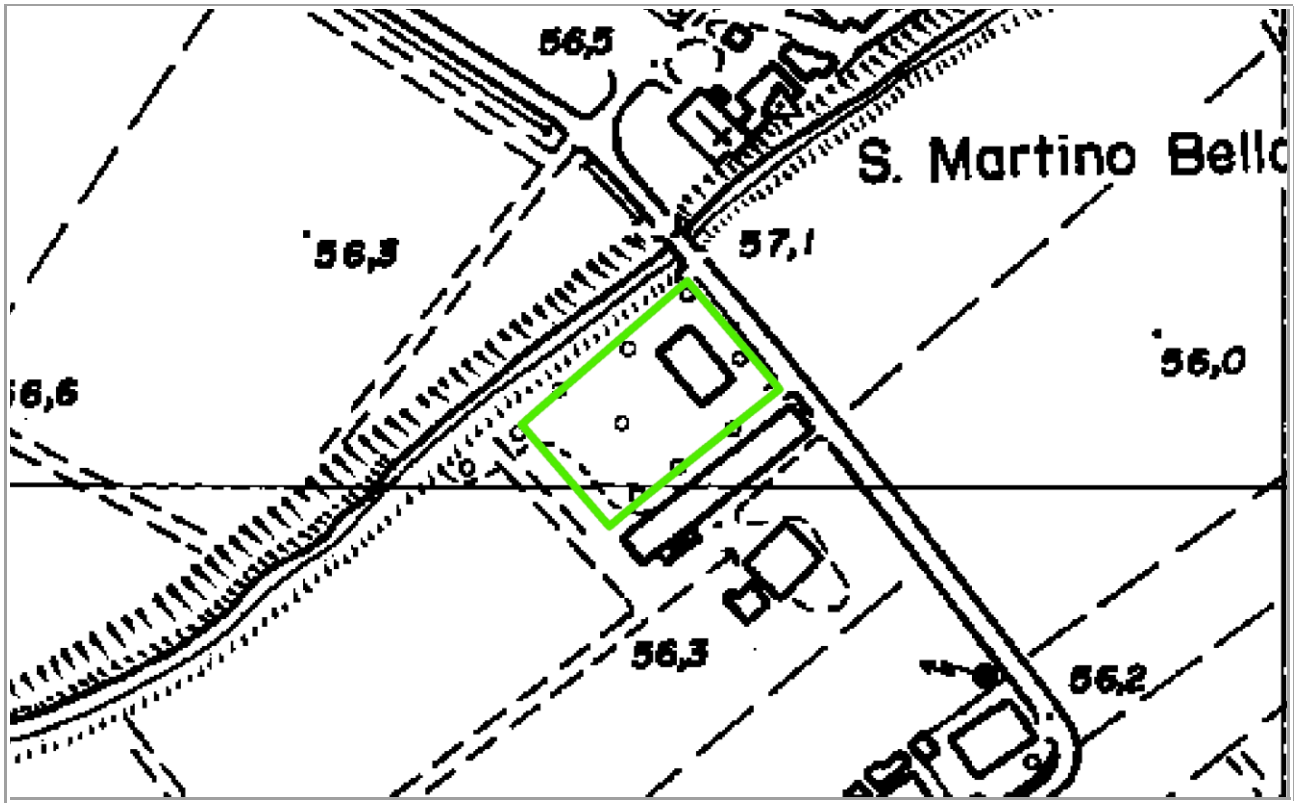
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB136**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 86 1 SE, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB136**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB136

DATAZIONE DEL SITO

DAL 18MO AL 19MO (1700-1800). Il Complesso e' di impianto settecentesco: dallo studio della cartografia storica e' stato riscontrato nella carta IGM del 1893, senza toponimo, e nel catasto di primo impianto del 1898 con toponimo Casa Rovatti. Sorge nella campagna di S. Martino di Mugnano a Sud della città in prossimità di un vasto ambito in cui vi era nel Settecento un Romitorio, luogo di pellegrinaggio per il Duca Ercole III e la sua Corte, del quale rimane lo stradello Levi e tre Maestà: le Persistenze Storiche cod. PS051, PS052, PS053. Luogo di notevole qualità ambientale per la presenza dei torrenti Grizzaga e Gherbella che scorrono parallelamente e più ad Est del torrente Tiepido // NEL SETTECENTO - Il territorio extraurbano modenese con ville, case padronali, residenze nobiliari, viene valorizzato dalla realizzazione di parchi e giardini: luoghi per amministrare i beni, e la villa e' il fulcro dell'azienda signorile, elemento organizzatore del paesaggio. I giardini vengono arricchiti di un linguaggio europeo dominato dal gusto francese: con parterre, elementi arborei prevalgono su quelli artificiali, la presenza di un asse di simmetria che indirizzava lo sguardo e su cui si sviluppava tutto il parco avendo come fulcro l'edificio. Ricorre l'uso di aree piane decorate, con masse arboree ordinate e boschetti che creano quinte che si armonizzano con il paesaggio e non turbano le visuali prospettiche: quinte che richiedono masse arboree imponenti ed un forte cromatismo con specie a foglia caduca e di grande sviluppo. Un giardino che necessita di ampi respiri, più o meno geometrici, simmetrici, regolari nei loro componenti - ripartizione del suolo, visuali, filari alberati, siepi, canali, ecc - come estremo ideale di prosecuzione degli ambienti signorili o di corte. LA TIPOLOGIA di GIARDINO SETTECENTESCO - chiamato FORMALE - venne contraddistinta a seconda delle caratteristiche, come GIARDINO ALL' ITALIANA o GIARDINO ALLA FRANCESE.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto risalente al Settecento che si attesta su strada San Martino di Mugnano, e' stato edificato come residenza estiva - riscontrato nella carta IGM del 1893, nel catasto di primo impianto del 1898 con toponimo Casa Rovatti - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. La casa padronale e' immersa nel parco giardino alla francese, che costeggia il torrente Grizzaga all'interno di un contesto ambientale storico di valore naturalistico culturale testimoniale con il torrente Gherbella. Nel lato Est vi e' la corte rurale formata dalla casa del mezzadro e salariati, e dalla stalla-fienile porticato / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Panaro. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta Pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata / Il Sito di Casa Rovatti e' ubicato nel Territorio Rurale Sud rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Panaro, del torrente Tiepido, e fra i torrenti Grizzaga e Gherbella: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Il Sito risulta in prossimità di aree: A1 - AREA CON CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO, in direzione Est; filari di ALBERI DI PREGIO in direzione Sud; inoltre sia in direzione Est e Ovest vi sono quattro Maestà: PERSISTENZE STORICHE cod. PS026 su strada San Martino di Mugnano e cod. PS051, PS052, PS053 su stradello Levi / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

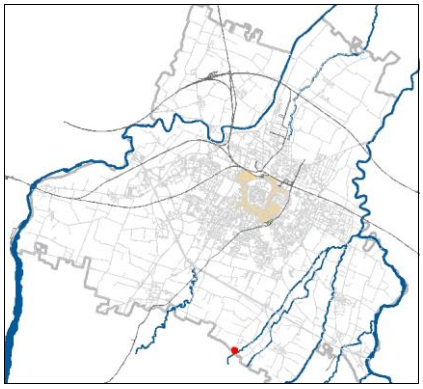
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB137**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino casa Pisa**



Indirizzo: **STRADA BELLARIA** *civ.* **398**

Località: **Bellaria**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **261**

Mappale/i: **42-43-143-152-144-145-167-169-146-147-45-148**

Visibilità dalla strada: **no**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **5100**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **29267**

Categoria di intervento: **Riqualificazione e ricomposizione tipologica** *Scheda edificio:* **261042**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☑ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:* 261043, 261044

Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB137**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **2**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **rete**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **non rilevato**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **6**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☑ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☑ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☐ *Villa*	☑ Casa padronale	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☑ *Rimessa*	☑ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Casa padronale 2019

Residenza con torre colombaia 2019

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note: Sito non rilevato.

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* giugno 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB137**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **261042** *Codice edificio:* **29267**

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate e le rifiniture esterne; le colonne di ingresso al giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. La casa padronale rispecchia un Nucleo insediativo rurale che si attesta sulla storica strada Bellaria, in un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: identificata al Fg. 261 con map. 42, la casa padronale di cui all'oggetto all'interno della corte aperta circondata dal parco giardino con impianto tipico del Primo Ottocento, insieme alla residenza del fattore con torre colombaia al map. 43 e la residenza secondaria con map. 44. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell’indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud rispetto al capoluogo modenese, in località Bellaria.

ALTRI EDIFICI

Il Complesso, ubicato Bellaria in prossimità del torrente Grizzaga, e' costituito dalla residenza principale e da due edifici pertinenziali rilevanti coevi alla casa padronale destinati a casa del fattore per la conduzione del fondo con map. 43, e la residenza secondaria con map. 44, disposti all'interno di una conformazione unitaria a corte aperta ed aventi Valore Storico Culturale Testimoniale.

Scheda	*Cod.Edif.*	*Tipologia*	*VALORE*
261043	29267	CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO	Valore Storico Culturale Testimoniale
261044	29295	MISTA (RESIDENZA+RUSTICO)	Valore Storico Culturale Testimoniale

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB137**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 137

Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **con prevalenza di un unico asse**

Fisionomica del giardino: **parco-giardino del Secondo '800**

Stato di conservazione: **discreto**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☑ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB137**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 137

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☐ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB137**

CARTOGRAFIA STORICA

"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 86 1 SE, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE

"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB137**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB137

DATAZIONE DEL SITO

19MO-20MO (1800-1900). Il Complesso e' di impianto ottocentesco: dallo studio della cartografia storica e' stato riscontrato nella carta IGM del 1893 con toponimo Casa Pisa e nel catasto di primo impianto del 1898, all'interno di una corte rurale coeva perchè necessaria alla conduzione del fondo. Sorge nella campagna a Sud dell città fra S. Martino di Mugnano e Bellaria in prossimità di un vasto ambito in cui vi era nel Settecento un Romitorio, luogo di pellegrinaggio per il Duca Ercole III e la sua Corte, del quale rimane lo stradello Levi e tre Maestà: le Persistenze Storiche cod. PS051, PS052, PS053. Luogo di notevole qualità ambientale per la presenza dei torrenti Grizzaga e Gherbella che scorrono parallelamente e più ad Est del torrente Tiepido.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto ottocentesca che si attesta sulla storica strada Bellaria, e' stato edificato come residenza estiva - riscontrato nella carta IGM del 1893 con toponimo Casa Pisa - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. La casa padronale e' immersa nel parco giardino con impianto tipico del Secondo Ottocento, formando una corte rurale a impianto aperto con la residenza del fattore al map. 43 e la residenza secondaria al map. 44: il complesso sorge in prossimità del torrente Grizzaga all'interno di un contesto ambientale storico di valore naturalistico culturale testimoniale con il torrente Gherbella in direzione Est / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Panaro. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta Pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata / Il Sito di Casa Pisa e' ubicato nel Territorio Rurale Sud rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Panaro, del torrente Tiepido e dei torrenti Grizzaga e Gherbella: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Il Sito risulta in prossimità di aree: A1 - AREA CON CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO, in direzione Est; filari di ALBERI DI PREGIO in direzione Est; inoltre in direzione Nord vi sono tre Maestà: PERSISTENZE STORICHE cod. PS051, PS052, PS053 su stradello Levi / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB138**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino villino eclettico a Bellaria**

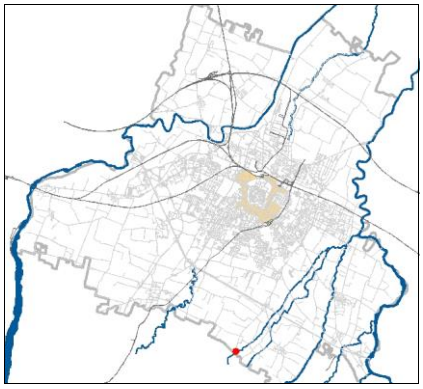
Indirizzo: **STRADA BELLARIA** *civ.* **397**

Località: **Bellaria**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **261**

Mappale/i: **58-59-60**



Visibilità dalla strada: **no**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **4471**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **29306**

Categoria di intervento: **Restauro e risanamento conservativo** *Scheda edificio:* **261058**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*

Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB138**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **1**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **muro con siepe**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ghiaia**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **2**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☑ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* giugno 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB138**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **261058** *Codice edificio:* **29306**

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura con finitura a balaustra, il disegno delle facciate con le decorazioni in rilievo e le rifiniture esterne; il giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica testimoniale della Città giardino del Primo Novecento. Rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale dalla fine '800 agli Anni '30 del Novecento in cui il carattere architettonico dominante e' il Liberty o il tardo eclettismo, aggiornati dal gusto Art Decò. Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: identificato al Fg. 261 con map. 58, il villino eclettico in stile neogotico di cui all'oggetto, e' immerso nel giardino eclettico con un ritorno allo stile formale neorinascimentale - all'interno di un contesto ambientale storico, di valore naturalistico culturale testimoniale, in località Bellaria. In direzione Sud del villino padronale vi e' la corte rurale a edifici disgiunti risalenti agli Anni Trenta, necessari per la conduzione del fondo, fra cui il bassocomodo con map. 62. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario del territorio a Sud della città, in località Bellaria.

ALTRI EDIFICI

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB138**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 138

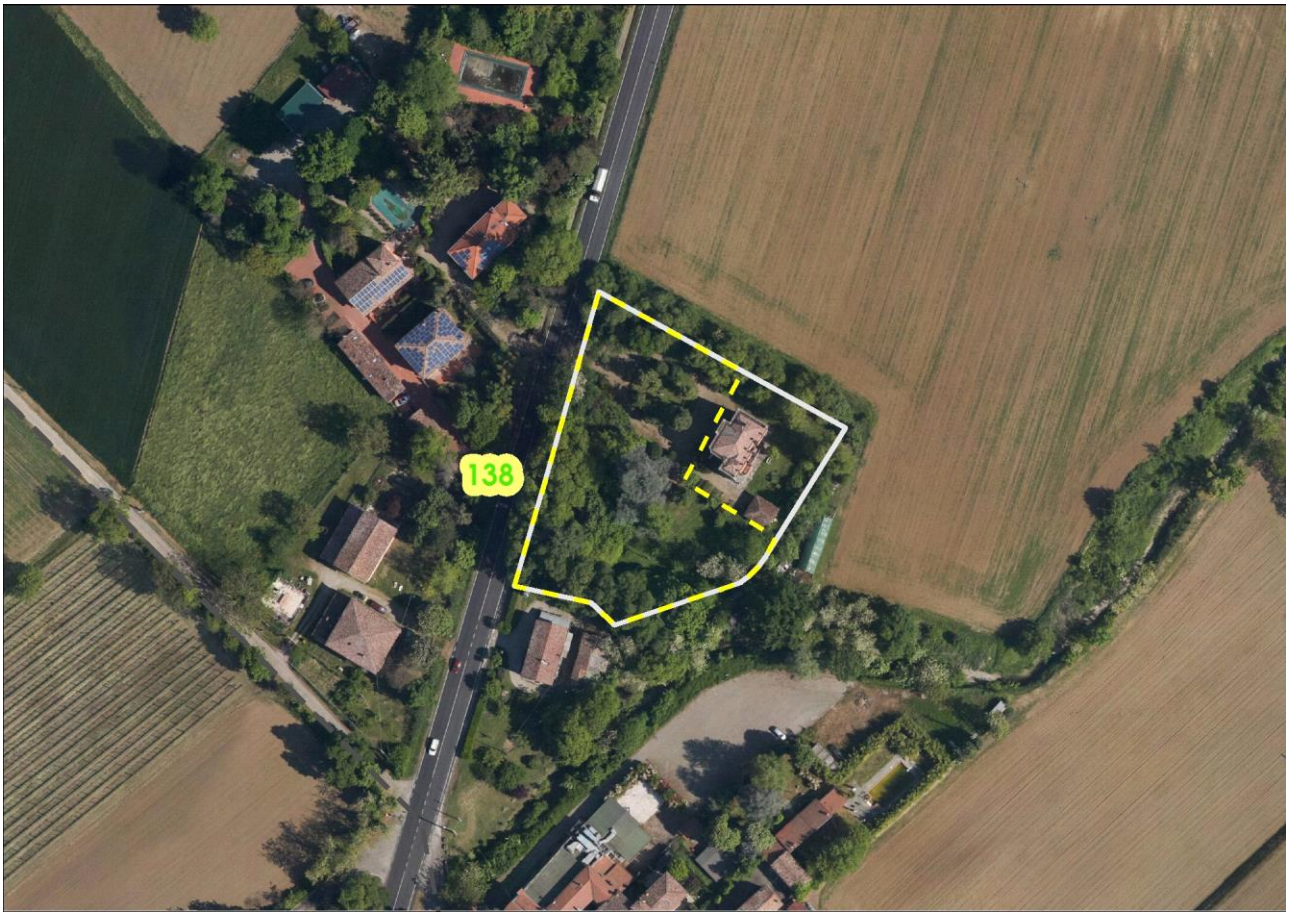


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare** *Tipologia:* **formale**

Schema: **doppio asse**

Fisionomica del giardino: **giardino eclettico di Primo '900**

Stato di conservazione: **mediocre**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **gradinata poligonale**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ *Monumento* ☑ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☐ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB138**

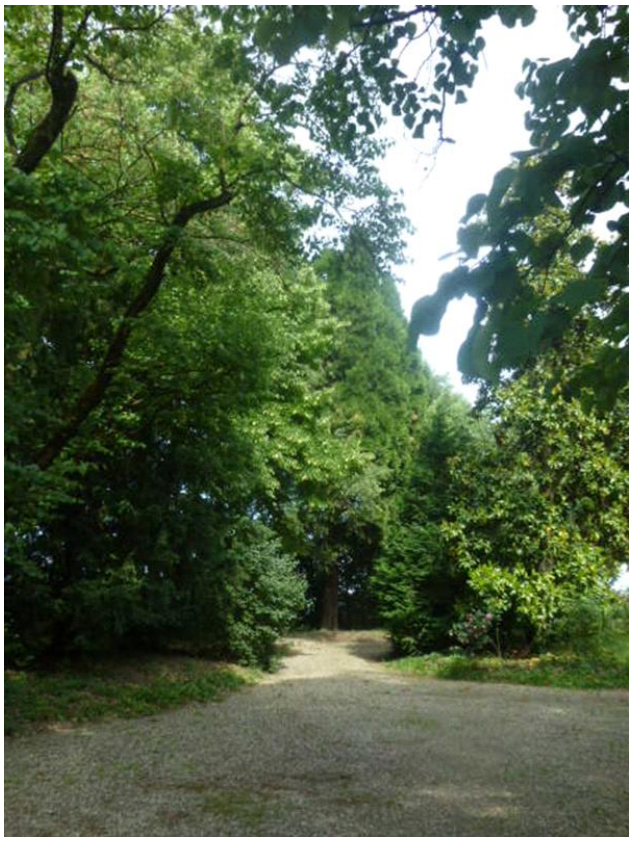
VEGETAZIONE DI PREGIO: 138

Specie arboree:

☑ Acero/Acer	☑ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☑ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☑ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



2017

2017

2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB138**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 86 1 SE, Modena. (Presente dal 1935, senza toponimo).

CARTA TECNICA REGIONALE

"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB138**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB138

DATAZIONE DEL SITO

20MO (Anni '30 del Primo Novecento). Il Complesso risale agli Anni Trenta del Primo Novecento. Non e' riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 e nel catasto di primo impianto del 1898: bensì riscontrato nel 1935 senza toponimo, formato dal villino eclettico in stile neogotico realizzato lungo la storica strada Bellaria nel punto di intersezione con il Torrente Grizzaga, e all'interno dell'ambito territoriale che si estende tra i Torrenti Grizzaga e Gherbella in località Bellaria e il Torrente Tiepido in direzione Est oltre il centro frazionale di Portile: un contesto ambientale di valore naturalistico, storico culturale testimoniale // INIZIO NOVECENTO – Il diffondersi della cultura architettonica della Città giardino che rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale dalla fine '800 agli Anni '30 del Novecento, attraverso un edificato in cui il carattere architettonico dominante e' il Liberty o il tardo eclettismo, aggiornati dal gusto Art Decò, incentiva il diffondersi del giardino eclettico: questa TIPOLOGIA di GIARDINO NOVECENTESCO – che evidenzia un ritorno dello STILE FORMALE – viene contraddistinto a seconda delle caratteristiche, come GIARDINO NEORINASCIMENTALE o NEOBAROCCO.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso risalente agli Anni Trenta del Novecento che si attesta sulla storica strada Bellaria, costeggiando il Torrente Grizzaga - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Giardino eclettico, che circonda il villino in stile neogotico, rispecchia un ritorno allo stile formale neorinascimentale - immerso in un contesto ambientale storico, di valore naturalistico culturale testimoniale, in località Bellaria / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Panaro. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta Pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata. Il Sito del Villino padronale eclettico a Bellaria, e' ubicato nel Territorio Rurale Sud rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Panaro, del torrente Tiepido e dei torrenti Grizzaga e Gherbella: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Il Sito risulta in prossimità di aree: A1 - AREA CON CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO, in direzione Est; filari di ALBERI DI PREGIO in direzione Est; inoltre in direzione Nord vi sono tre Maestà: PERSISTENZE STORICHE cod. PS051, PS052, PS053 su stradello Levi / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

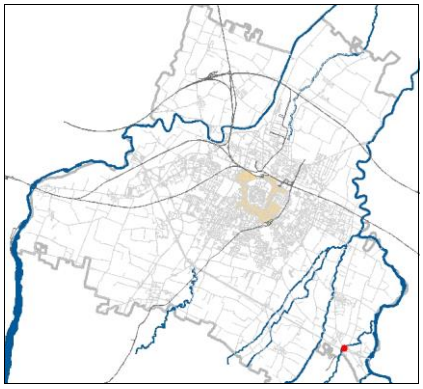
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB139**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino villa Sandonnini**



Indirizzo: **STRADA VIGNOLESE** *civ.* **1562**

Località: **San Donnino**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **266**

Mappale/i: **171-247p-388-389**

Visibilità dalla strada: **no**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **3791**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **29838**

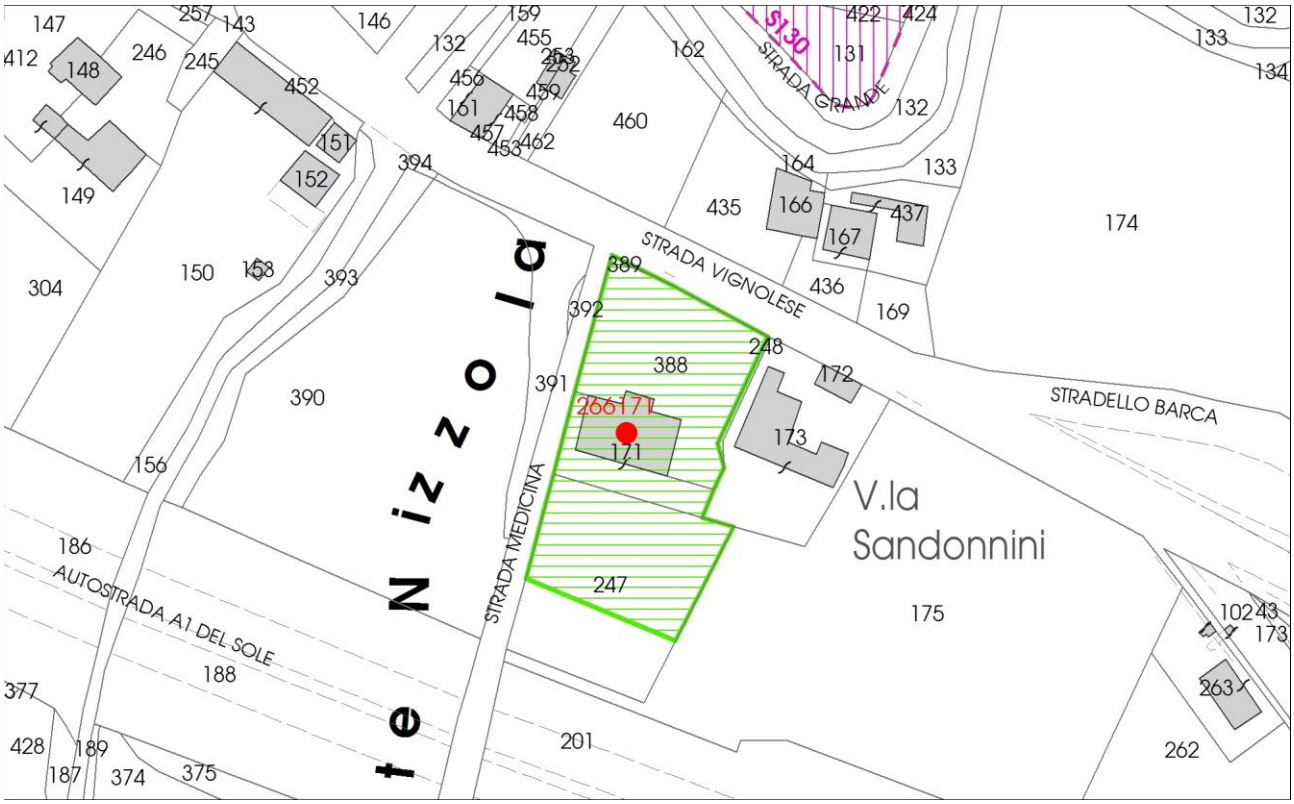
Categoria di intervento: **Restauro scientifico** *Scheda edificio:* **266171**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*



Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB139**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **2**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **rete**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ghiaia**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **1**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☐ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* giugno 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB139**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **266171** *Codice edificio:* **29838**

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico, il disegno delle facciate con scala sul fronte principale per accedere al piano rialzato con doppia rampa a forcipe, e le rifiniture esterne; il giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale di campagna per una Corte rurale settecentesca. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale e' a corte aperta, che si attesta sulla storica strada Vignolese e sul canale Diamante. Gli edifici formano un Complesso la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: sono identificati al Fg. 266 con map. 171 - la villa padronale di cui all'oggetto, immersa nel Parco giardino con impianto tipico del Secondo Ottocento, mentre sul lato Est vi sono gli edifici della corte rurale: la residenza secondaria di servizio con torre colombaia e del conduttore del fondo con map. 173, il rustico-bassocomodo con map. 172. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, in località S. Donnino della Nizzola.

ALTRI EDIFICI

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB139**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 139

Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **con prevalenza di assi radiali**

Fisionomica del giardino: **parco-giardino del Secondo '800**

Stato di conservazione: **mediocre**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **scala a tenaglia**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **pozzo in pietra**

Elementi decorativi: ☑ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☐ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB139**

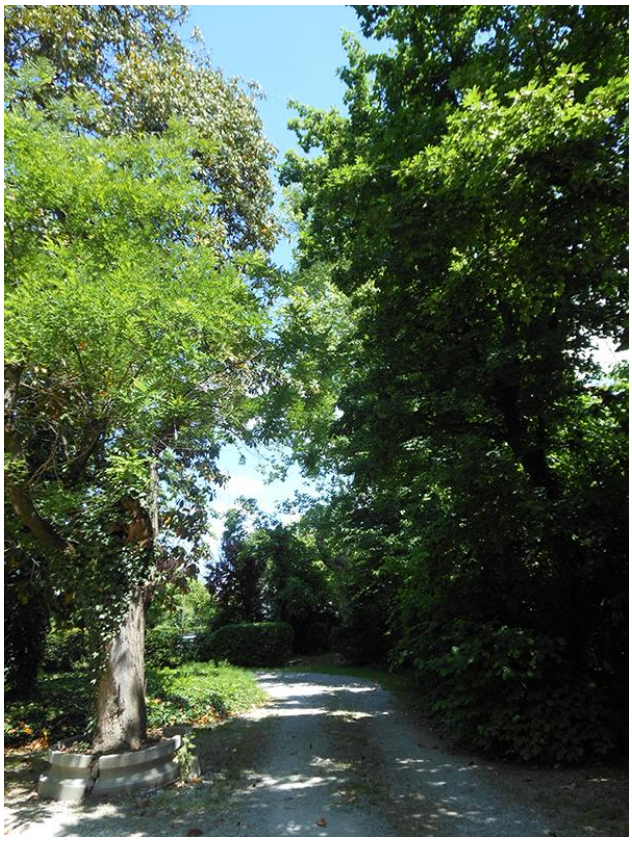
VEGETAZIONE DI PREGIO: 139

Specie arboree:

☑ Acero/Acer	☑ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☑ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☑ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☑ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☑ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



2017

2017

2017

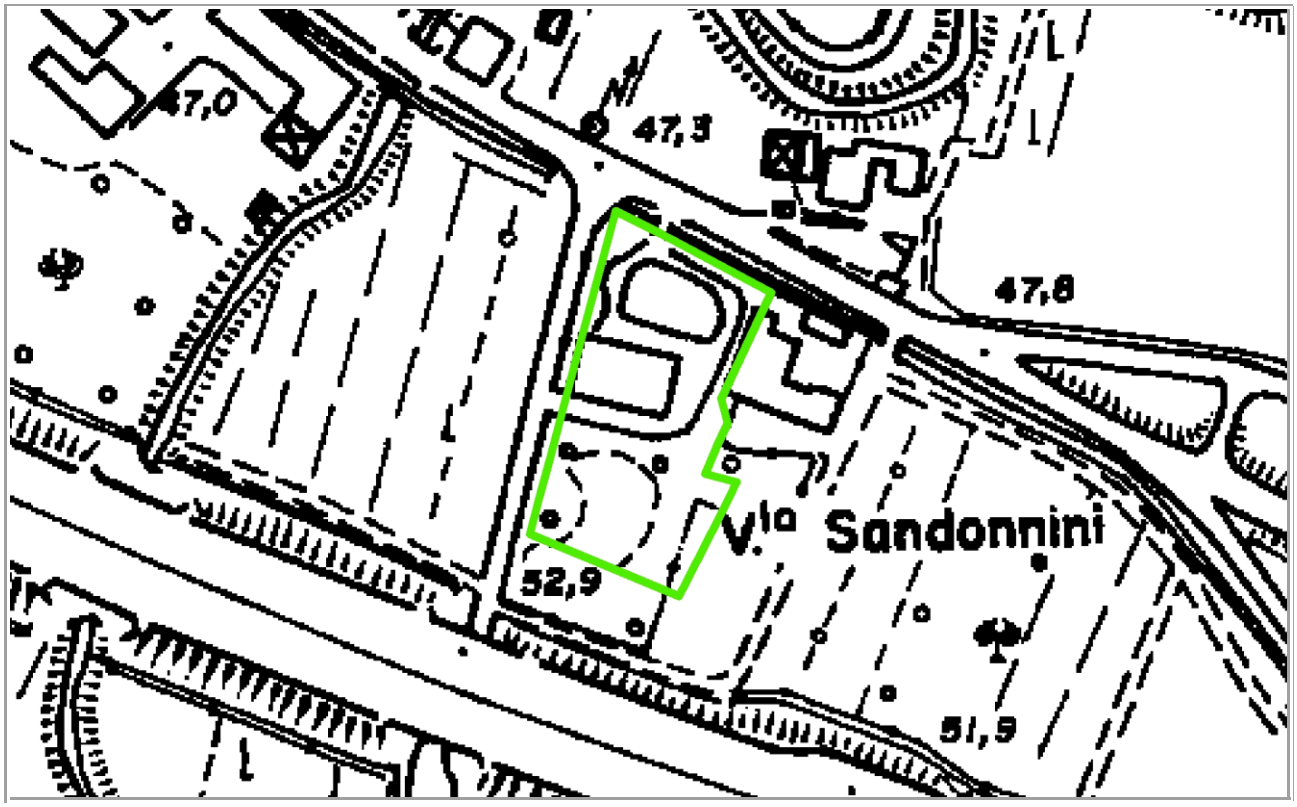
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB139**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 75 1 SE, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB139**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB139

DATAZIONE DEL SITO

DAL 18MO AL 19MO (1700-1800). Il Complesso risale al Settecento: dallo studio della cartografia storica e' riscontrato nella carta IGM del 1893 senza toponimo, e nel catasto di primo impianto del 1898 con toponimo Sandonnini; il Complesso verrà potenziato nell'Ottocento. La limitrofa corte rurale sul lato Est e' coeva alla villa perchè necessaria alla conduzione del fondo.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di impianto settecentesco potenziato nell'Ottocento che si attesta tra strada Medicina e la storica strada Vignolese affiancata dal canale Diamante, e' stato edificato come residenza estiva - riscontrato nella cartografia IGM del 1893 senza toponimo e nel catasto di primo impianto del 1898 con toponimo Sandonnini- riveste Valore Storico Architettonico. Il Parco giardino circonda la villa padronale con impianto tipico del Secondo Ottocento, estendendosi dalla Vignolese verso il tracciato dell'Autostrada A1, all'interno di un contesto ambientale storico di valore naturalistico culturale testimoniale tra lo storico canale S. Pietro e il torrente Nizzola. Sul lato Est vi e' il complesso della corte rurale settecentesca, formata dalla residenza secondaria con torre colombaia e del conduttore del fondo, e il rustico per legnaia / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Panaro. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta Pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata / Il Sito di Villa Sandonnini e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Panaro tra il torrente Tiepido, gli storici canali Diamante, S. Pietro, i torrenti Nizzola e Guerro: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Il Sito risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS53).

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

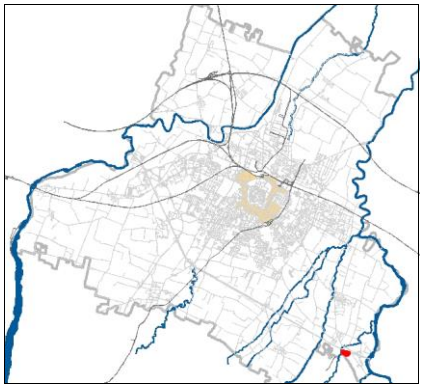
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB140**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Parco-giardino villa San Donnino, ora Villa Lonardi**



Indirizzo: **STRADA MEDICINA** *civ.* **25**

Località: **Forese**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **266**

Mappale/i: **202-203p-200p-418p**

Visibilità dalla strada: **no**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **8158**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **S122**

Note: L1089/39 artt.1-3 del 30/08/1994. DLgs 42/2004 artt. 10-13 del 19/07/2004 che rinnova la tutela ampliandone il perimetro al viale di accesso e al parco circostante.

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **29810**

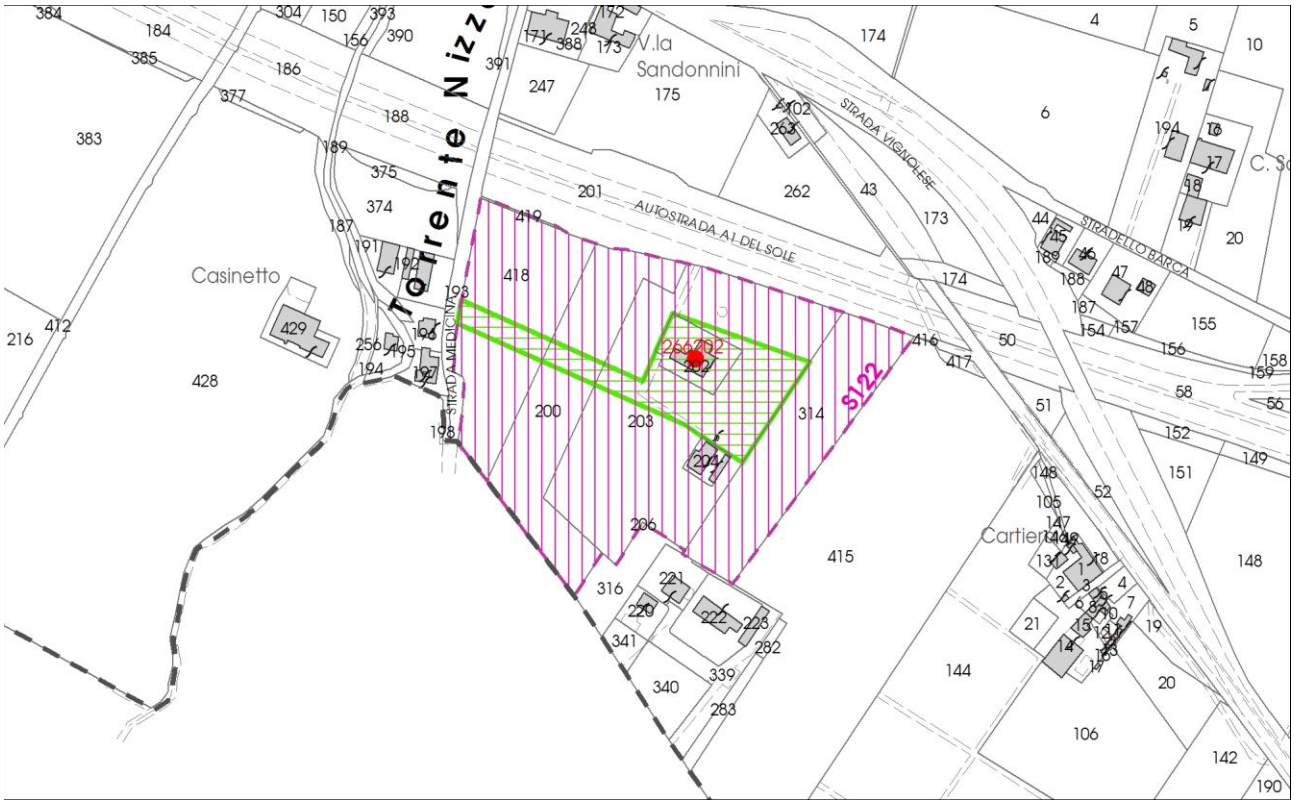
Categoria di intervento: **Restauro scientifico** *Scheda edificio:* **266202**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*



Individuazione su Catasto 2019 (1:5.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB140**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **1**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **muro con ringhiera in ferro**

Viale di ingresso: **filare di Frassini**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ghiaia**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **3**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☑ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* giugno 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB140**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **266202** *Codice edificio:* **29810**

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate, le decorazioni pittoriche e le rifiniture esterne; il giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città: di notevole importanza per le caratteristiche architettoniche al fine della conoscenza dell'Architettura Liberty in Emilia Romagna e di notevole particolarità nell'impianto con parco-giardino, e' un unicum. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale, realizzato fra il 1905 ed il 1911 su strada Medicina sulla proprietà di Claudio San Donnino con progetto dell'architetto romano V. Benvenuti, e' di particolare originalità rispetto alla produzione emiliana e annoverata tra le migliori e più significative produzioni in stile Liberty di chiara ascendenza nordica in terra Emiliana. La villa e' identificata al Fg. 266 con map. 202, avvolta dal vasto parco-giardino realizzato con geometriche asimmetrie delle siepi e curve irregolari delle aiuole con ricercata varietà delle essenze vegetali, nella posizione d'impianto delle grandi alberature, e al termine del viale di accesso alberato e' posizionata la grande aiola a forma ovale antistante l'ingresso della villa; ampi prati a verde sono confinanti con le strade. Il contesto ambientale circostante e' il paesaggio lambito dal Torrente Nizzola con formazioni unitarie della cultura rurale e rappresentative della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell’indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, in località San Donnino della Nizzola.

ALTRI EDIFICI

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB140**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 140

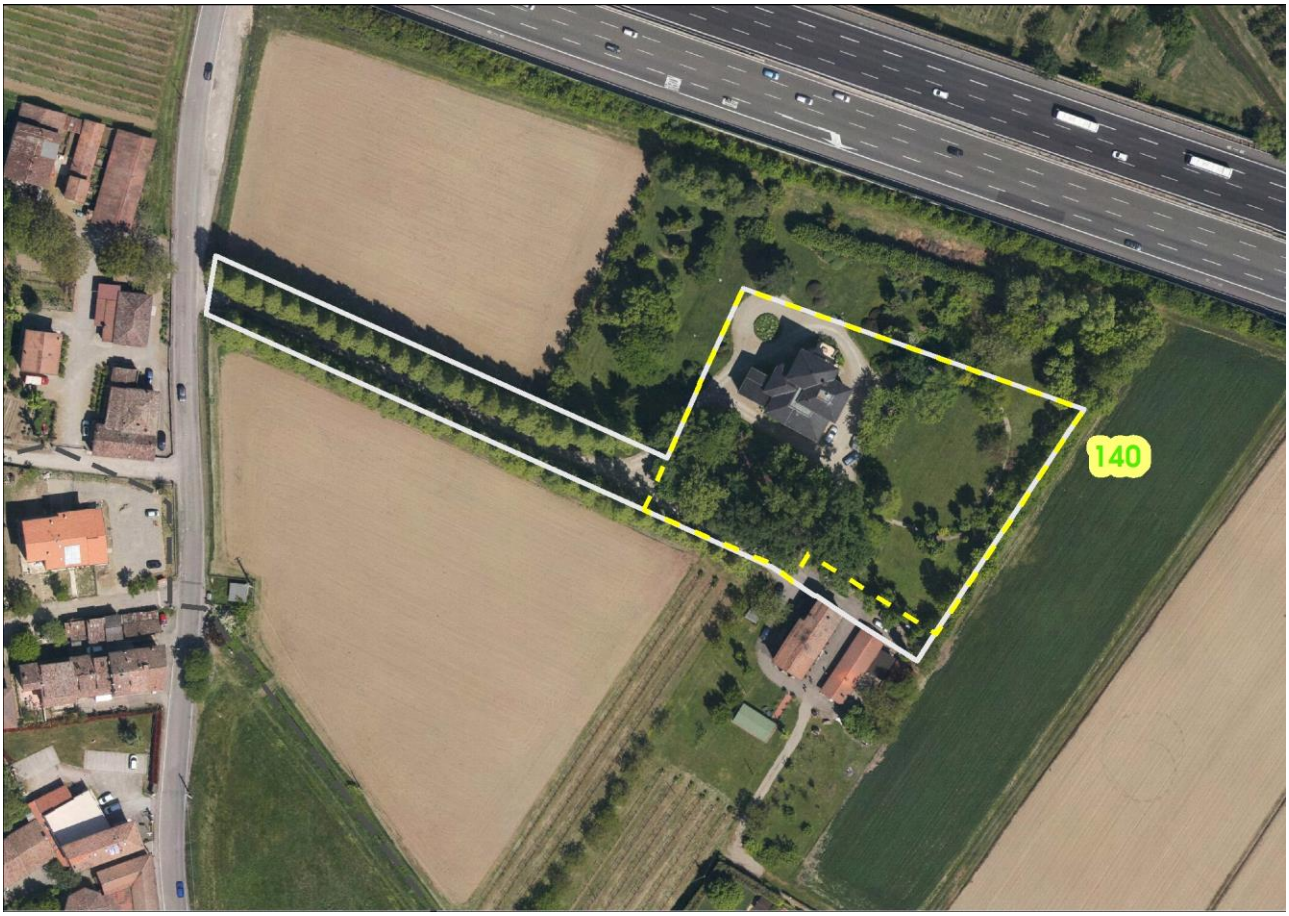


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare** *Tipologia:* **formale**

Schema: **con prevalenza di assi radiali**

Fisionomica del giardino: **parco-giardino Liberty del Primo '900**

Stato di conservazione: **ottimo**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **gradinata poligonale**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ *Monumento* ☑ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☑ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB140**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 140

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☑ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☑ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☑ Magnolia/Magnolia	☑ Platano/Platanus	☑ Bosso/Buxus
☑ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☑ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

2017

2017

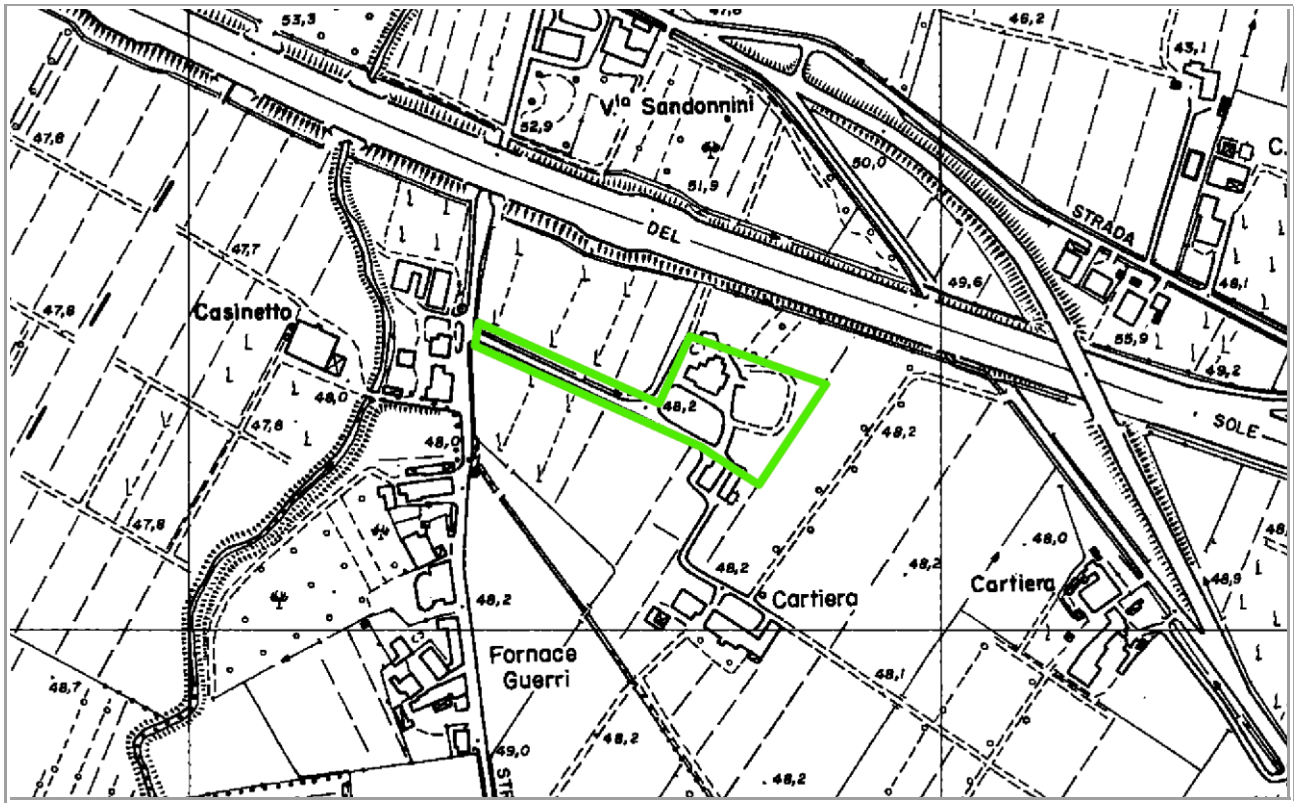
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB140**

CARTOGRAFIA STORICA

"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 75 1 SE, Modena. (Presente dal 1935, senza toponimo).

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:5.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB140**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB140

DATAZIONE DEL SITO

PRIMO NOVECENTO. Il complesso di Villa San Donnino venne edificato per volere di Claudio San Donnino fra il 1905 e il 1911, commissionando il progetto all'architetto romano V. Benvenuti al fine di realizzare una moderna villa in stile Liberty - di chiara ascendenza nordica - seguendo i più aggiornati dettami dei movimenti artistici Europei: oltre a Benvenuti vennero coinvolti un tecnico svizzero per il tetto e un tedesco per gli interni, mentre per le decorazini interne e i graffiti esterni venne coinvolto Aroldo Bonzagni.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 1089/39 artt. 1-3 con Decreto Ministeriale del 1994 e ai sensi del DLgs. 42/2004 artt. 10-13 con Decreto Ministeriale del 2004. Il Complesso architettonico-territoriale della ottocentesca Villa San Donnino con parco e pertinenze, per le caratteristiche architettoniche e la particolarità dell'impianto, per la valenza del suo parco-giardino e l'ambito naturale-paesaggistico di riferimento, presenta notevole importanza ed interesse per la conoscenza dell'architettura Liberty in Emilia Romagna. Il parco-giardino costituisce un unico inscindibile ambito di valenza naturale e paesaggistica: avvolge la villa con geometriche asimmetrie delle siepi e curve irregolari delle aiuole e ricercata varietà delle essenze vegetali e nella posizione d'impianto delle grandi alberature; al termine del viale di accesso alberato e' posizionata la grande aiuola a forma ovale antistante l'ingresso della villa; ampi prati a verde sono confinanti con strada Medicina e l'Autostrada del Sole A1 / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Panaro. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta Pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata. Il Sito di villa San Donnino e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Panaro in prossimità del Torrente Nizzola: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Il Sito risulta protetto da tutela monumentale - Decreto. Inoltre risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS55).

VALORE: Valore Storico Architettonico

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

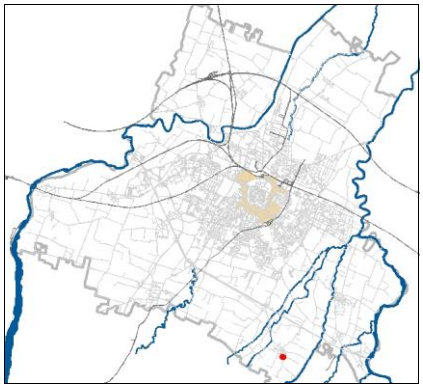
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB141**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino casa Poggi**



Indirizzo: **STRADELLO GAZZA** *civ.* **48**

Località: **Portile**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **268**

Mappale/i: **38**

Visibilità dalla strada: **no**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **3340**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **30024**

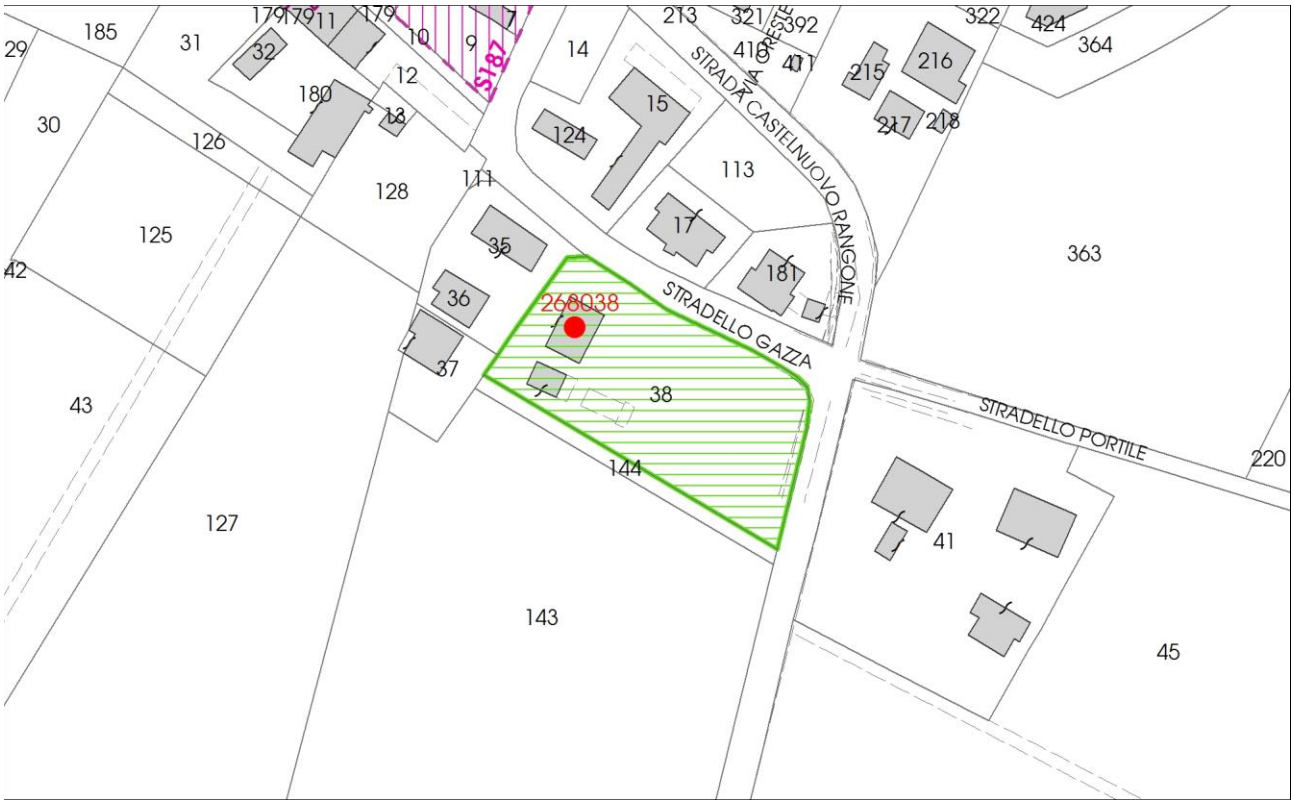
Categoria di intervento: **Riqualificazione e ricomposizione tipologica** *Scheda edificio:* **268038**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*



Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB141**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **1**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **rete**

Viale di ingresso: **filare di Platani**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **terra battuta**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **2**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☐ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☑ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☑ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2020

2020

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* giugno 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB141**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **268038** *Codice edificio:* **30024**

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate e le rifiniture esterne; le colonne di ingresso al giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. La casa padronale sorge in prossimità del centro frazionale di Portile, immersa nel parco giardino con fisionomia originaria all'inglese poi strutturato con vialetto d'ingresso nel Secondo Novecento. Limitrofa la casa padronale vi e' la piccola corte rurale a impianto aperto con edifici identificati come residenza del mezzadro con map. 35 e il bassocomodo con map. 36. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico sia all'interno dell'edificato di Portile e sia del contesto rurale caratterizzato da formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell’indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, in località Portile.

ALTRI EDIFICI

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB141**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 141

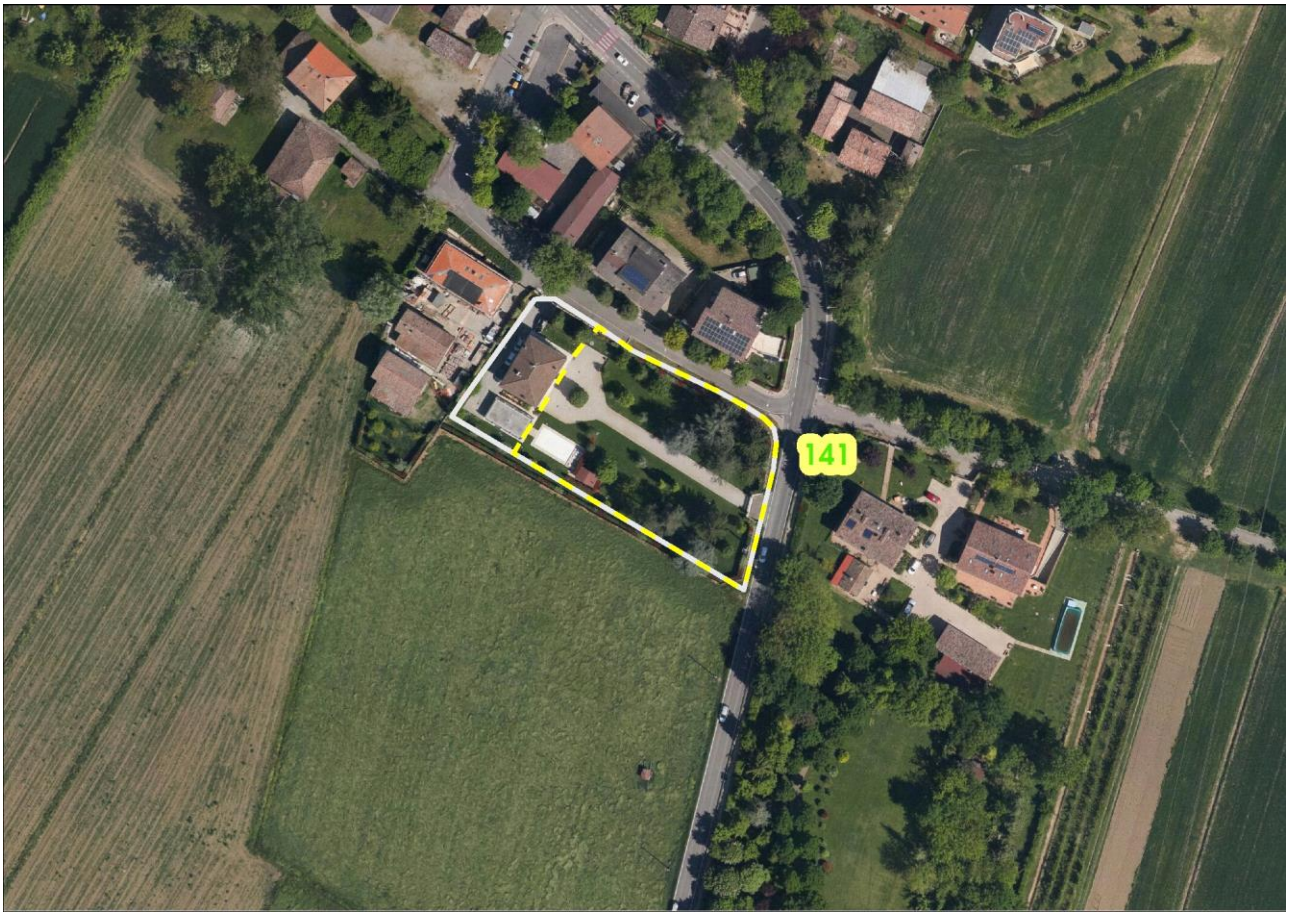


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **con unico asse centrale**

Fisionomica del giardino: **giardino all'inglese, poi strutturato nel Secondo '900**

Stato di conservazione: **mediocre**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☑ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB141**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 141

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☑ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☑ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☑ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2020

2020

2020

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB141**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 86 1 SE, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE

"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB141**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB141

DATAZIONE DEL SITO

19MO-20MO (1800-1900). Il Complesso e' di impianto ottocentesco: dallo studio della cartografia storica e' stato riscontrato nella carta IGM del 1893 con toponimo Casa Poggi. Sorge nella campagna a Sud-Est della città a tergo del centro frazionale di Portile - in prossimità di un vasto ambito confinante con la località S. Martino di Mugnano in cui vi era nel Settecento un Romitorio di pellegrinaggio per il Duca Ercole III e la sua corte - e' un territorio di notevole qualità ambientale per la presenza dei torrenti Grizzaga e Gherbella che scorrono parallelamente e più ad Est del torrente Tiepido, che confluiscono a Nord nel fiume Panaro. Portile, anticamente chiamata Purcile in quanto situata in una plaga di querce popolata da suini, e' terra di nobili dimore.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto ottocentesco che costeggia stradello della Gazza limitrofo all'insediamento frazionale di Portile, attestandosi su strada Castelnuovo Rangone, e' stato edificato come residenza estiva - riscontrato nella carta IGM del 1893 con toponimo Casa Poggi - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. La casa padronale e' immersa nel parco giardino con fisionomia originaria all'inglese poi strutturato con vialetto d'ingresso nel Secondo Novecento. Retrostante vi e' la corte rurale a impianto aperto con la residenza del mezzadro e il bassocomodo / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Panaro. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta Pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata / Il Sito di Casa Poggi e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Panaro, e nel territorio compreso tra il torrente Tiepido, il Grizzaga e il Gherbella, e a Nord lo storico canale S. Pietro: ambito ad alta vocazione produttiva agricola / Inoltre, il Sito risulta in prossimità di un duplice filare di ALBERI DI PREGIO in direzione Est lungo stradello Portile; e in direzione Sud lungo strada Castelnuovo Rangone vi e' una Maestà: PERSISTENZA STORICA cod. PS029 / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

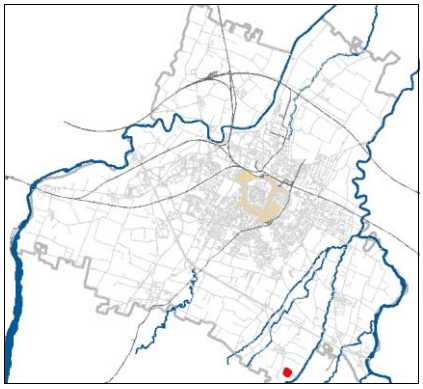
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB142**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE



Denominazione: **Giardino villa Paolucci, poi Agazzotti**

Indirizzo: **STRADA CAVE PAOLUCCI** *civ.* **48**

Località: **Forese**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **272**

Mappale/i: **A-65-63-71-72-203p**

Visibilità dalla strada: **parziale**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **24574**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

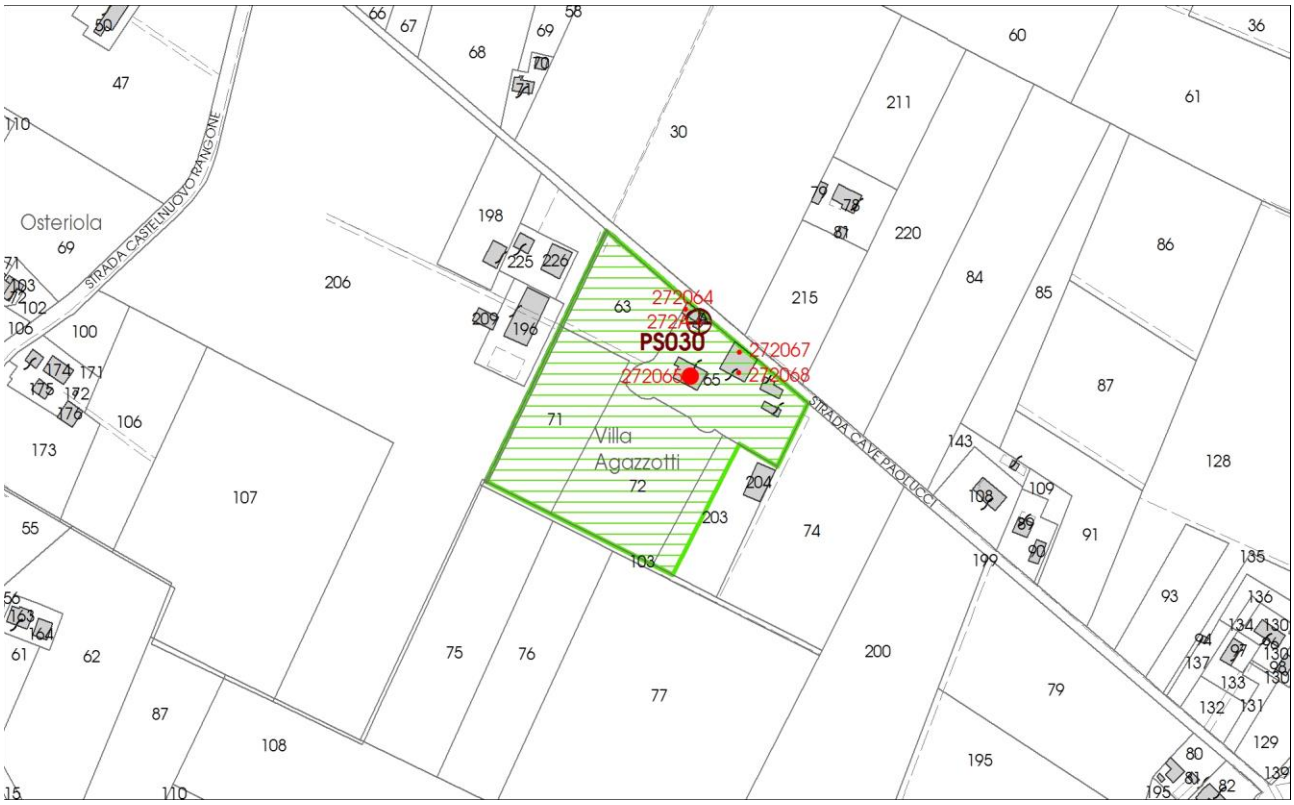
Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **30213**

Categoria di intervento: **Restauro scientifico** *Scheda edificio:* **272065**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☑ Restauro scientifico	*Sch.edifici:*	272A
☑ Restauro e risanamento conservativo	*Sch.edifici:*	272064, 272067, 272068
☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica	*Sch.edifici:*	



Individuazione su Catasto 2019 (1:5.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB142**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **2**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **muro con ringhiera in ferro**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ghiaia**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **4**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☑ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☑ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☑ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2020

2020

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* giugno 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB142**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **272065** *Codice edificio:* **30213**

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: sistema volumetrico e copertura con camini, disegno delle facciate e rifiniture esterne; colonne di ingresso giardino storico; la Cappella-oratorio con accesso dalla strada: Persistenza storica, cod. PS030.

Motivazioni:

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale di campagna per una Corte rurale settecentesca. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale e' a corte aperta, che si attesta su strada Cave Paolucci. Gli edifici formano un Complesso la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: sono identificati al Fg. 272 con map. 65 - la villa padronale, di cui all'oggetto - e sul lato Nord gli edifici disgiunti che completano la corte rurale: casale/residenza secondaria con torre angolare con ex mapp. 67 e 68 , la cappella-oratorio con map. A, e il granaio con ex map. 64. Il Complesso e' immerso nel giardino con fisionomia all'inglese. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, in località Osteriola di Portile / La Cappella-oratorio che si attesta su strada Cave Paolucci e' stata identificata come Persistenza storica, cod. PS030.

ALTRI EDIFICI

Il Complesso, in località Osteriola di Portile, e' costituito dalla residenza principale all'interno della corte rurale a corpi disgiunti, formata dal casale/residenza secondaria con torre ad angolo ex mapp. 67 e 68, il granaio ex map. 64: tutti di Valore Storico Culturale Testimoniale. Inoltre vi e' una Cappella-oratorio accessibile dalla strada e identificata al map. A, di Valore Storico Architettonico: PERSISTENZA STORICA, cod. PS030 (Scheda edificio 272A).

Scheda	*Cod.Edif.*	*Tipologia*	*VALORE*
272A	30177	ORATORIO NOBILIARE	Valore Storico Architettonico
272064	30208	CASEIFICIO - GRANAIO	Valore Storico Culturale Testimoniale
272067	30211	CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO	Valore Storico Culturale Testimoniale
272068	30211	CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO	Valore Storico Culturale Testimoniale

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB142**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 142

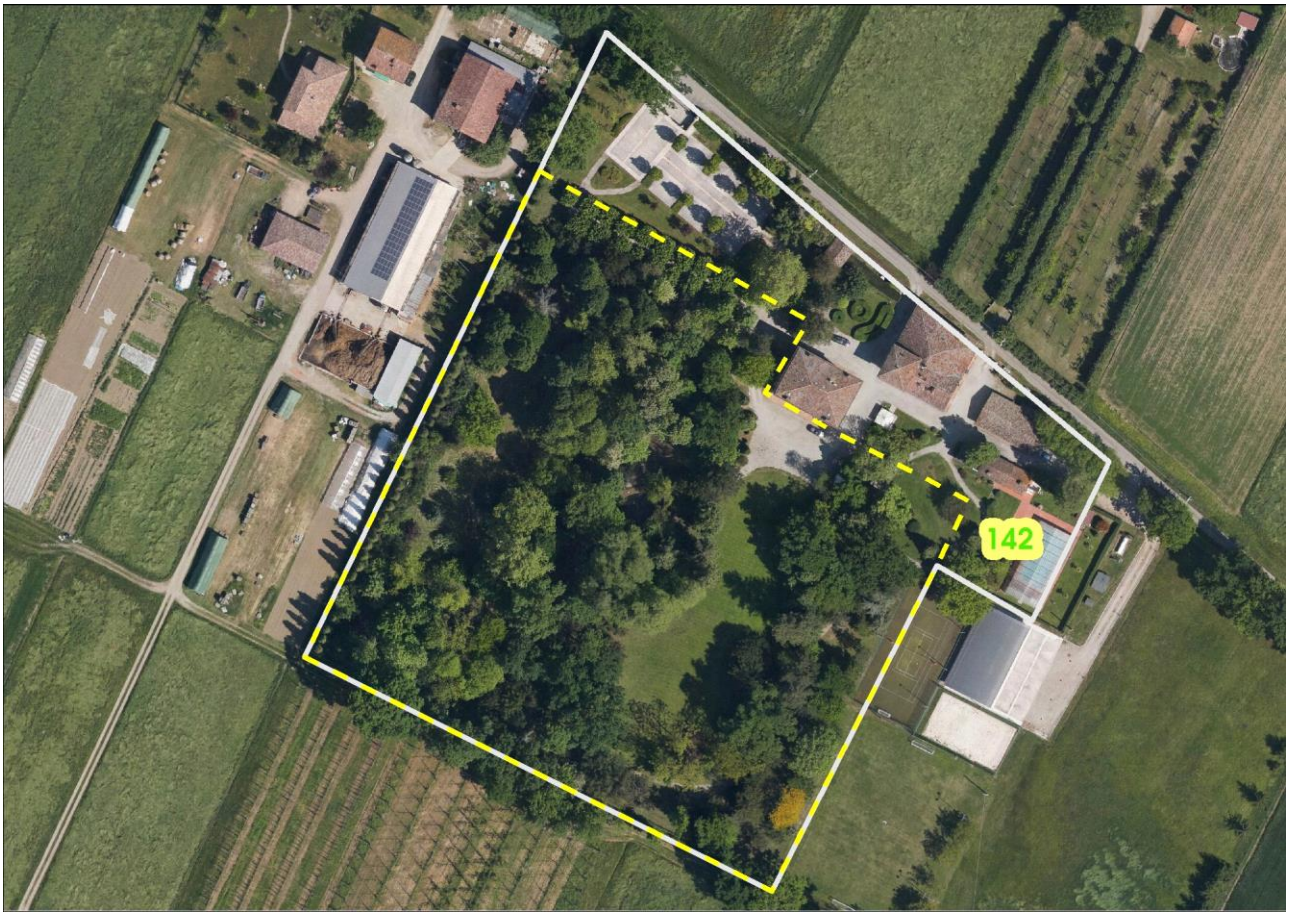


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **con prevalenza di assi radiali**

Fisionomica del giardino: **giardino all'inglese**

Stato di conservazione: **ottimo**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **ghiacciaia**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☑ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB142**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 142

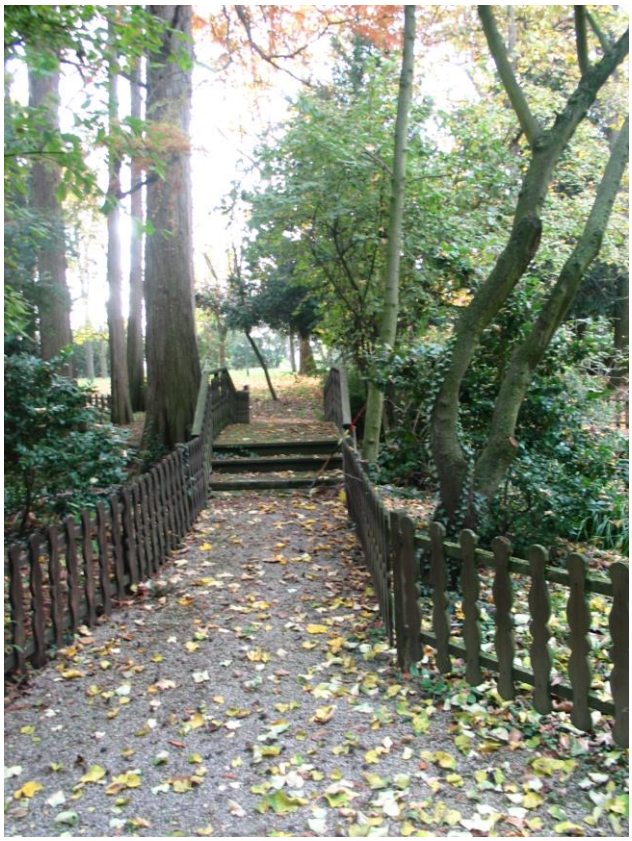
Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☐ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☑ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2020



2020

2020

2020

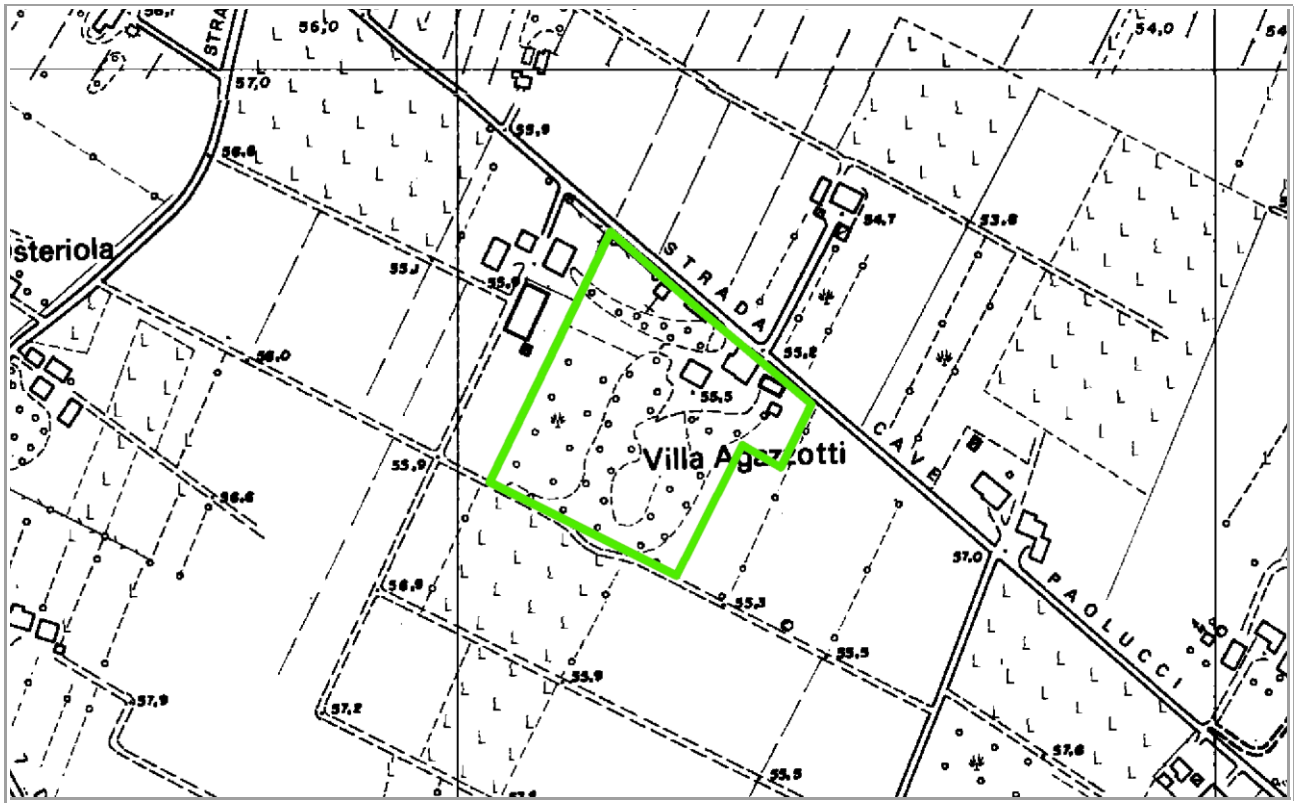
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB142**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 86 1 SE, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:5.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB142**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB142

DATAZIONE DEL SITO

DAL 18MO AL 19MO (1700-1800). Il Complesso risale al Settecento: dallo studio della cartografia storica e' riscontrato nella carta IGM del 1893 con toponimo Villa Paolucci, e nel catasto di primo impianto del 1898 con toponimo Agazzotti. L'edificio principale, la villa vera e propria, ha cambiato aspetto nel corso dell'Ottocento per lavori di ammoderrnamento, che hanno portato all'eliminazione dell'altana che originariamente coronava il tetto. Il Complesso e' stato recentemente restaurato, comprendendo anche un casale e una piccola cappella // INIZIO OTTOCENTO - Cambia il concetto di bellezza del giardino in quanto sarà tanto maggiormente apprezzabile quanto più il giardino assomiglierà alla natura, divenendo generalizzato l'uso di trasformare od aggiungere ai giardini geometrici appendici a carattere più naturale: gli elementi di composizione sono l'orografia, la vegetazione, la presenza dell'acqua e la viabilità; scompare il grande viale per lasciare posto a superfici a prato; i sentieri divenuti tortuosi, sono disseminati di elementi simbolici - piccoli templi, ruderi, torrette, collocati nel parco in modo ordinato e falsamente casuale. Le zone destinate alle attività produttive vengono meno. Nella trasformazione dei giardini nella fisionomia all'inglese, si assisterà a due tipi di interventi a seconda che il giardino si trovi in città oppure in campagna: nel primo caso la trasformazione sarà generalizzata e rigorosamente all'inglese, nel secondo l'intervento sarà più tenue in quanto verrà modificata una parte soltanto, mantenendone così una legata alla tradizione italiana o francese. Questa TIPOLOGIA di PARCO - a seconda delle caratteristiche intrinseche prevalenti verrà conosciuto come INFORMALE, ROMANTICO, PAESISTICO - o più genericamente PARCO ALL' INGLESE.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di impianto settecentesco potenziato nell'Ottocento che si attesta su strada Cave Paolucci in località Osteriola di Portile, e' stato edificato come residenza estiva - riscontrato nella cartografia IGM del 1893 con toponimo Villa Paolucci e nel catasto di primo impianto del 1898 come Villa Agazzotti - riveste Valore Storico Architettonico. La villa immersa nel parco giardino all'inglese, in una conformazione a corte aperta, nella quale vi sono la Cappella-oratorio accessibile dalla strada e identificata al map. A, il casale/residenza secondaria con torre ex mapp. 67 e 68 e il granaio ex map. 64 / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Panaro. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta Pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata / Il Sito di Villa Agazzotti e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Panaro, e nel territorio compreso tra il torrente Tiepido, il Grizzaga e il Gherbella, e a Nord lo storico canale S. Pietro: ambito ad alta vocazione produttiva agricola / Inoltre, il Sito risulta in prossimità di un duplice filare di ALBERI DI PREGIO in direzione Nord lungo stradello Portile; e in direzione Ovest all'incrocio tra le strade Castelnuovo Rangone e Cave Paolucci vi e' una Maestà: PERSISTENZA STORICA cod. PS029 / Il Sito risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS57).

VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

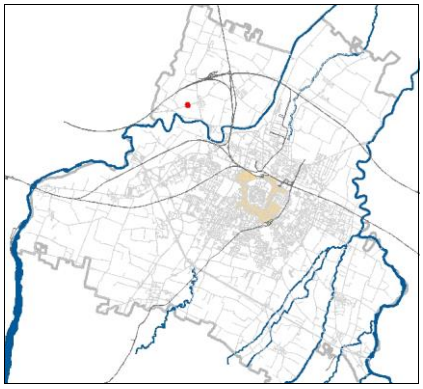
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB143**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE



Denominazione: **Filare ex confine poderale con storica Chiesa B.V.Assunta, poi ingresso cimitero a Lesignana**

Indirizzo: **STRADA LESIGNANA** *civ.* **100**

Località: **Lesignana**

Quartiere: **4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **22**

Mappale/i: **390p-391**

Visibilità dalla strada: **si**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Comune di Modena** *Estensione (mq):* **621**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* *Codice edificio:*

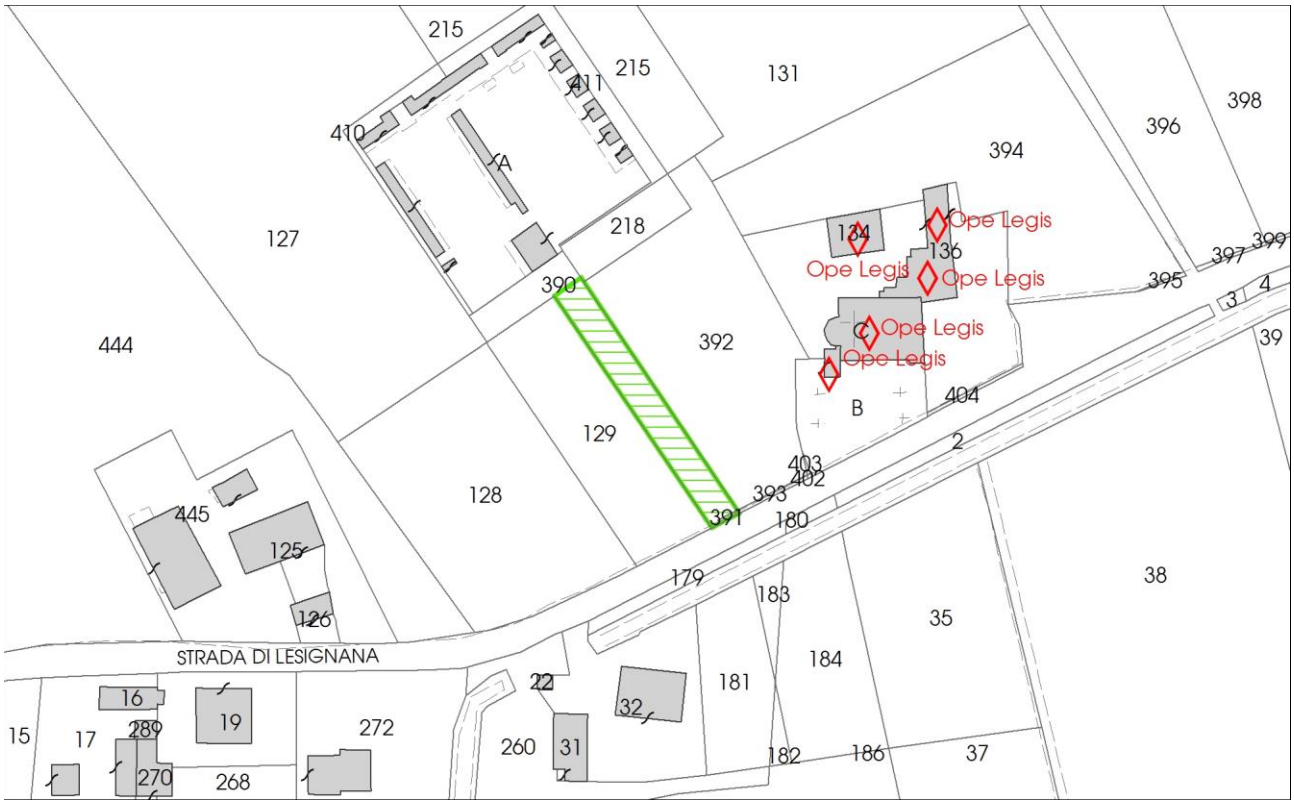
Categoria di intervento: *Scheda edificio:*

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*



Individuazione su Catasto 2019 *(1:2.000)* *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB143**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **0**

Fruibilità: **accessibile liberamente**

Recinzione: **nessuna**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **asfalto**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **0**

Utilizzo degli spazi aperti: **viale di ingresso**

☐ *Chiesa* ☐ *Rustico* ☐ *Torretta* ☐ *Stalla* ☐ *Deposito* ☐ *Spogliatoio*

☐ *Villa* ☐ ☐ *Serra* ☐ *Fienile* ☐ *Rimessa* ☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2020

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* giugno 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB143**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **nessun edificio collegato** *Codice edificio:*

VALORE:

ELEMENTI DI INTERESSE:

Motivazioni:

ALTRI EDIFICI

Filare di confine poderale, in prossimità della storica Chiesa Beata Vergine Assunta a Lesignana, e' ora di ingresso al Cimitero nuovo. Quando Il Cimitero nuovo e' stato edificato negli Anni '70 e ampliato negli Anni '80-'90 trasferendovi anche le sepolture del vecchio cimitero adiacente alla Chiesa, il preesistente filare di alberi ed annesso tratturo - di ingresso sia al podere da strada Lesignana, e sia di confine tra il podere afferente alla limitrofa casa colonica di impianto ottocentesco ed il sacro sito del complesso parrocchiale – diventano il vialetto di accesso al nuovo cimitero.
L'AREA PRESENTA ELEMENTI DI PREGIO DI INTERESSE:
il sedime del vialetto che conduce al Cimitero nuovo di Lesignana e le relative alberature afferenti al cod. ALB143, ubicati in località Le Quattro Madonne, tra le località S. Pancrazio e Lesignana.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB143**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 143

Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare** *Tipologia:* **formale**

Schema: **con unico asse centrale**

Fisionomica del giardino: **filare di antico impianto: poderale di confine, tra il sito dell'antica Chiesa di Lesignana e il podere della casa colonica ottocentesca in direzione Ovest**

Stato di conservazione: **buono**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☑ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☐ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB143**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 143

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☐ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2020

2020

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB143**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 74 2 SE, Modena. (Presente dal 1935: filare di salici).

CARTA TECNICA REGIONALE

"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB143**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB143

DATAZIONE DEL SITO

19MO-20MO (1800-1900). Il Filare, di confine poderale ed ora vialetto di ingresso al Cimitero nuovo di Lesignana, è limitrofo al Complesso architettonico-territoriale dell'antica Chiesa della Beata Vergine Assunta. Il Complesso sorge su antica pieve del 1032 ricostruita nel 1780, ma quello visibile attualmente e' ottocentesco ad opera dell'architetto ducale Francesco Vandelli (Fonte: A. Cappi, La chiesa del Vandelli. Una perla nel verde del forese, Soliera 1994). Dallo studio della cartografia storica e' stato riscontrato nella carta IGM del 1893 e nel catasto di primo impianto del 1898 con toponimo Le Quattro Marie, ubicato tra le località S. Pancrazio e Lesignana.

Ambito territoriale

Conclusioni:

Il Sito - di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Filare, di confine poderale ed ora vialetto di ingresso al Cimitero nuovo di Lesignana realizzato negli Anni '70, e' limitrofo al Complesso architettonico-territoriale dell'antica Chiesa della Beata Vergine Assunta - riscontrato nella carta IGM del 1893 e nel catasto di primo impianto del 1898 con toponimo Le Quattro Marie, che riveste Valore Storico Architettonico: il tutto risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Secchia. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.7 - Pianura di Carpi, Soliera e Campogalliano; limitrofo a U.P.5 - Paesaggio perifluviale del fiume Secchia nella fascia di bassa e media pianura. Il Sito afferente al complesso parrocchiale di Lesignana, e' ubicato nel Territorio Rurale Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, compreso nel versante sinistro del fiume Secchia: ambito ad alta vocazione produttiva agricola / Presenza in prossimità di ALBERI DI PREGIO sia in direzione Ovest e sia Est, lungo strada Lesignana, delimitanti i confini poderali; di un'area A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE con direzione Nord-Sud perpendicolarmente a strada per Campogalliano, in direzione Ovest in corrispondenza del Casino Clementina (cod. ALB068) / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

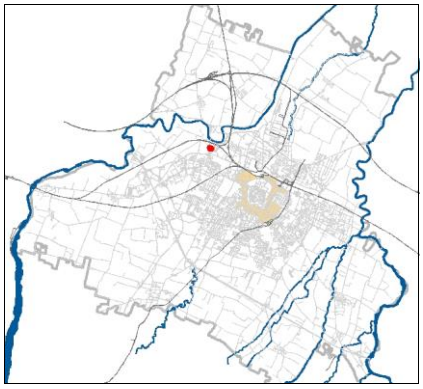
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB144**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino casa Campori**



Indirizzo: **STRADA NAZIONALE PER CARPI CENTRO** *civ.* **318**

Località: **Modena**

Quartiere: **4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **45**

Mappale/i: **94-156**

Visibilità dalla strada: **parziale**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **5094**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **2904**

Categoria di intervento: **Restauro e risanamento conservativo** *Scheda edificio:* **045094**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*

Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB144**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **2**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **rete e siepe**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **non rilevato**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **1**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☐ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☐ *Villa*	☑ Casa padronale	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2020

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note: Sito non rilevato.

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* giugno 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB144**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **045094** *Codice edificio:* **2904**

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate e le rifiniture esterne; le colonne di ingresso al giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: identificato al Fg. 45 con map. 94, si attesta sulla storica strada per Carpi Centro. La casa padronale sorge in prossimità del fiume Secchia nel punto di confluenza del Canale Freto, costeggiandolo immersa nel parco giardino tipico del Secondo Ottocento. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico sia all'interno dell'edificato di S. Pancrazio e sia del contesto rurale caratterizzato da formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell’indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, in località S. Pancrazio.

ALTRI EDIFICI

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB144**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 144

Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **nessuno**

Fisionomica del giardino: **parco-giardino del Secondo '800**

Stato di conservazione: **discreto**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☑ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB144**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 144

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☐ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2020

2020

2020

2020

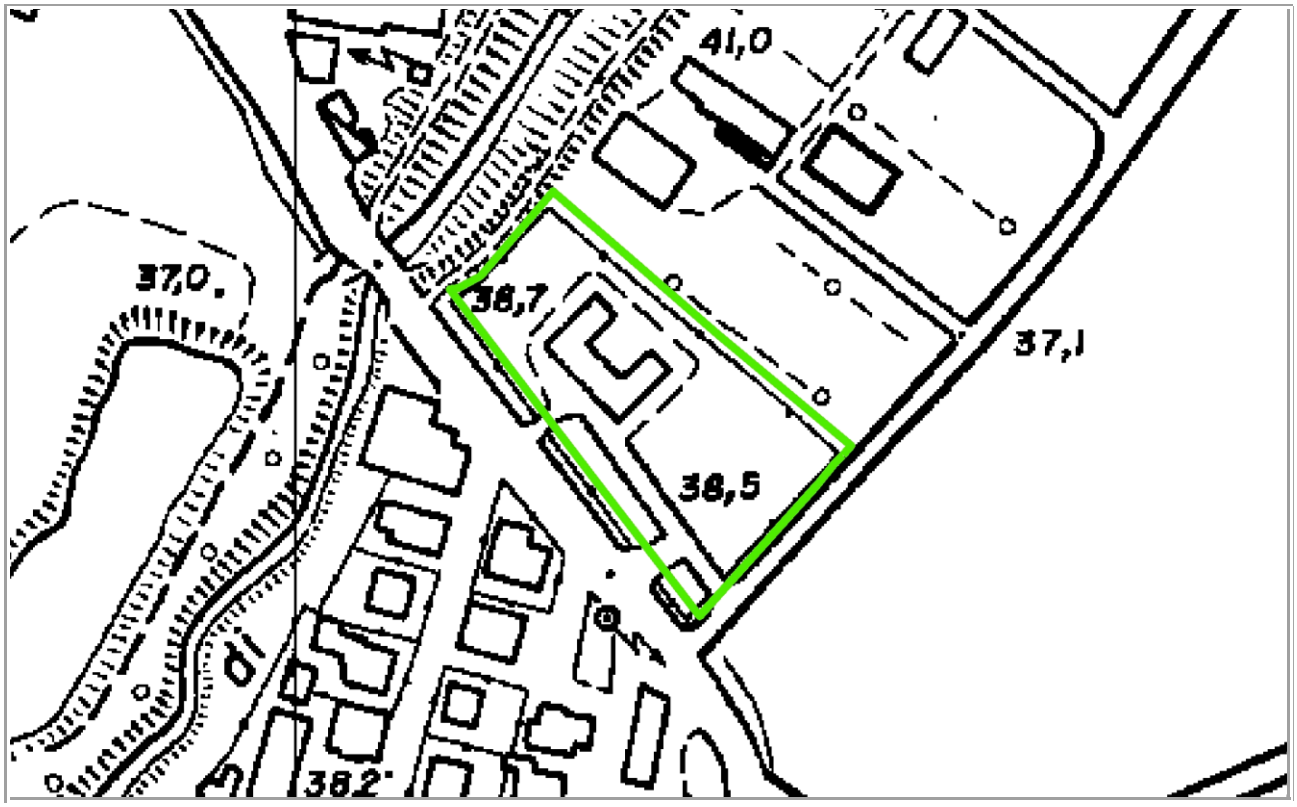
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB144**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 86 1 NE, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB144**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB144

DATAZIONE DEL SITO

19MO-20MO (1800-1900). Il Complesso e' di impianto ottocentesco: dallo studio della cartografia storica e' stato riscontrato nella carta IGM del 1893 con toponimo Casa Campori e nel catasto di primo impianto del 1898. Sorge nella campagna a Nord-Ovest della città in un territorio caratterizzato dalla presenza dello storico Canale Freto, che confluisce a Nord nel fiume Secchia, in località S. Pancrazio.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto ottocentesco che costeggia lo storico Canale Freto limitrofo all'insediamento di S. Pancrazio, attestandosi sulla storica strada nazionale per Carpi Centro, e' stato edificato come residenza estiva con parco - riscontrato con toponimo Casa Campori nella cartografia storica IGM del 1893, nel catasto di primo impianto del 1898 - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. La casa padronale e' immersa nel parco giardino di impianto tipico del Secondo Ottocento che costeggia lo storico Canale Freto, che confluisce a Nord nel fiume Secchia / Il Sito risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.10 - Paesaggio perifluviale del fiume Secchia nella prima fascia regimata / Il Sito di Casa Campori e' ubicato nel Territorio Rurale Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese, nel versante destro del fiume Secchia: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, avente interesse ambientale / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

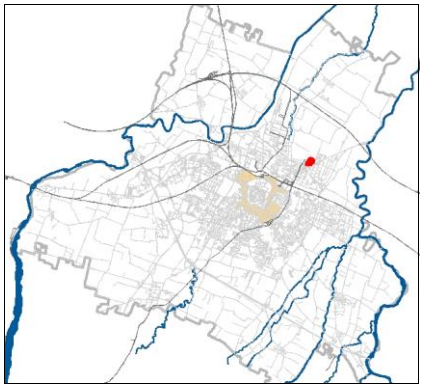
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB145**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE



Denominazione: **Residuo di filare-piantata, in area ad arbicoltura da legno ai Torrazzi**

Indirizzo: **STRADA CAVO ARGINE** *civ.* **3**

Località: **Forese**

Quartiere: **2 - S.LAZZARO - MODENA EST - CROCETTA**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **98**

Mappale/i: **102p-138p**

Visibilità dalla strada: **si**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **26384**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* *Codice edificio:*

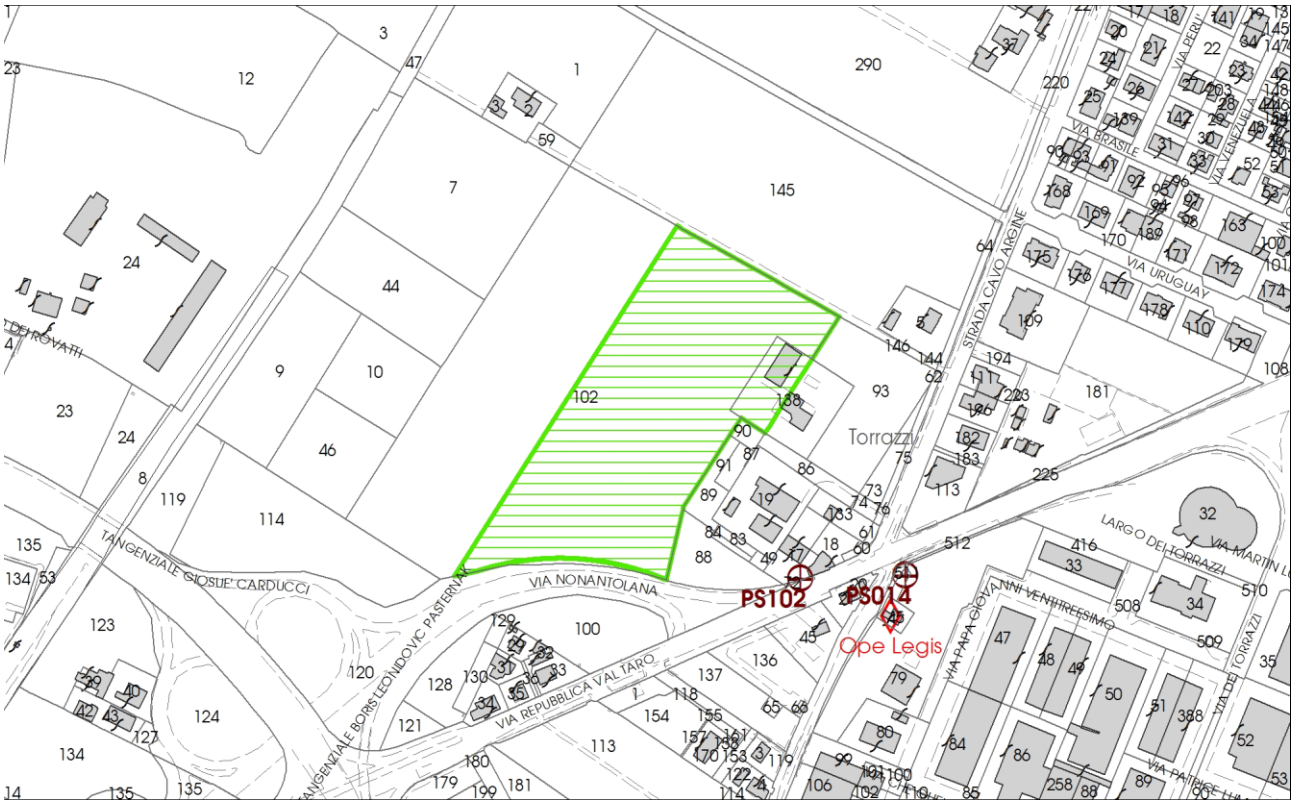
Categoria di intervento: *Scheda edificio:*

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*



Individuazione su Catasto 2019 (1:5.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB145**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **2**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **rete**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ghiaia e terra battuta**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **0**

Utilizzo degli spazi aperti: **impianto arboreo**

☐ *Chiesa* ☐ *Rustico* ☐ *Torretta* ☐ *Stalla* ☐ *Deposito* ☐ *Spogliatoio*

☐ *Villa* ☐ ☐ *Serra* ☐ *Fienile* ☐ *Rimessa* ☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note: Sito non rilevato.

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* giugno 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB145**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **nessun edificio collegato** *Codice edificio:*

VALORE:

ELEMENTI DI INTERESSE:

Motivazioni:

ALTRI EDIFICI

Non vi sono edifici collegati all'area piantumata oggetto di tutela, nell'assetto territoriale contemporaneo.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB145**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 145

Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **nessuno**

Fisionomica del giardino: **impianto arboreo tra Canale Naviglio-Cavo Argine-Cavo Minutara: residuo di bosco a nord in località Torrazzi**

Stato di conservazione: **buono**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☑ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☐ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB145**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 145

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☐ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

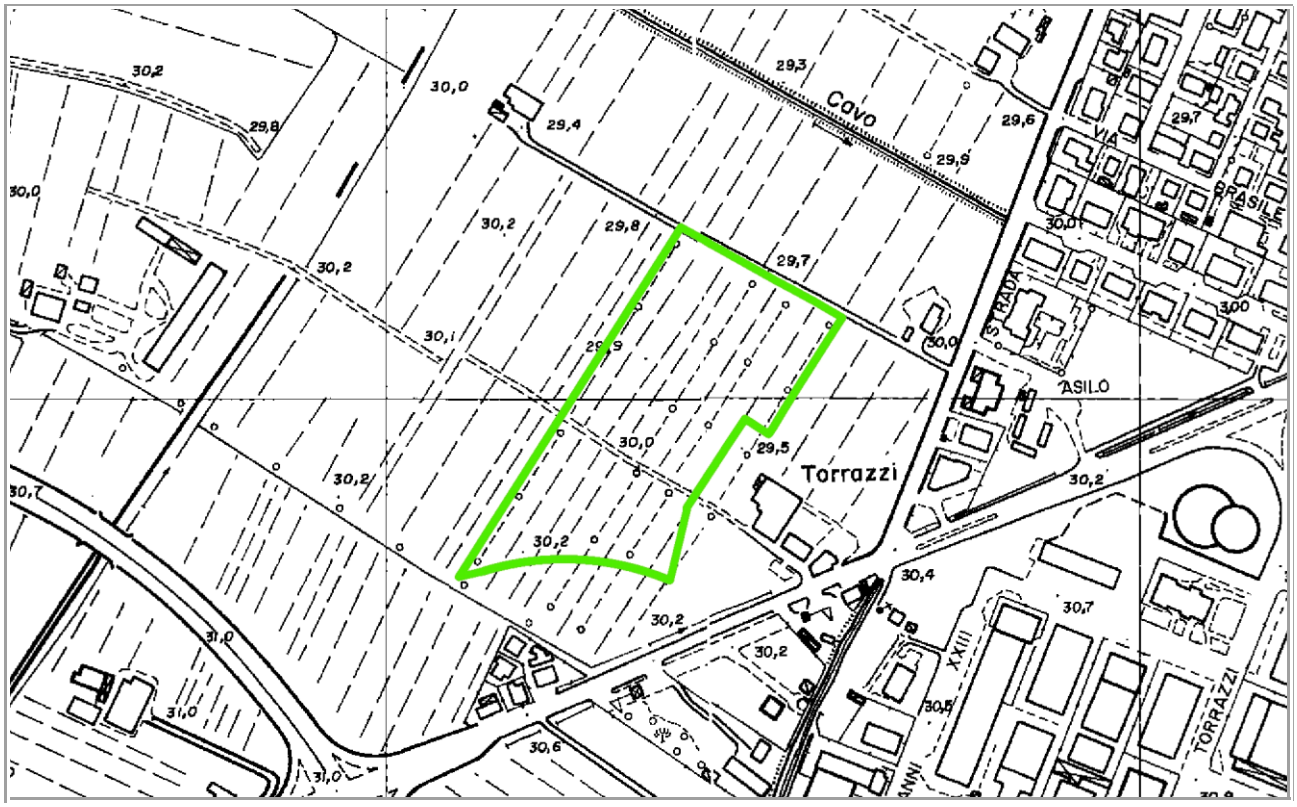
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB145**

CARTOGRAFIA STORICA

"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 87 4 NO, Modena. (Area boscata).

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:5.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB145**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB145

DATAZIONE DEL SITO

19MO-20MO (1800-1900). Il contesto storico in cui viene evidenziata la presenza della piantumata arborea all'interno del contesto territoriale del paesaggio agrario storico in località Torrazzi, ha riscontro nella cartografia IGM del 1893 e nel catasto di primo impianto del 1898. Il Sito si estende in aderenza a due insediamenti ex rurali - di origine ottocentesca - attestanti la storica strada Nonantolana ed entrambi di impianto a corte aperta: una cascina con toponimo La Torretta, e il complesso della casa padronale con toponimo Casa Bonaccini. Inoltre, il paesaggio rurale in oggetto si estende in direzione Nord della città, ed e' compreso nel reticolo idrografico superficiale storico formato dal Canale Naviglio in direzione Ovest, e il Cavo Argine e Cavo Minutara in direzione Est.

Ambito territoriale

Conclusioni:

Il Sito - di notevole interesse - consiste in un residuo di impianto-filari-piantata, potenziato con area piantumata ad arbicoltura da legno, in località Torrazzi. Riscontro nella cartografia IGM del 1893 e nel catasto di primo impianto del 1898, estendendosi in prossimità di due insediamenti di origine ottocentesca attestanti la storica strada Nonantolana - una cascina con toponimo La Torretta, e il complesso della casa padronale con toponimo Casa Bonaccini: quest'ultimo un complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE) / Il Sito risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Nord rispetto al capoluogo modenese. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.8 - Paesaggio periurbano di Modena, della fascia Nord del capoluogo; limitrofo sia a U.P.4 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella fascia di bassa e media pianura, a U.P.5 - Paesaggio perifluviale del fiume Secchia nella fascia di bassa e media pianura / Il Sito e' ubicato nel Territorio Rurale Nord rispetto al capoluogo modenese, compreso fra il versante destro del fiume Secchia e il versante sinistro del fiume Panaro, al cui interno si sviluppa la dorsale dello storico canale Naviglio: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, avente interesse ambientale / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

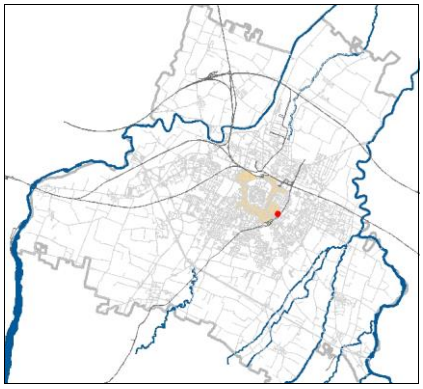
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB146**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO URBANO



Denominazione: **Giardino cortilivo villino su viale Moreali**

Indirizzo: **VIALE GAETANO MOREALI** *civ.* **177**

Località: **Modena**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **161**

Mappale/i: **34**

Visibilità dalla strada: **no**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **1202**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA ABITAZIONE UNIBIFAMILIARE** *Codice edificio:* **18675**

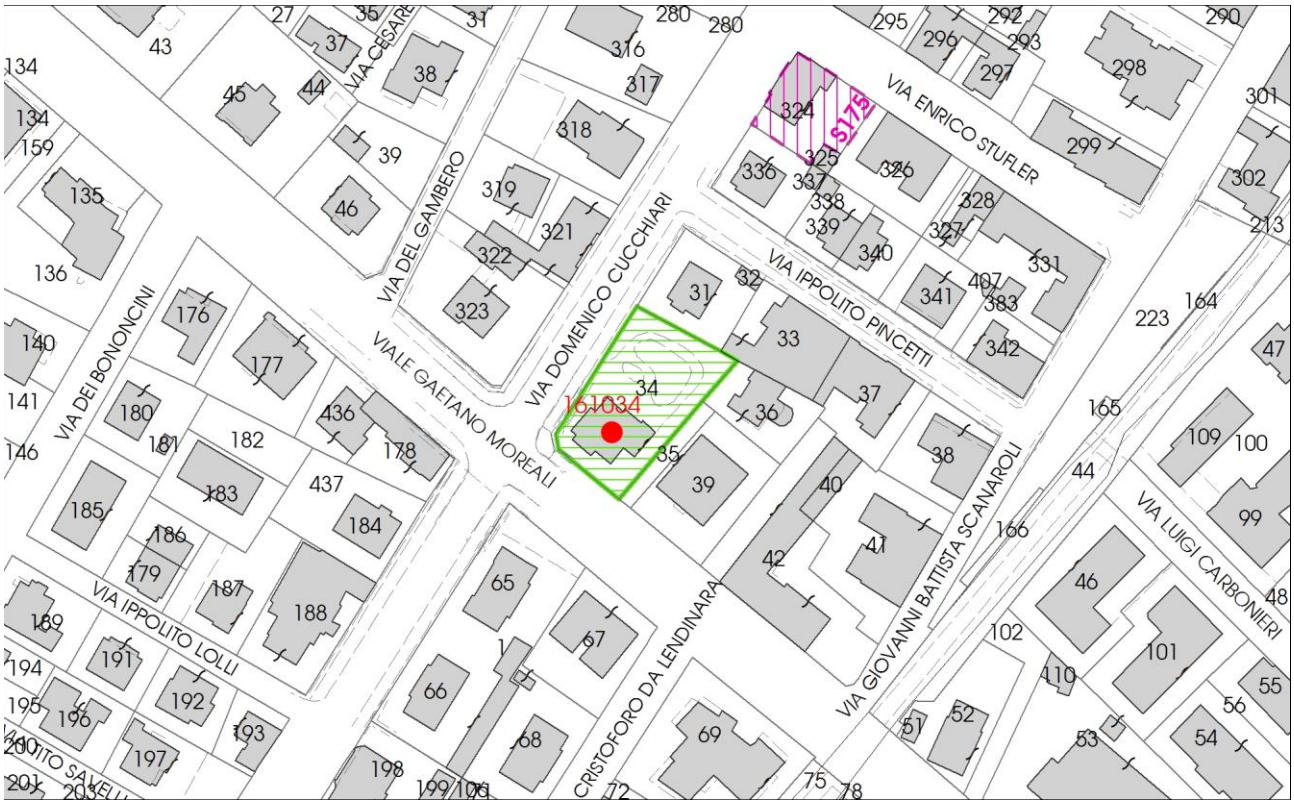
Categoria di intervento: **Riqualificazione e ricomposizione tipologica** *Scheda edificio:* **161034**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*



Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB146**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **1**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **muro con ringhiera in ferro**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **non rilevato**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **1**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☐ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☐ *Villa*	☑ Villino	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note: Sito non rilevato.

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* giugno 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB146**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **161034** *Codice edificio:* **18675**

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale - Edilizia Minore**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il sistema volumetrico e la copertura; il disegno delle facciate e le rifiniture esterne; muretto di recinzione con pilastri di ingresso al giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica testimoniale del Primo Novecento. Rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale dalla fine '800 agli Anni '30 del Novecento. Il contesto ambientale e' caratterizzato da un edificato identitario, rappresentativo del tessuto urbano storico con villini uni-bifamiliari o a schiera con giardino e palazzine del Primo Novecento, nel quale il carattere dominante e' il Liberty, il tardo eclettismo, aggiornati dal gusto Art Decò. Il villino cittadino del Primo Novecento secondo un carattere maggiormente urbano nel quale almeno un lato e' a filo strada, il giardino e' a vista e presenta un muretto di recinzione alto in media 50-60 cm / L'edificio sorge all'interno dell'isolato compreso fra viale Moreali e le vie Cucchiari - a cui si attesta - Pincetti, Scanaroli e via del Pozzo. L'isolato ha subito delle trasformazioni e sostituzione nel periodo compreso fra il secondo dopoguerra e gli Anni '60 / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario, all'interno del tessuto urbano consolidato del quartiere S. Agnese.

ALTRI EDIFICI

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB146**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 146

Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:1.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare** *Tipologia:* **formale**

Schema: **nessuno**

Fisionomica del giardino: **area cortiliva, con prato e alberature**

Stato di conservazione: **buono**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☑ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☐ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB146**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 146

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☐ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

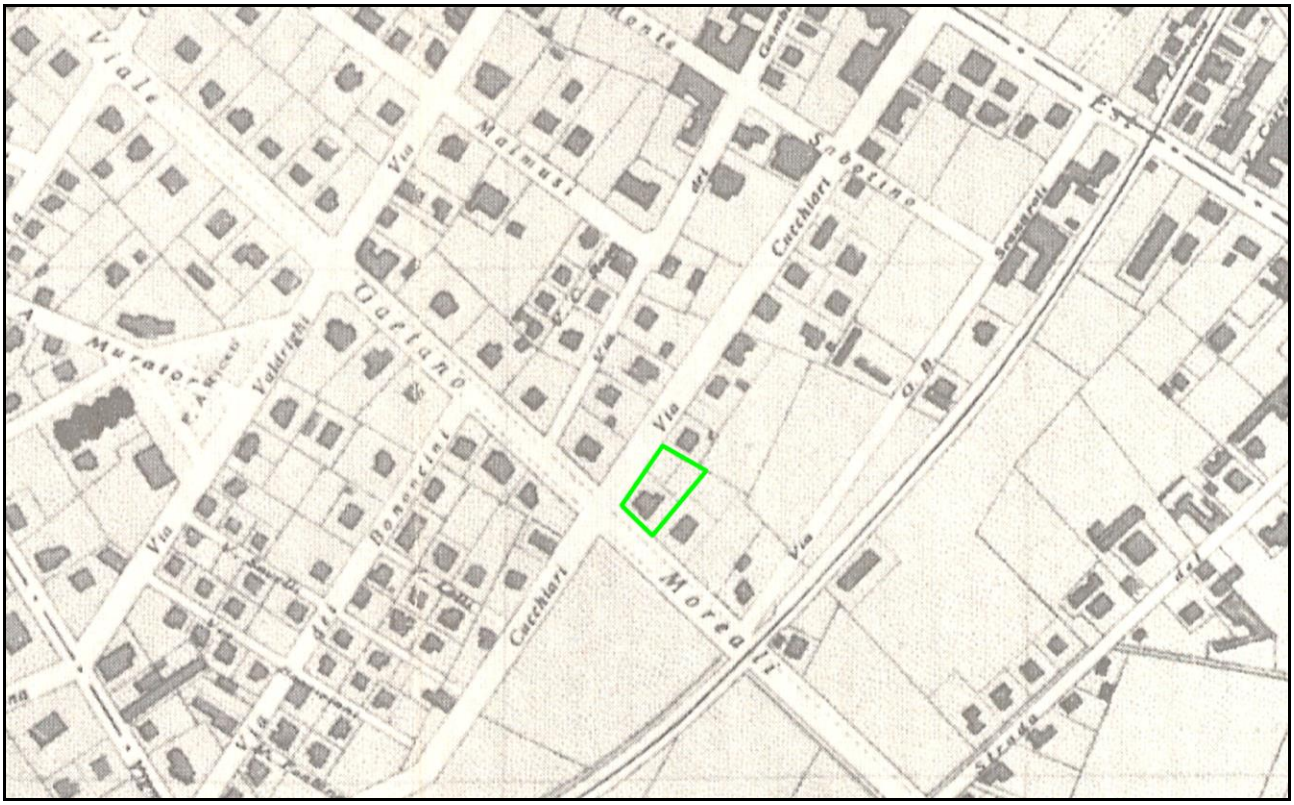
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Sito non rilevato

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB146**

CARTOGRAFIA STORICA



"Planimetria generale della città", redatta dalla divisione comunale LL.PP, anno 1943.
ASCMo, Strade urbane, A.A., a. 1943, Manoscritti della Biblioteca, cart. 217.

CARTA TECNICA REGIONALE

"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB146**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB146

DATAZIONE DEL SITO

19MO-20MO (1800-1900). L'immobile, riscontrato presente nel 1912-1930, sorge nel settore sud-est della città in attestazione del viale Gaetano Moreali. Tipo edilizio rappresentativo della cultura architettonica e urbanistica di Primo Novecento - proseguendo l'impianto urbano a maglie regolari della Città giardino del Piano Regolatore del 1902 per l'edificazione della prima fascia urbana in prossimità della Città antica, sia in direzione Est come in questo caso e sia in direzione Sud - edificata secondo l'impianto urbanistico del Piano Regolatore del 1923-1928 seguendo gli indirizzi del ingegnere-capo dell'Ufficio Tecnico comunale Domenico Barbanti, perseguiti fino alla seconda guerra mondiale / Riscontato dallo studio della Cartografia storica: Planimetria generale della città, redatta dalla divisione LLPP. del Comune, nell'anno 1943.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto novecentesco che si attesta sul viale Moreali e via Cucchiari, riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Sito risulta limitrofo all'ambito della Periferia Storica (settore territoriale Est): ambito urbano di interesse culturale strettamente interconnesso al Centro Storico, comprende 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 connessione fra vecchio e nuovo: la Città giardino, in cui il processo di edificazione si completa solo nel corso dei decenni fra le due guerre / Nel villino cittadino del Primo Novecento secondo un carattere maggiormente urbano nel quale almeno un lato e' a filo strada, il giardino e' a vista e presenta un muretto di recinzione alto in media 50-60 cm / Il giardino e' stato conservato e si presenta come area prativa con alberature visibili dalla strada / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale – Decreto.

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

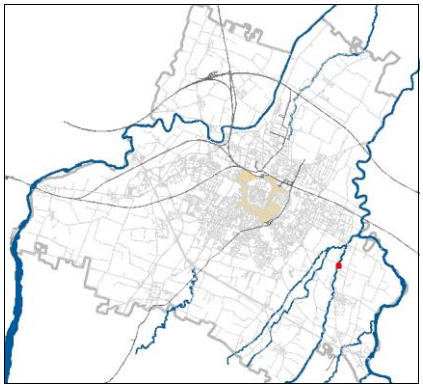
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB147**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE



Denominazione: **Giardino casino Massa, ora dei Sacerdoti della Fraternità Santi Basilio e Gregorio**

Indirizzo: **STRADELLO MASSA** *civ.* **61**

Località: **Forese**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **227**

Mappale/i: **117p**

Visibilità dalla strada: **no**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Ente ecclesiastico** *Estensione (mq):* **2394**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **26013**

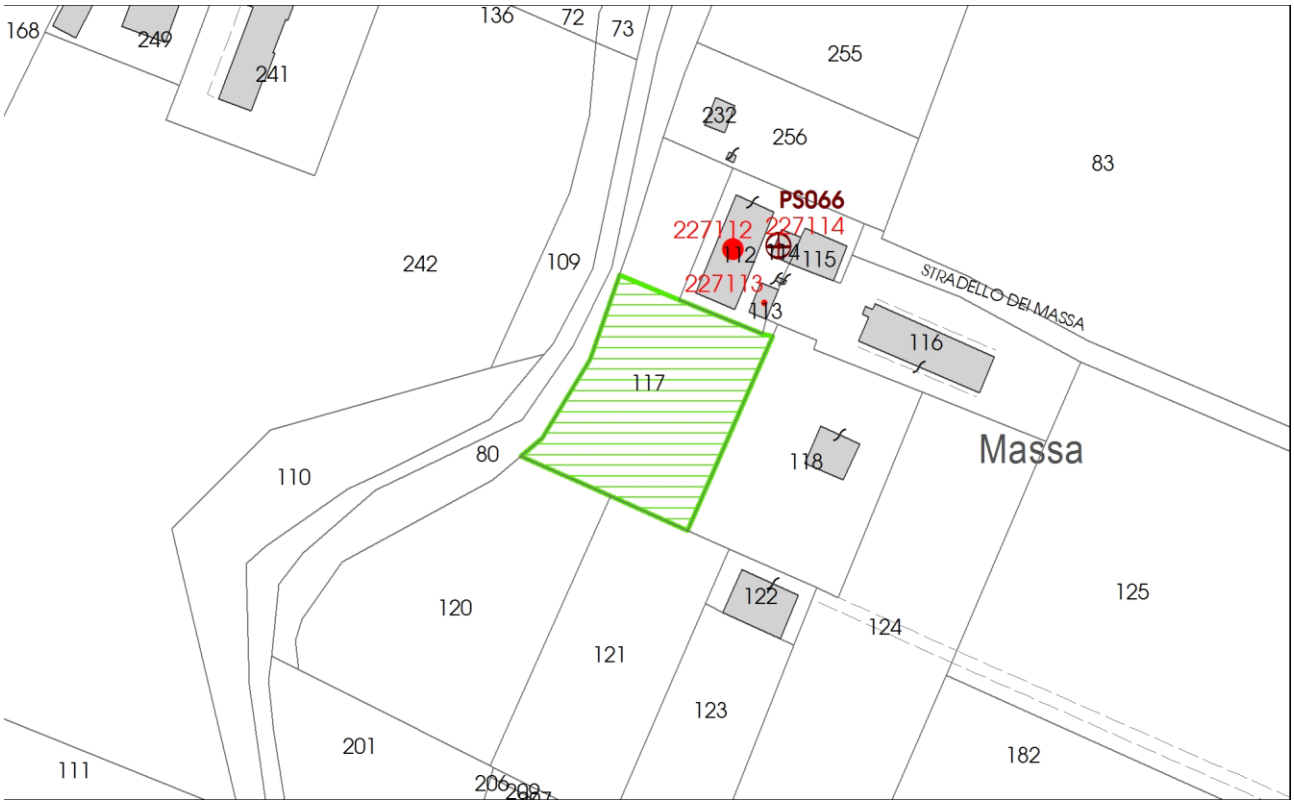
Categoria di intervento: **Restauro scientifico** *Scheda edificio:* **227112**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☑ Restauro scientifico *Sch.edifici:* 227113, 227114

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*



Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB147**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **2**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **siepe**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ghiaia**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **3**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☑ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☑ Oratorio	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* maggio 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB147**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **227112** *Codice edificio:* **26013**

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico, copertura con altana fronte torrente Tiepido, il disegno delle facciate e le rifiniture esterne; il giardino storico. L'oratorio con accesso dalla strada: Persist. storica, cod. PS066.

Motivazioni:

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale di campagna per una Corte rurale settecentesca. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale e' a corte aperta, che si attesta su stradello Massa. Gli edifici formano un Complesso la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: sono identificati al Fg. 227 con map. 112 - l'ex villa padronale ora Sede diocesana, di cui all'oggetto - e sul lato Est gli edifici disgiunti che completano la corte: la Cappella privata della famiglia Massa con map. 113, e l'Oratorio con accesso all'esterno con map. 114. Il parco giardino esterno alla corte, si estende sul lato Sud costeggiando il Torrente Tiepido con impianto di Secondo Ottocento. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, in località Collegara di S. Damaso / L'Oratorio che si attesta su stradello Massa e' stato identificato come Persistenza storica, cod. PS066.

ALTRI EDIFICI

Gli edifici formano un Complesso la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: sono identificati al Fg. 227 con map. 112 - l'ex villa padronale ora Sede diocesana, di cui all'oggetto - e sul lato Est gli edifici disgiunti che completano la corte: la Cappella privata della famiglia Massa con map. 113, e l'Oratorio con accesso all'esterno con map. 114, identificato come Persistenza storica, cod. PS066.

Scheda	*Cod.Edif.*	*Tipologia*	*VALORE*
227113	26047	ORATORIO-CAPPELLA-CANONICA	Valore Storico Architettonico
227114	26068	ORATORIO-CAPPELLA	Valore Storico Architettonico

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB147**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 147

Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **con prevalenza di assi radiali**

Fisionomica del giardino: **giardino paesaggistico del Secondo '800**

Stato di conservazione: **mediocre**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **peschiera in pietra**

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ *Monumento* ☑ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☑ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB147**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 147

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☑ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☑ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☑ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

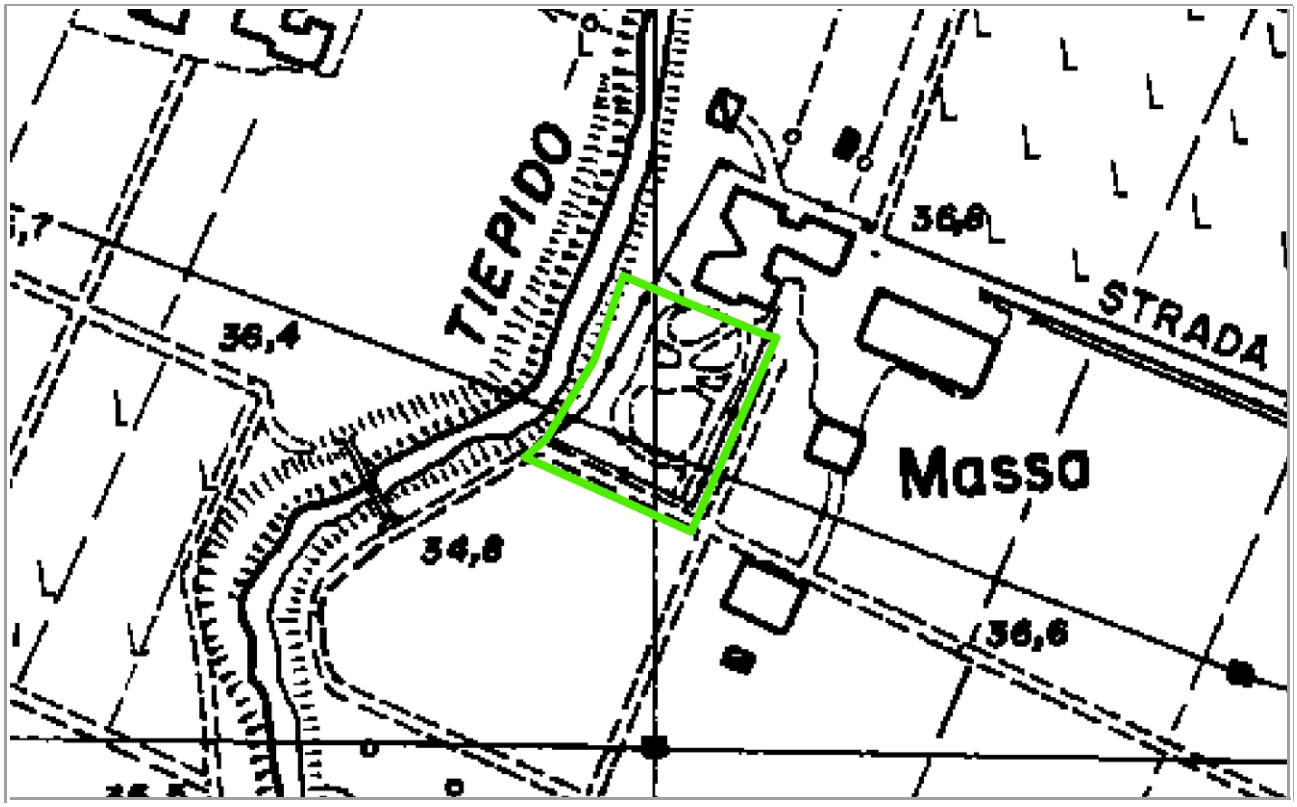
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB147**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 87 4 NO, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB147**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB147

DATAZIONE DEL SITO

DAL 18MO AL 19MO (1700-1800). Il Complesso, con un impianto settecentesco, dallo studio della cartografia storica e' stato riscontrato nella carta IGM del 1893 con toponimo Casino Massa, e nel catasto di primo impianto del 1898 con toponimo Massa. Eretto dalla famiglia dei Massa, proprietari terrerieri a Collegara, vi e' sepolta la moglie di Lorenzo Massa nella cappella di famiglia. La villa fu acquistata dal dottore Bisbini che la trasformò a inizio Novecento in Casa di cura per ammalati di tubercolosi. Negli Anni '60 vi si trasferiscono le Suore Oblate della carità, dedicandosi all'educazione dei bambini di Collegara. Attualmente, dopo essere stata recuperata la villa, dall'estate 2015 si sono trasferiti i sacerdoti diocesani della Fraternità dei santi Basilio e Gregorio.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di impianto settecentesco che si attesta su stradello Massa in località Collegarola, e' stato edificato come residenza estiva - riscontrato nella cartografia IGM del 1893 con toponimo Casino Massa - riveste Valore Storico Architettonico. L'ex Casino Massa ora Sede diocesana – subendo trasformazioni nel '900 – ha impianto a corte con Cappella privata della famiglia Massa e con Oratorio accessibile all'esterno (Persistenza storica, cod. PS066). Il parco giardino esterno alla corte, si estende sul lato Sud costeggiando il Torrente Tiepido con impianto di Secondo Ottocento / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Panaro. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta Pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata. Il Sito e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Panaro fra i torrente Tiepido, Gherbella e Grizzaga: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Il Sito risulta in prossimità di un sistema centuriale formato da: due aree A1 - AREA CON CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO, in direzione Est lungo la storica strada Scartazza; due aree A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE con direzione Nord-Sud parallelamente a strada Scartazza; un filare di ALBERI DI PREGIO con direzione Est-Ovest / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

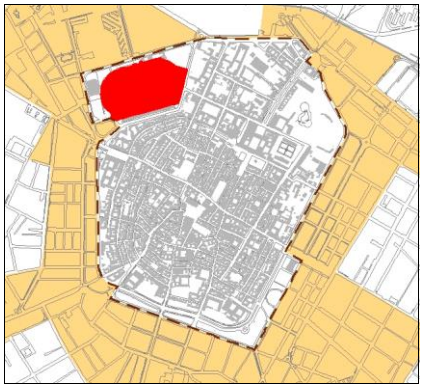
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB148**

LOCALIZZAZIONE — TERRITORIO URBANO — Centro Storico

Denominazione: **Parco Novi Sad, già Piazza d'Armi**



Indirizzo: **VIA BONO DA NONANTOLA** *civ.* **6**

Località: **Modena**

Quartiere: **1 - CENTRO STORICO - S.CATALDO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **108**

Mappale/i: **77p-79-40-60-57-39p**

Visibilità dalla strada: **si**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Comune di Modena** *Estensione (mq):* **74678**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **S103**
Note: L. 1089/39 art.822 del Codice Civile del 10/06/1985.

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* *Codice edificio:* **9668**

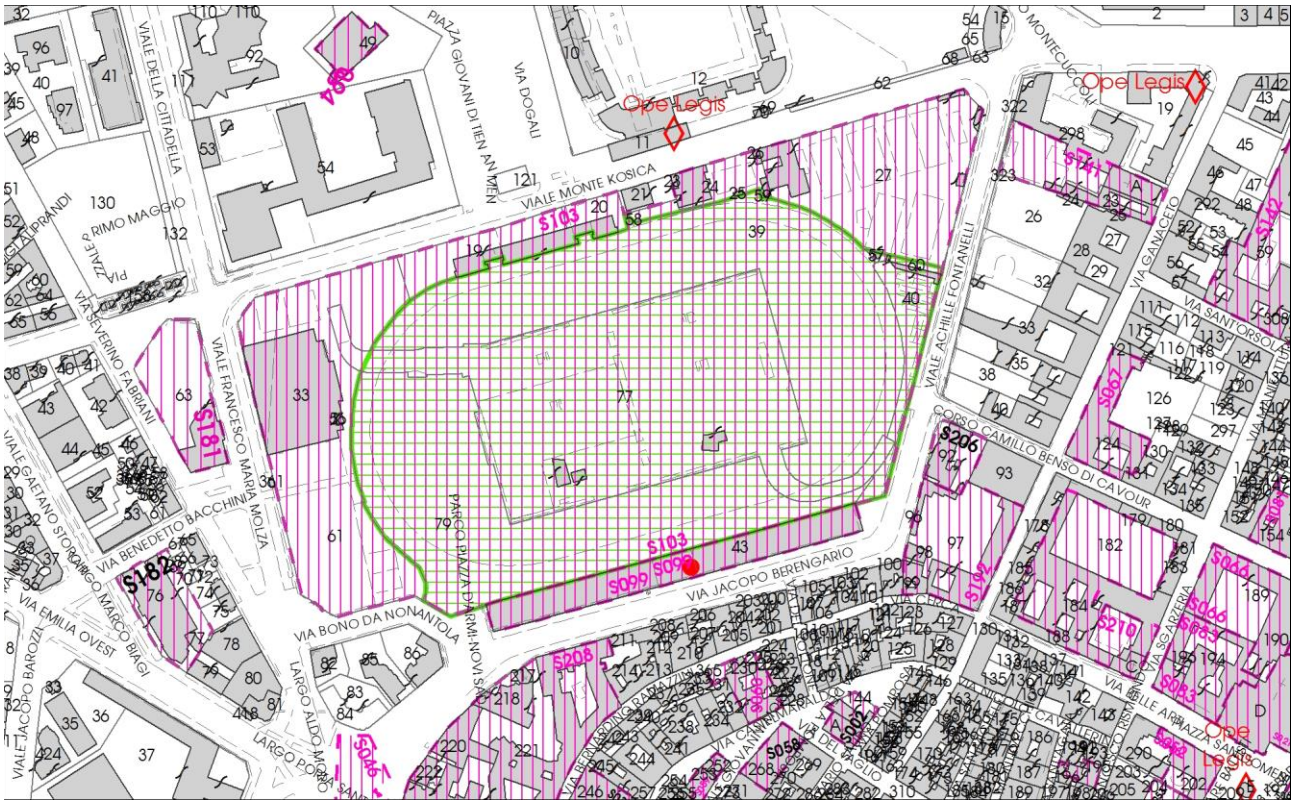
Categoria di intervento: *Scheda edificio:*

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*



Individuazione su Catasto 2019 *(1:5.000)* *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB148**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **0**

Fruibilità: **accessibile liberamente**

Recinzione: **nessuna**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **asfalto, terra battuta**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **1**

Utilizzo degli spazi aperti: **parco archeologico**

☐ *Chiesa*	☐ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☐ *Villa*	☑ Università/Sala mo	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2018

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note: Sito non rilevato.

Rilevatore/i: S.Fedreghini, G.Pellicelli *Data:*settembre 2018

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB148**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **108043** *Codice edificio:* **9668**

VALORE:

ELEMENTI DI INTERESSE:

Motivazioni:

ALTRI EDIFICI

Non vi sono altri edifici collegati al sito.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB148**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 148

Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:5.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **nessuno**

Fisionomica del giardino: **parco archeologico a cielo aperto**

Stato di conservazione: **buono**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **resti archeologici**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☑ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB148**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 148

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☐ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2018

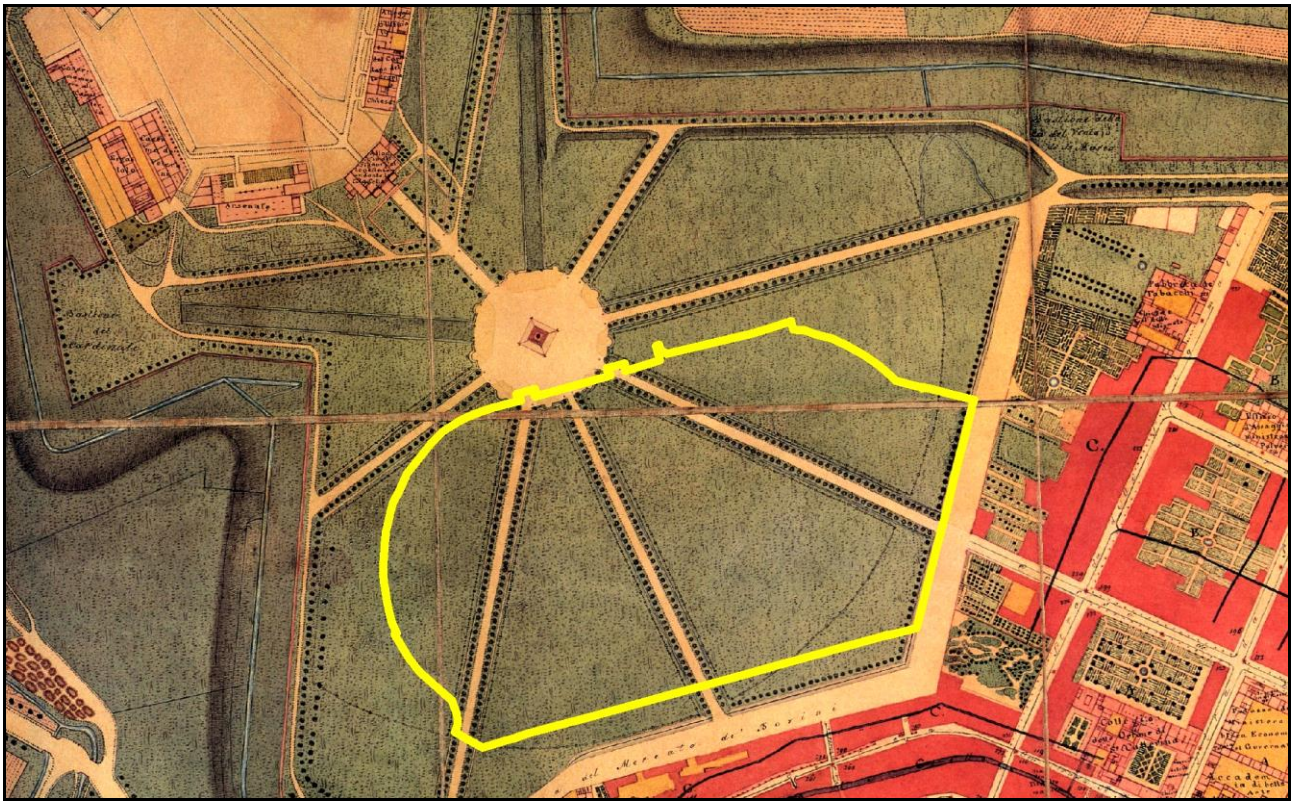
2018

2018

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB148**

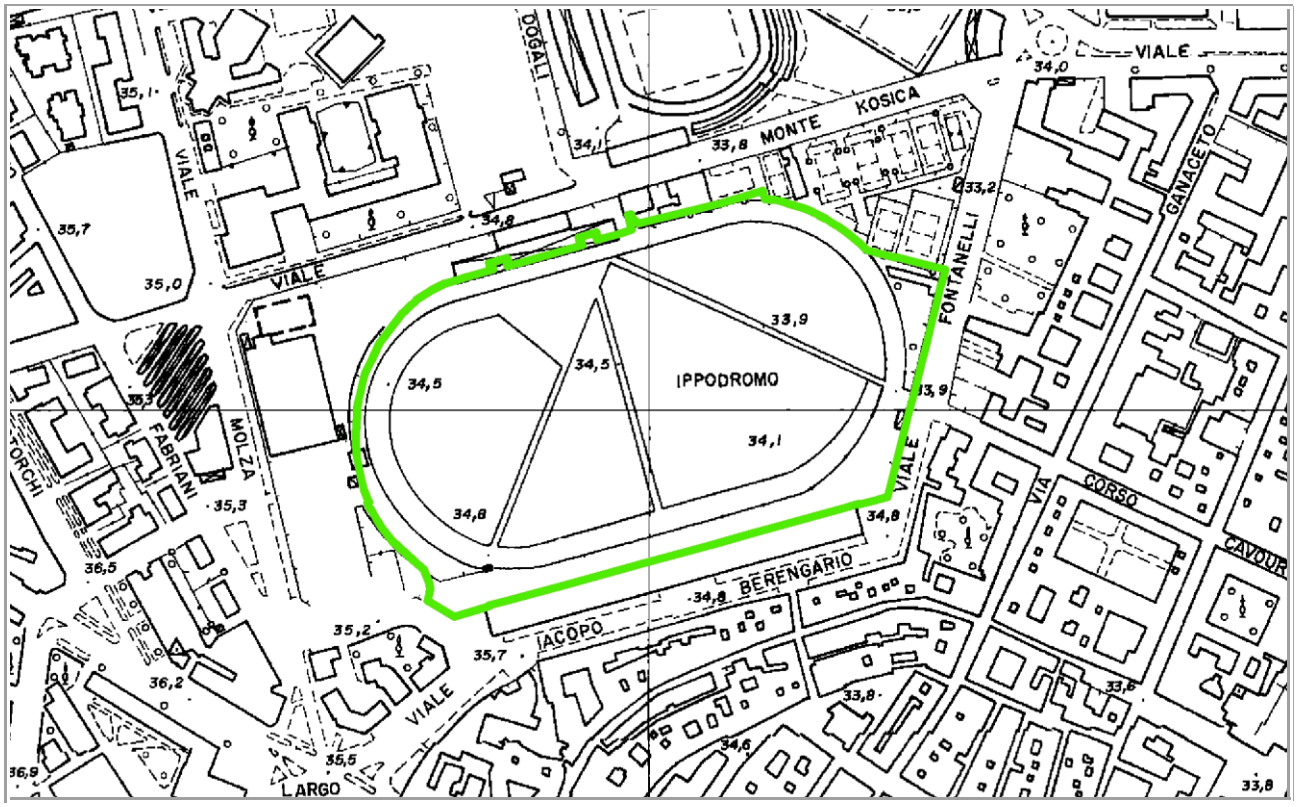
CARTOGRAFIA STORICA



"Pianta della città di Modena", Giuseppe Carandini, anno 1825.

Istituto per i Beni Artistici Culturali e Naturali della Regione Emilia e Romagna, in: "La cartografia storica negli archivi pubblici di Vienna dell'odierna Emilia Romagna", 1982.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:5.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB148**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB148

DATAZIONE DEL SITO

17MO-18MO (1600-1700). Dallo studio della cartografia storica si riscontra lo spazio urbano dedicato alla Piazza d'Armi che nel 1783 fu sistemata a prati scanditi da viali di platani, per volere del Duca Ercole III: tutto ciò e' visibile nella Pianta della città di Modena, di Giuseppe Carandini dell'anno 1825, precedente alla realizzazione di un ampio spazio di forma ellittica dedicato all'Ippodromo cittadino nel 1872.

Complesso architettonico

Conclusioni:

Il Complesso – parco di notevole interesse - caratterizza una vasta porzione del tessuto sud-est del Centro storico, oltre a testimoniare un importante luogo nella storia locale e urbanistica della città. L'immobile, denominato Parco Novi Sad già Piazza d'Armi e' stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 1089/1939 e del Codice Civile del 1978 art. 822, con Decreto Ministeriale del 1985. Il complesso occupa una posizione particolarmente significativa nell'assetto urbanistico della città antica, nella quale mantiene la testimonianza storica di precedenti forme e funzioni: corrisponde all'area dell'antica Piazza d'Armi della Cittadella fortificata seicentesca, che nel 1783 fu sistemata a prati scanditi da viali di platani per volere del Duca Ercole III, e trasformata nel 1872 su progetto di Luigi Gandini e Luigi Oregori in Ippodromo attraverso l'allestimento di una pista ellittica / Il Parco e' stato oggetto di un complesso intervento di recupero e riqualificazione iniziato nel 2004 che lo ha reso accessibile nel 2010 attraverso la realizzazione del Parco archeologico NoviArk, il quale rappresenta il punto di incontro fra le esigenze di realizzazione di un parcheggio interrato e la salvaguardia e valorizzazione dei resti archeologici rinvenuti durante i lavori: la realizzazione ha comportato lo smontaggio delle strutture di età romana dal piano originario, posto a 5 metri di profondità, e il loro successivo rimontaggio in superficie. Il tratto di strada romana rinvenuto nello scavo e' stato rimontato per tutta la sua lunghezza di 118 metri: sul selciato largo 5 metri, sono visibili profondi solchi carrai che testimoniano l'intenso traffico di carri in entrata e in uscita dalla città / Spazio qualificante la città storica, nel trascorrere dei secoli ha accolto quotidianamente la cittadinanza, costituendo ancora oggi uno dei principali spazi pubblici all'aperto attrattivi della città / SPAZIO COMPLESSO: Parco Piazza d'Armi - Novi Sad, parco ALB148 / Stato di conservazione e caratteristiche attuali: ottimo / Il Parco risulta interessato prevalentemente da una tutela di interesse archeologico A1 - AREA DI CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO, ed una porzione sul lato sud-est con tutela A3 - VINCOLO DI SCAVO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO / Il Complesso risulta sufficientemente protetto, con tutela monumentale - Decreto.

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

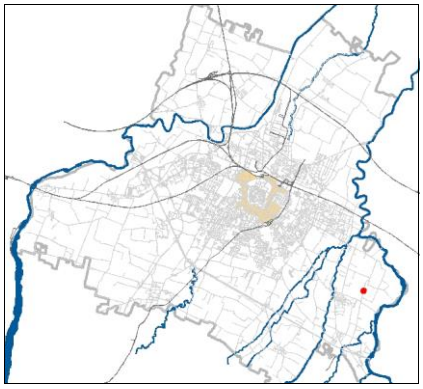
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB149**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE



Denominazione: **Giardino casino Gibellini**

Indirizzo: **STRADA GRANDE** *civ.* **89**

Località: **Forese**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **240**

Mappale/i: **90p**

Visibilità dalla strada: **parziale**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **1637**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **VILLA NOBILIARE-SERRA** *Codice edificio:* **27313**

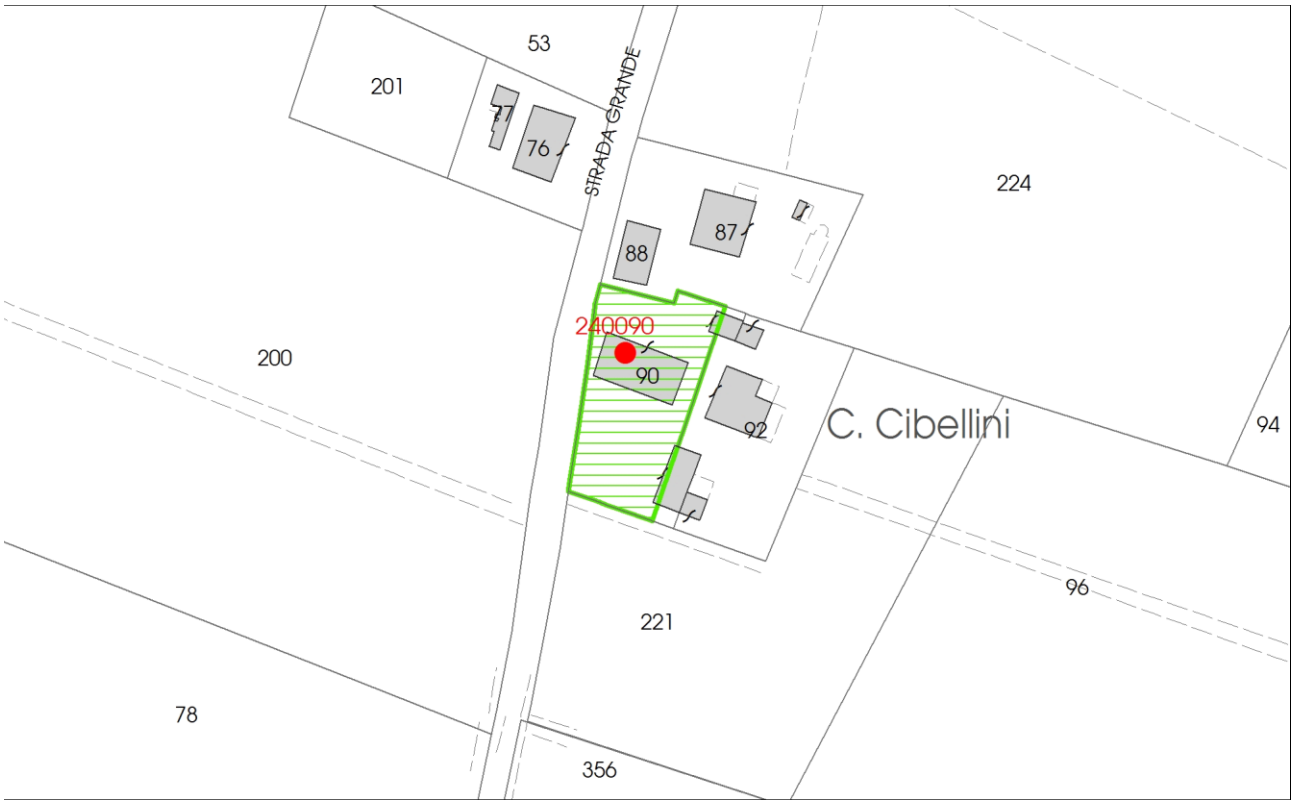
Categoria di intervento: **Restauro scientifico** *Scheda edificio:* **240090**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*



Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB149**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **1**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **muro con ringhiera in ferro**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ghiaia**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **1**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☐ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2020

2020

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note: Sito non rilevato.

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* maggio 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB149**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **240090** *Codice edificio:* **27313**

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate con torre sul lato nord, e le rifiniture esterne; il giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale di campagna per una Corte rurale settecentesca. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale e' a corte aperta, a cui si accede dalla storica strada Grande. Gli edifici formano un Complesso la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: sono identificati al Fg. 240 con map. 90 - la villa di cui all'oggetto, che incorpora una torre colombaia seicentesca - con gli edifici di servizio come la residenza del fattore-conduttore del fondo con map. 92. La villa padronale e' disposta su un asse di simmetria che indirizza lo sguardo, e su cui si sviluppava tutto il parco giardino avendo come fulcro l'edificio. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, in località Collegara di S. Damaso.

ALTRI EDIFICI

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB149**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 149

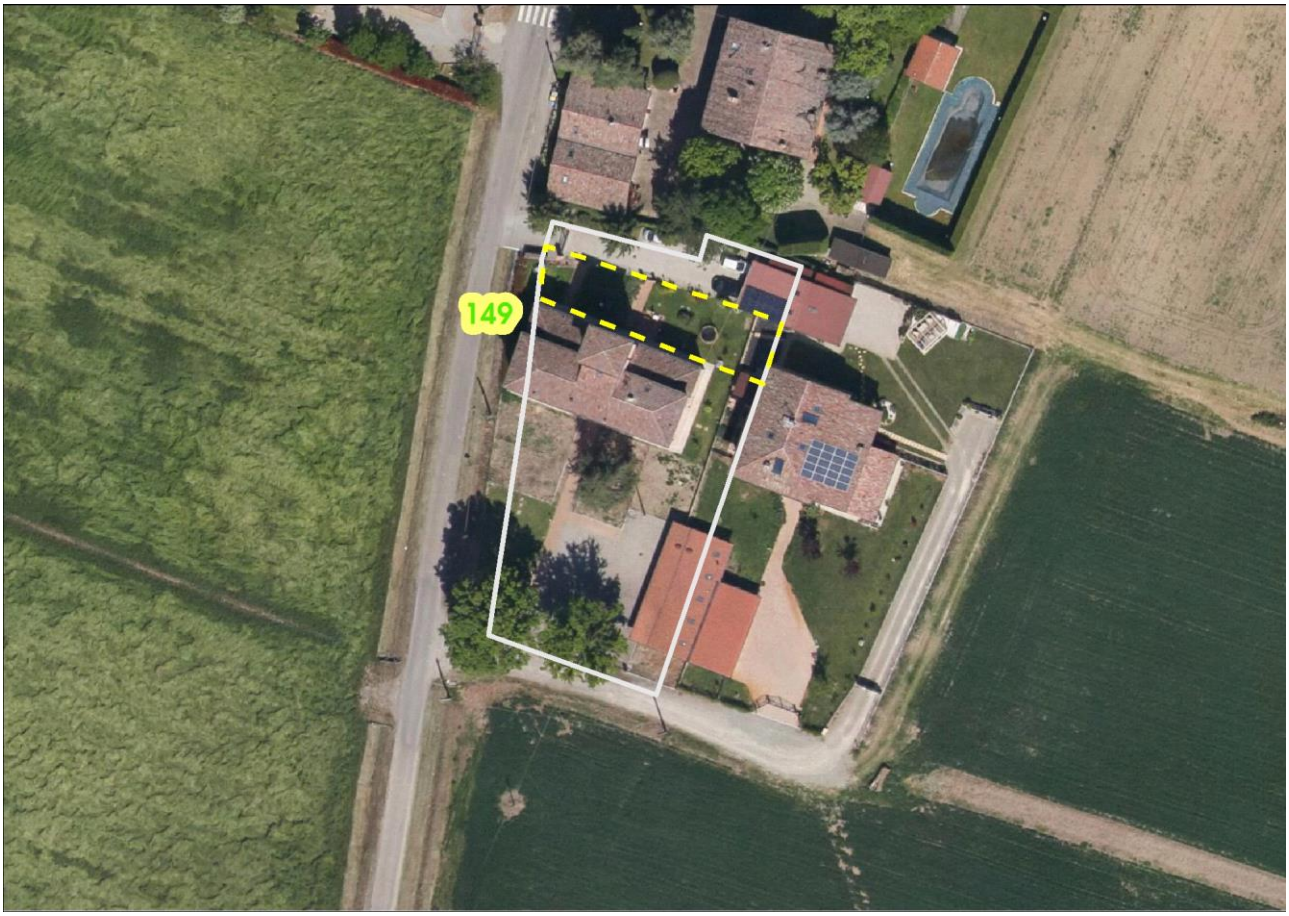


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:1.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare** *Tipologia:* **formale**

Schema: **con unico asse centrale**

Fisionomica del giardino: **giardino all'italiana, asse nord-sud**

Stato di conservazione: **mediocre**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☑ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☐ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB149**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 149

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☐ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2020

2020

2020

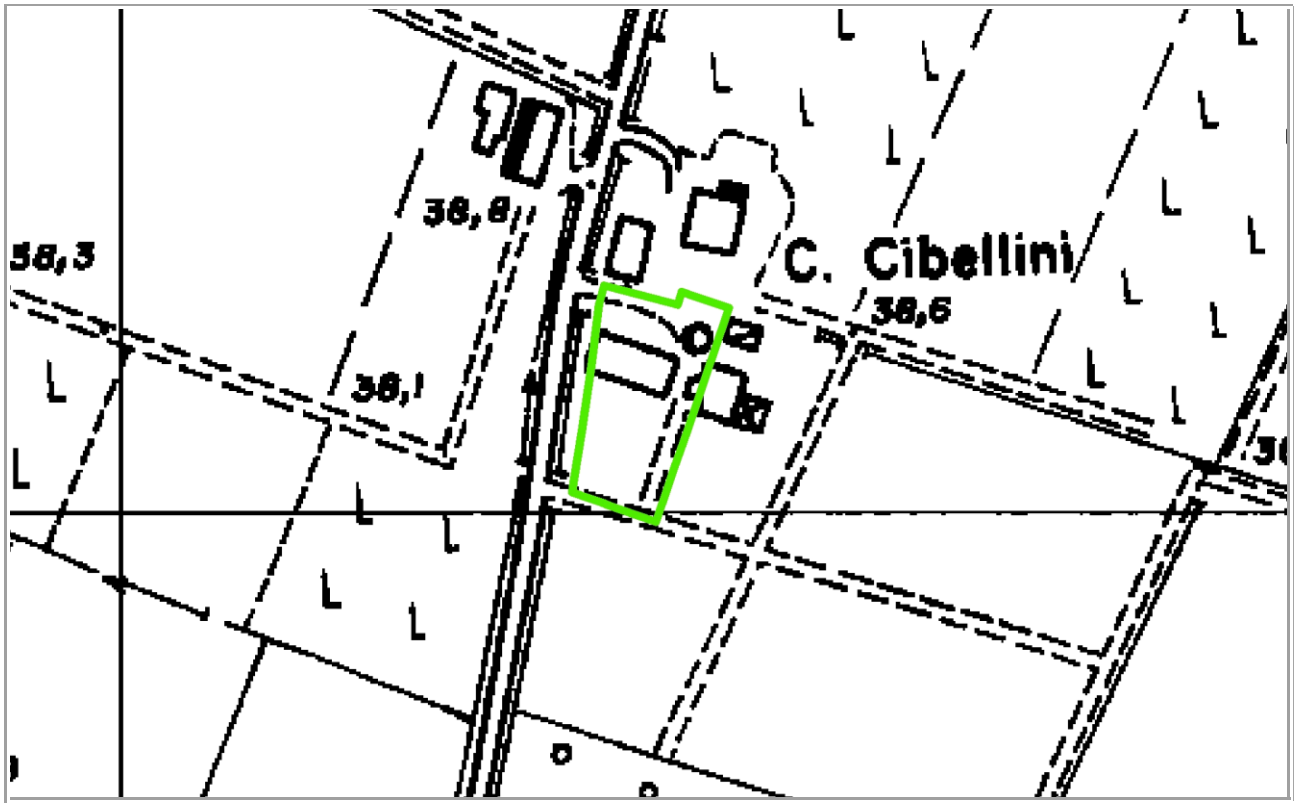
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB149**

CARTOGRAFIA STORICA

"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 87 4 NO, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB149**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB149

DATAZIONE DEL SITO

DAL 17MO AL 18MO (1600-1700). Il Complesso settecentesco, che ha incorporato la torre colombaia seicentesca - edificata sulla storica strada Grande che da S. Donnino della Nizzola conduceva a Collegara e alla Fossalta sulla via Emilia Est - e' riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Casino Gibellini e nel catasto di primo impianto del 1898.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di impianto settecentesco che si attesta sulla storica strada Grande, e' stato edificato come residenza estiva - riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 e nel catasto di primo impianto del 1898 - riveste Valore Storico Architettonico. La villa padronale e' disposta su un asse di simmetria che indirizza lo sguardo, e su cui si sviluppava tutto il parco giardino avendo come fulcro l'edificio. Sul lato Est vi sono gli edifici disposti a corpi disgiunti, con la residenza del mezzadro, stalla-fienile / Il Sito della Villa in località Collegara risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, in prossimità del fiume Panaro. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nelle prima fascia regimata / Il Sito e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese: ambito ad alta vocazione produttiva agricola / Inoltre il sito e' limitrofo a un sistema centuriale formato da aree archeologiche: A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE con direzione Nord-Sud sul lato ovest della storica strada Grande, sulla quale all'incrocio con strada Montecatini vi e' una Maestà: Persistenza storica, cod. PS021; A1 - AREA DI CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO; sono anche presenti alcuni ALBERI DI PREGIO, sia in filare e sia binati a due / Il Sito risulta protetto da tutela dal Comune - Art. 13.13 Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale - (AS49).

VALORE: Valore Storico Architettonico

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

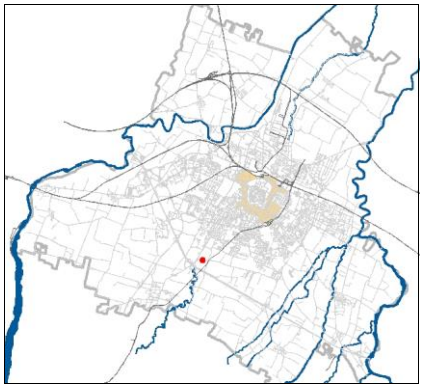
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB150**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino casino-cascina Riva**



Indirizzo: **STRADA CONTRADA** *civ.* **50**

Località: **Modena**

Quartiere: **4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **232**

Mappale/i: **38-35p-175p**

Visibilità dalla strada: **no**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **1789**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **26469**

Categoria di intervento: **Restauro e risanamento conservativo** *Scheda edificio:* **232038**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*

Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB150**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **2**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **muro con rete**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **terra battuta**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **4**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☑ *Rustico*	☐ *Torretta*	☑ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☑ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* maggio 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB150**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **232038** *Codice edificio:* **26469**

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate, le rifiniture esterne; la peschiera e il giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. La casa padronale rispecchia un Nucleo insediativo rurale a cui si accede dalla storica strada Contrada - in direzione della stazione Saliceta San Giuliano e della linea ferroviaria secondaria che collega Modena a Sassuolo - in un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: identificata al Fg. 232 con map. 38, la casa padronale di cui all'oggetto, forma una corte aperta con gli edifici della Cascina Riva sul lato Ovest, di cui al map. 35 e' il rustico-fienile. Il Giardino circonda la casa padronale con un impianto tipico del Secondo Ottocento. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell’indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale a Sud del capoluogo, in località Saliceta S. Giuliano.

ALTRI EDIFICI

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB150**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 150

Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare** *Tipologia:* **formale**

Schema: **con prevalenza di assi radiali**

Fisionomica del giardino: **giardino all'italiana, con peschiera**

Stato di conservazione: **mediocre**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **peschiera in pietra**

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ *Monumento* ☑ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☐ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB150**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 150

Specie arboree:

☑ Acero/Acer	☑ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☑ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☑ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

2017

2017

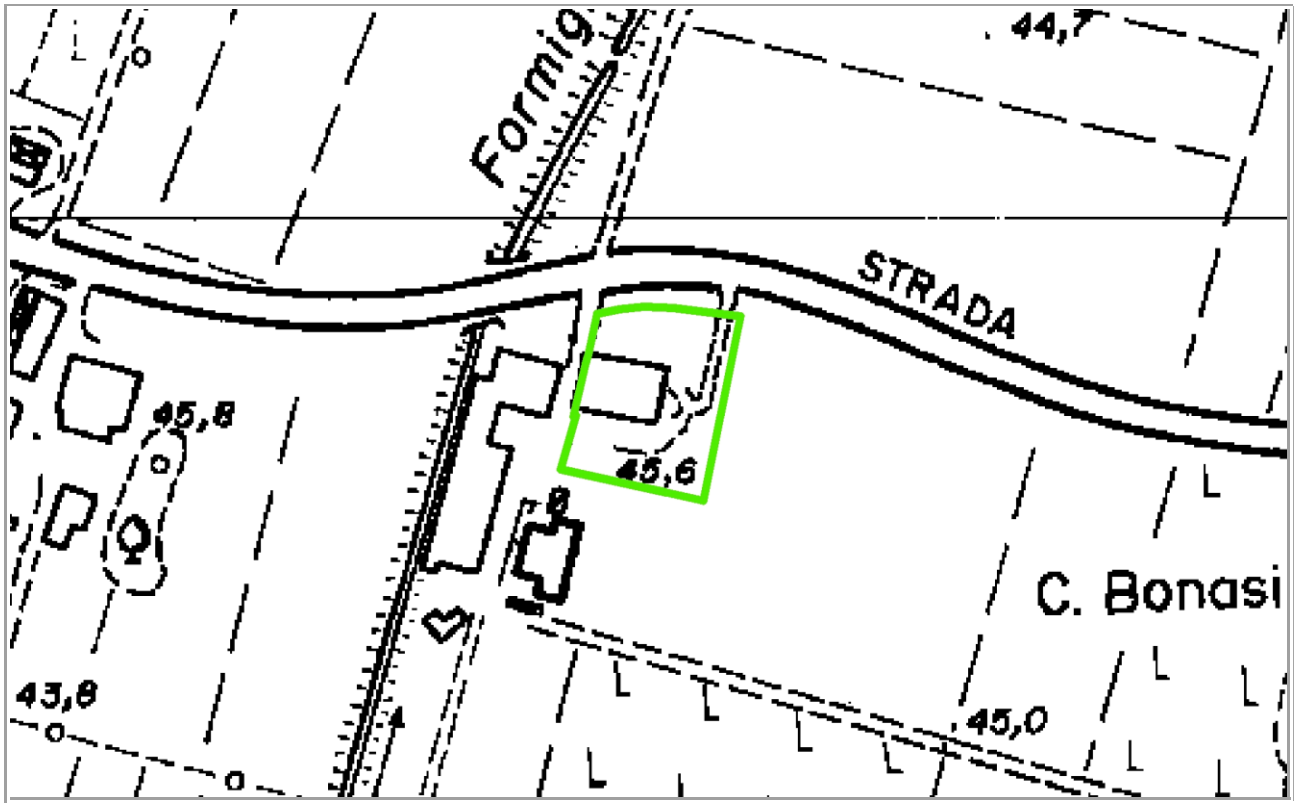
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB150**

CARTOGRAFIA STORICA

"Carta IGM", rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 86 1 NE, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB150**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB150

DATAZIONE DEL SITO

18MO-19MO (1700-1800). Il Complesso di impianto settecentesco, e' riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Casino Cascina Riva, e nel catasto storico di primo impianto del 1898.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto settecentesco, che si attesta sulla storica strada Contrada - riscontrato esistente dallo studio della cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Casino Cascina Riva, in direzione della stazione Saliceta San Giuliano e della ferroviaria secondaria che collega Modena a Sassuolo - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Giardino circonda la casa padronale con un impianto tipico all'italiana con peschiera. La casa forma una corte rurale aperta con gli attigui edifici per la conduzione del fondo: la cascina. Il Sito del Casino-Cascina Riva risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Sud rispetto al capoluogo modenese. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.8 - Paesaggio periurbano di Modena, della fascia Sud. Il Sito e' all'interno dell'ambito agricolo periurbano Sud, in località Saliceta S. Giuliano / Inoltre il sito e' limitrofo a un sistema centuriale di aree archeologiche disposte a cavaliera della storica via Giardini: A2 - AREA SOGGETTA A CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO, in direzione Sud-Ovest; in prossimità degli storici canali Cerca e Formigine in direzione Ovest, e di ALBERI DI PREGIO, disposti in filare con direzione Nord-Sud / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

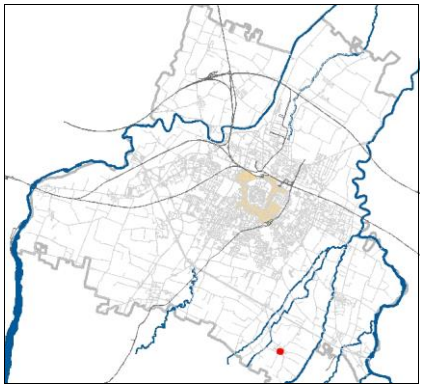
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB151**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO URBANO



Denominazione: **Parco ex villa Arcivescovile di Portile, il Casino del Vescovo**

Indirizzo: **STRADA CASTELNUOVO RANGONE** *civ.* **280**

Località: **Portile**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **263**

Mappale/i: **172p-169**

Visibilità dalla strada: **parziale**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **4930**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **S120**

Note: L1089/39 artt.1-3 del 12/12/1992.

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **29506**

Categoria di intervento: **Restauro scientifico** *Scheda edificio:* **263169**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*

Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB151**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **1**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **muro con ringhiera in ferro**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ghiaia**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **1**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☐ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* giugno 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB151**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **263169** *Codice edificio:* **29506**

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico, la copertura con torretta-altana centrale e due comignoli laterali, il disegno delle facciate con le rifiniture esterne e decorazioni pittoriche.

Motivazioni:

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale di campagna nella seconda metà dell'Ottocento, andando ad ampliare un originario edificio cinquecentesco. La villa, edificata come residenza estiva di Sisto Visdomini Vescovo di Modena dal 1571 al 1593, nel 1852 per volere del primo Arcivescovo Mos. F.E. Cugini, subisce un sostanziale ampliamento sul lato Nord-Est che ne restituisce la configurazione attuale. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale ha accesso dalla strada per Castelnuovo Rangone. L'ex Villa Arcivescovile di Portile - cosiddetto Casino del Vescovo - e' identificata al Fg. 263 con map. 169 ed e' preceduta all'ingresso sul lato Est da un folto Parco alberato. Il contesto ambientale circostante e' l'edificato contemporaneo di Portile / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel tessuto del centro frazionale di Portile.

ALTRI EDIFICI

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB151**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 151

Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:1.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare** *Tipologia:* **formale**

Schema: **doppio asse**

Fisionomica del giardino: **giardino all'italiana, folto parco alberato**

Stato di conservazione: **ottimo**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **fontana in pietra**

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☑ *Fioriere* ☑ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB151**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 151

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☑ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☑ Magnolia/Magnolia	☑ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

2017

2017

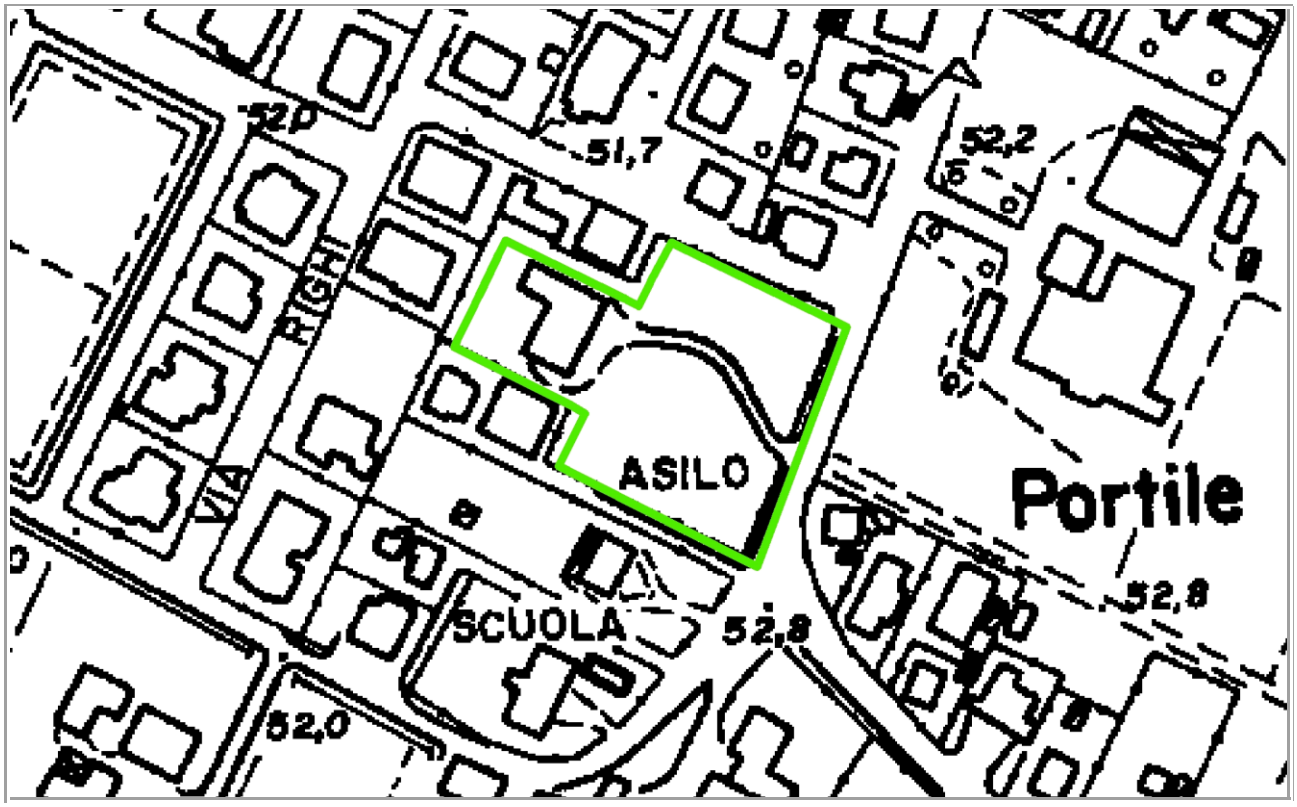
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB151**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 86 1 SE, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

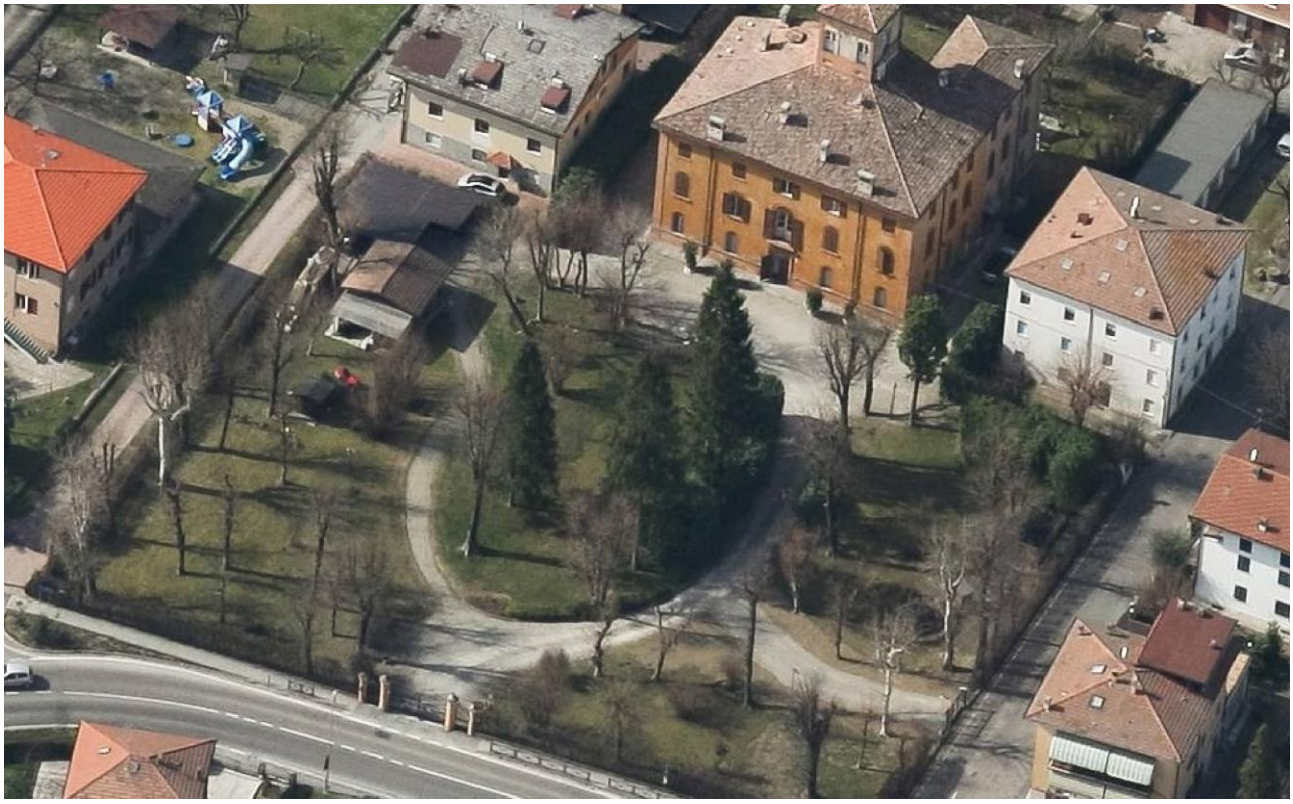
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB151**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO



BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB151

DATAZIONE DEL SITO

DAL 16MO AL 19MO (1500-1800). La Villa cinquecentesca - identificata con Toponimo Casino del Vescovo nel catasto di primo impianto del 1898 - risulta costruita a Portile come residenza estiva di Sisto Visdomini Vescovo di Modena dal 1571 al 1593. Nel 1852 per volere del primo Arcivescovo Mos. F. E. Cugini, l'edificio subisce un sostanziale ampliamento sul lato Nord-Est che ne restituisce la configurazione attuale.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' stato dichiarato di notevole importanza nel suo insieme ai sensi della Legge 1089/39 artt. 1-3, con Decreto Ministeriale del 1992: il Complesso architettonico-territoriale ottocentesco dell'ex villa Arcivescovile di Portile - cosiddetto Casino del Vescovo - con parco, riveste interesse particolarmente importante all'interno della località Portile. La Villa Suburbana di Portile, anticamente chiamata Purcile in quanto situata in una plaga di querce popolata di suini, e' terra di nobili dimore. Il Giardino storico e' un folto parco alberato, d'ingresso del complesso ponendosi antistante alla villa, nel quale si trovano ancora i resti di vasche forse peschiere / Il Sito dell'ex Villa Arcivescovile risulta all'interno del Territorio urbano del centro frazionale di Portile: insediamento immerso nel più ampio Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Sud-Ovest rispetto al capoluogo modenese. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'alta Pianura centro orientale. Il Sito e' all'interno dell'ambito urbano consolidato, con area di tutela e ricostituzione ambientale situata in territorio extraurbano / Il Sito risulta sufficientemente protetto: tutelato nella sua interezza, con tutela monumentale - Decreto.

VALORE: Valore Storico Architettonico

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

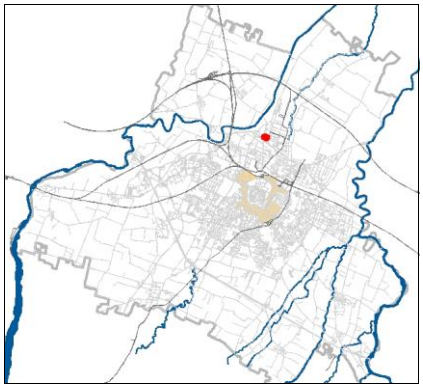
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB152**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE



Denominazione: **Giardino casino Sacerdoti, poi Riva**

Indirizzo: **STRADA NAZIONALE DEL CANALETTO CENTR** *civ.* **390**

Località: **Modena**

Quartiere: **2 - S.LAZZARO - MODENA EST - CROCETTA**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **48**

Mappale/i: **153-593p**

Visibilità dalla strada: **parziale**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **14271**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **VILLA NOBILIARE-SERRA** *Codice edificio:* **3268**

Categoria di intervento: **Restauro scientifico** *Scheda edificio:* **048153**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*

Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB152**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **1**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **muro con ringhiera in ferro**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ghiaia**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **1**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☐ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Fronte principale 2017 Fronte secondario 2020

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, L.Marchetta, G.Pellicelli *Data:* giugno 2017

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB152**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **048153** *Codice edificio:* **3268**

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico, la copertura, le finiture delle facciate ed il loggiato sul fronte principale; il muretto di recinzione con colonne di ingresso all'ampio giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rappresentativo della cultura architettonica delle residenze di campagna. Rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale dalla fine '700 inizi '800 e tramandati fino agli Anni '30 del Novecento. La villa nobiliare-padronale e' collocata in una formazione unitaria di edifici disposti in un Ex nucleo insediativo residenziale / borgo a corte aperta con edifici disposti a corpi disgiunti, con Impianto avente accessso da strada storica di primo impianto, strada Canaletto Centro. Gli edifici sono individuati al Fg. 48 con map. 153 - la villa nobiliare padronale di cui all'oggetto - e gli edifici limitrofi che erano un tempo al suo servizio: mapp. 154, 155, 156, ora residenze autonome. La formazione unitaria ha ancora una significativa riconoscibilità attuale, dovuta al posizionamento sull'asse viario storico, anche se l'articolazione dell'area cortiliva originaria di antico impianto settecentesco risulta attualmente frazionata ed articolata settorialmente con direzione Est-Ovest. Il Giardino circonda la villa con un impianto all'italiana / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario che ora risulta limitrofo all'insediamento all'industriale denominato Torrazzi.

ALTRI EDIFICI

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB152**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 152a

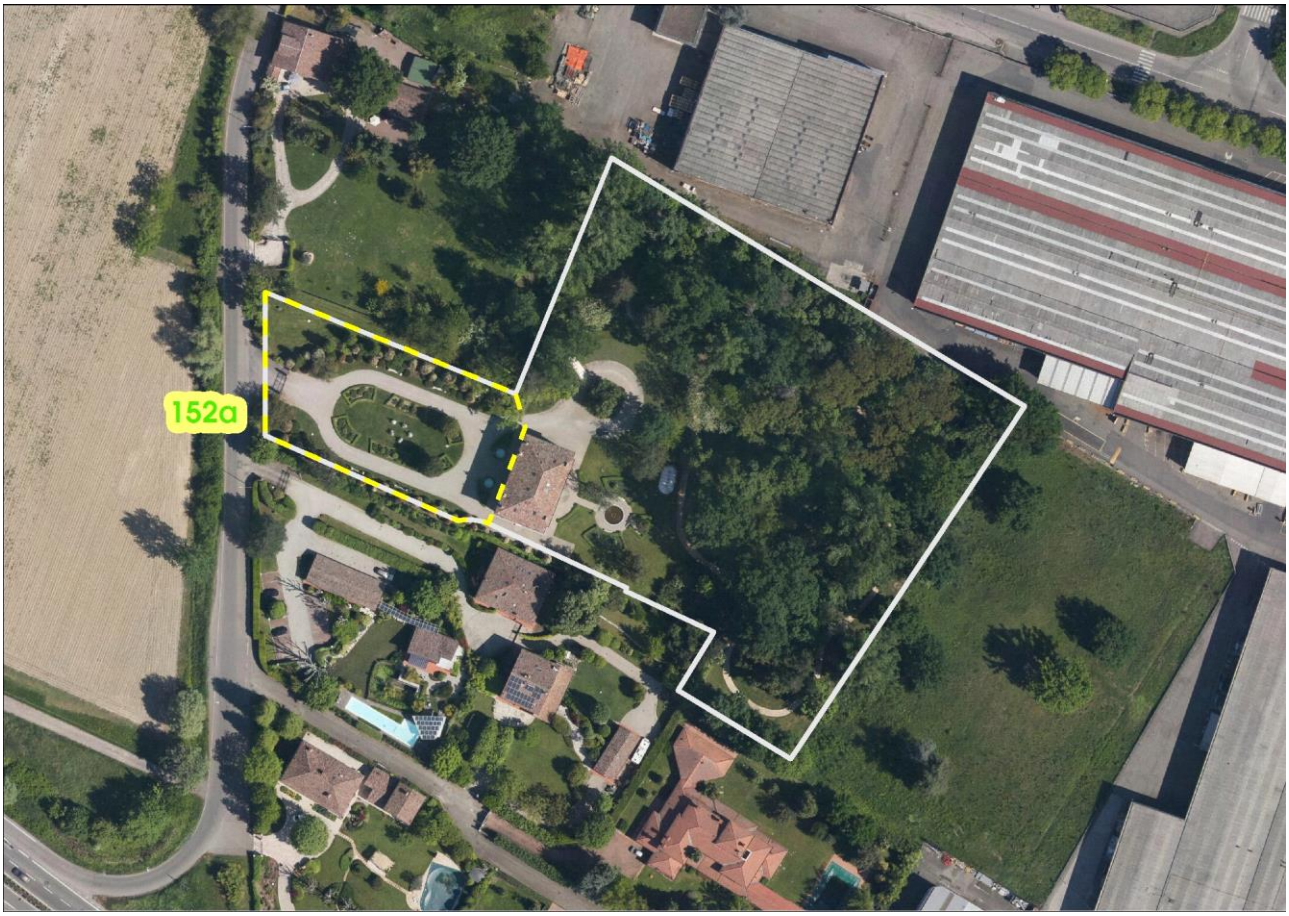


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare** *Tipologia:* **formale**

Schema: **doppio asse**

Fisionomica del giardino: **giardino all'italiana**

Stato di conservazione: **ottimo**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **rampa**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ *Monumento* ☑ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☑ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB152**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 152a

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☐ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☑ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☑ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2017

2017

2017

2020

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB152**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 152b

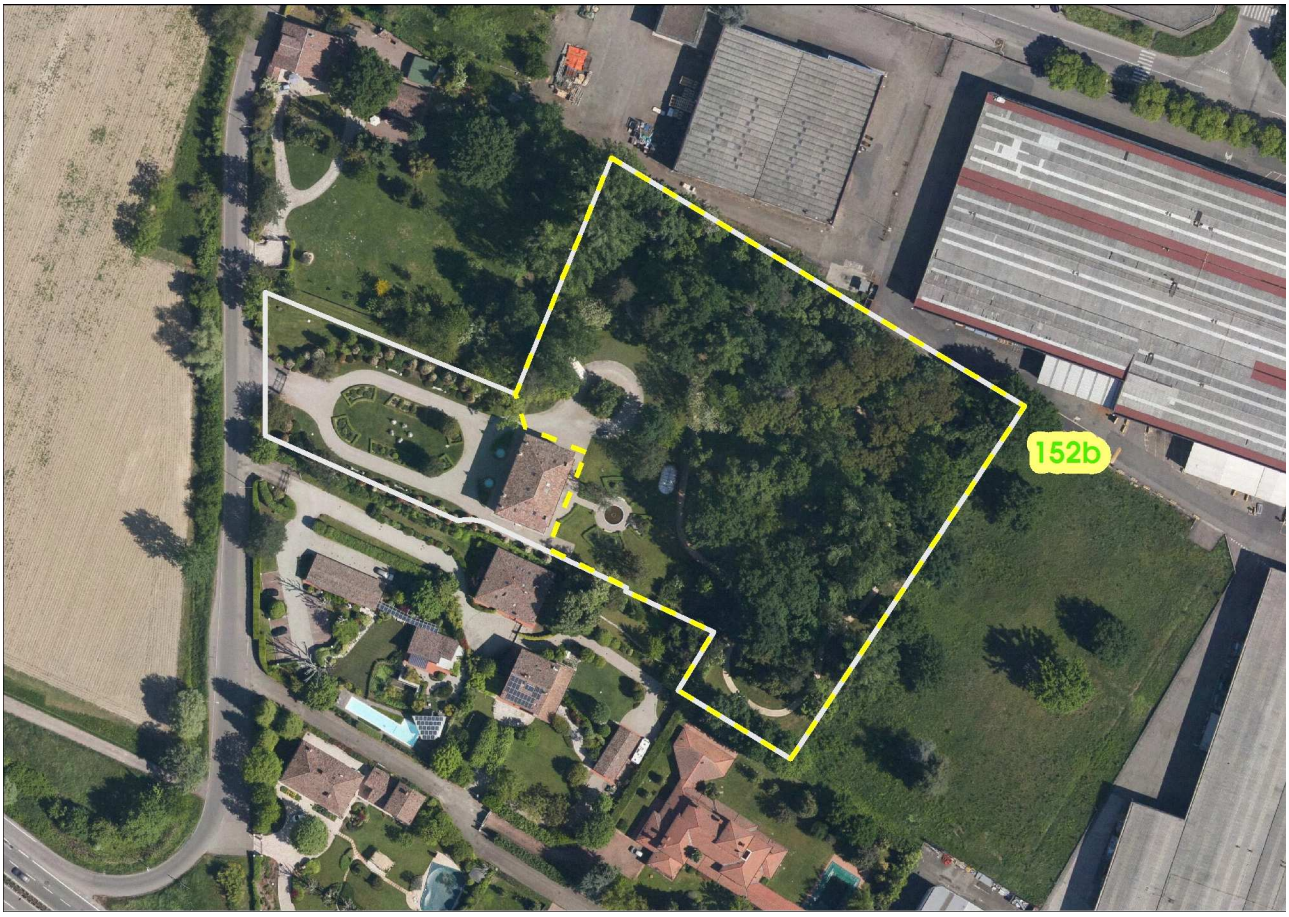


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **con prevalenza di assi radiali**

Fisionomica del giardino: **giardino all'inglese**

Stato di conservazione: **ottimo**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **rampa**

Manufatti di pregio: **statue sparse**

Elementi fontanieri: **vasca e peschiera**

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ *Monumento* ☑ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☑ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB152**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 152b

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☐ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2020

2020

2020

2020

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB152**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 74 2 SE, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE

"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB152**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB152

DATAZIONE DEL SITO

18MO-19MO (1700-1800). Il Complesso di impianto settecentesco sorge in località I Mulini Nuovi ed e' riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Casino Sacerdoti, nel catasto storico di primo impianto del 1898, e denominato successivamente Casa Riva // NEL SETTECENTO - Il territorio extraurbano modenese con ville, case padronali, residenze nobiliari, viene valorizzato dalla realizzazione di parchi e giardini: luoghi per amministrare i beni, e la villa e' il fulcro dell'azienda signorile, elemento organizzatore del paesaggio. I giardini vengono arricchiti di un linguaggio europeo dominato dal gusto francese: con parterre, elementi arborei prevalgono su quelli artificiali, la presenza di un asse di simmetria che indirizzava lo sguardo e su cui si sviluppava tutto il parco avendo come fulcro l'edificio. Ricorre l'uso di aree piane decorate, con masse arboree ordinate e boschetti che creano quinte che si armonizzano con il paesaggio e non turbano le visuali prospettiche: quinte che richiedono masse arboree imponenti ed un forte cromatismo con specie a foglia caduca e di grande sviluppo. Un giardino che necessita di ampi respiri, più o meno geometrici, simmetrici, regolari nei loro componenti - ripartizione del suolo, visuali, filari alberati, siepi, canali, ecc - come estremo ideale di prosecuzione degli ambienti signorili o di corte. LA TIPOLOGIA di GIARDINO SETTECENTESCO - chiamato FORMALE - venne contraddistinta a seconda delle caratteristiche, come GIARDINO ALL' ITALIANA o GIARDINO ALLA FRANCESE.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso architettonico-territoriale di impianto settecentesco che si attesta sulla storica strada del Canaletto Centro, e' stato edificato come residenza estiva - riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 e nel catasto di primo impianto del 1898 - riveste Valore Storico Architettonico. La villa padronale e' disposta su un asse di simmetria che indirizza lo sguardo, e su cui si sviluppava tutto il parco giardino avendo come fulcro l'edificio, con un impianto all'italiana / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio storico compreso tra i fiumi Secchia e Panaro, al cui interno si estende la dorsale del Canale Naviglio. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.5 - Paesaggio perifluviale del fiume Secchia nella fascia di bassa e media pianura; limitrofo a U.P.10 - Paesaggio perifluviale del fiume Secchia nella fascia regimata /Il Sito della villa e' limitrofo all'insediamento industriale dei Torrazzi, e limitrofo al territorio rurale Nord-Ovest rispetto al capoluogo modenese (compreso tra il versante destro del fiume Secchia e sinistro del Canale Naviglio) / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB153**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO URBANO

Denominazione: **Giardino villa Pia**

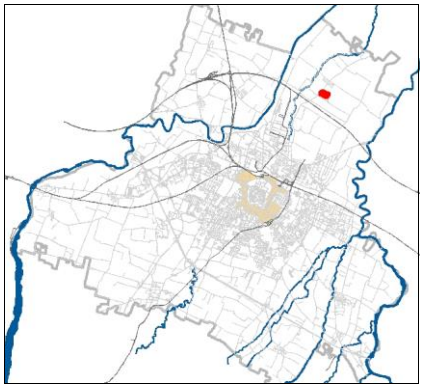
Indirizzo: **VIA ALBARETO** *civ.* **592**

Località: **Albareto**

Quartiere: **2 - S.LAZZARO - MODENA EST - CROCETTA**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **31**

Mappale/i: **88-89-269-272-275-276-278-293-294-295-296-297**



Visibilità dalla strada: **no**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **38191**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **2150**

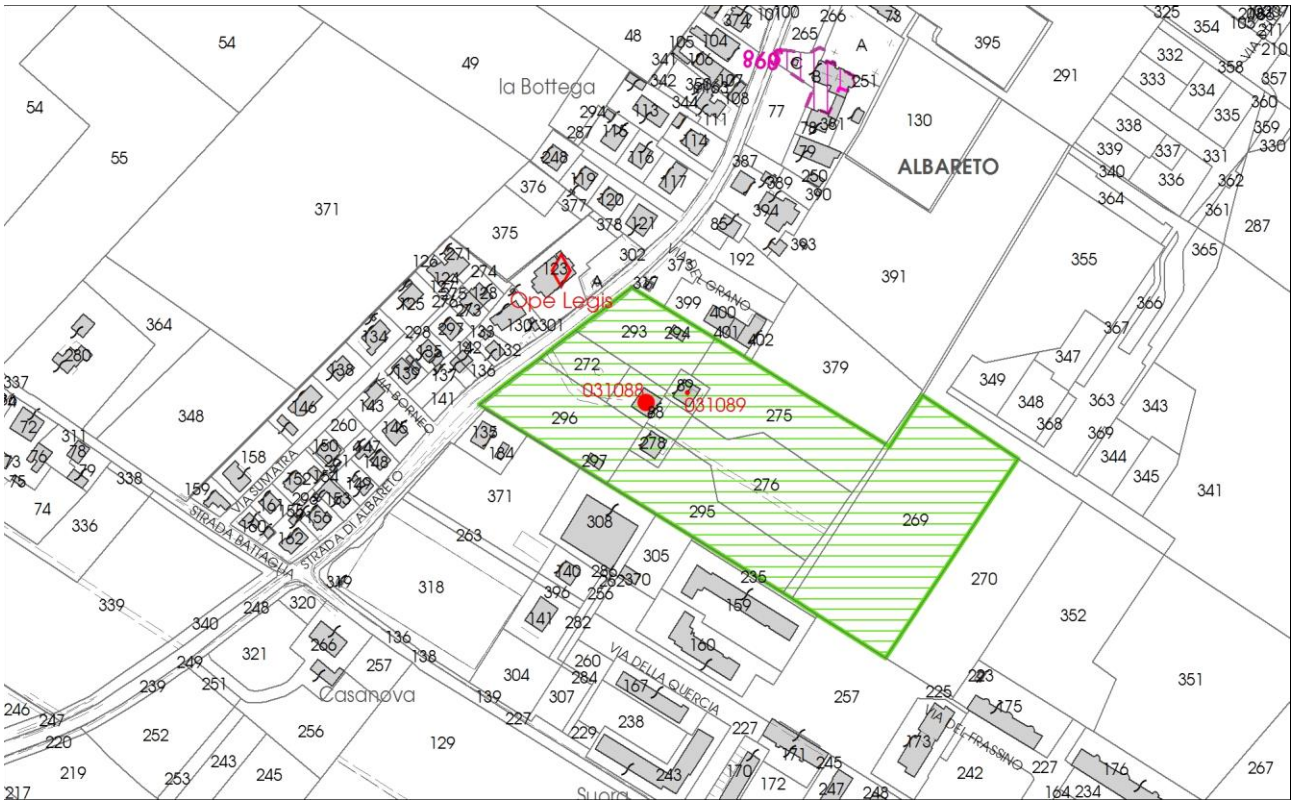
Categoria di intervento: **Restauro e risanamento conservativo** *Scheda edificio:* **031088**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☑ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:* 031089



Individuazione su Catasto 2019 (1:5.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB153**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **1**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **rete con siepe**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ghiaia**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **5**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☐ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☑ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☑ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2018

2018

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note: Sito non rilevato.

Rilevatore/i: S.Fedreghini, G.Pellicelli *Data:*settembre 2018

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB153**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **031088** *Codice edificio:* **2150**

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico, la copertura con altana, e le finiture delle facciate; colonne di ingresso all'ampia area cortiliva con giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica testimoniale del Primo Novecento: Villa Pia, come identificata nel catasto storico del 1898. Rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale di campagna - casa padronale con altana - dalla fine '800 agli Anni '30 del Novecento. La casa padronale rispecchia un nucleo insediativo che si attesta sulla storica strada Albareto, in un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: identificata al Fg. 31 con map. 88, la casa padronale di cui all'oggetto, forma una corte aperta con i due edifici disposti simmetricamente ai lati, di cui al map. 89 e' la residenza secondaria. Il Giardino circonda il complesso residenziale con un impianto all'inglese /Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato da un edificato prevalentemente residenziale, tipico del tessuto urbano di un insediamento con villini singoli, uni-bifamiliari o a schiera, e palazzine con giardino / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico all'interno dell'insediamento frazionale di Albareto.

ALTRI EDIFICI

Il Complesso, ubicato all'interno dell'insediamento frazionale di Albareto, e' costituito dalla residenza principale e da due edifici pertinenziali rilevanti coevi, disposti simmetricamente, dei quali uno e' identificato come residenza secondaria con map. 89: disposto all'interno di una conformazione unitaria a corte aperta, ha Valore Storico Culturale Testimoniale.

Scheda	*Cod.Edif.*	*Tipologia*	*VALORE*
031089	2081	CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO	Valore Storico Culturale Testimoniale - Edilizia Minore

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB153**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 153

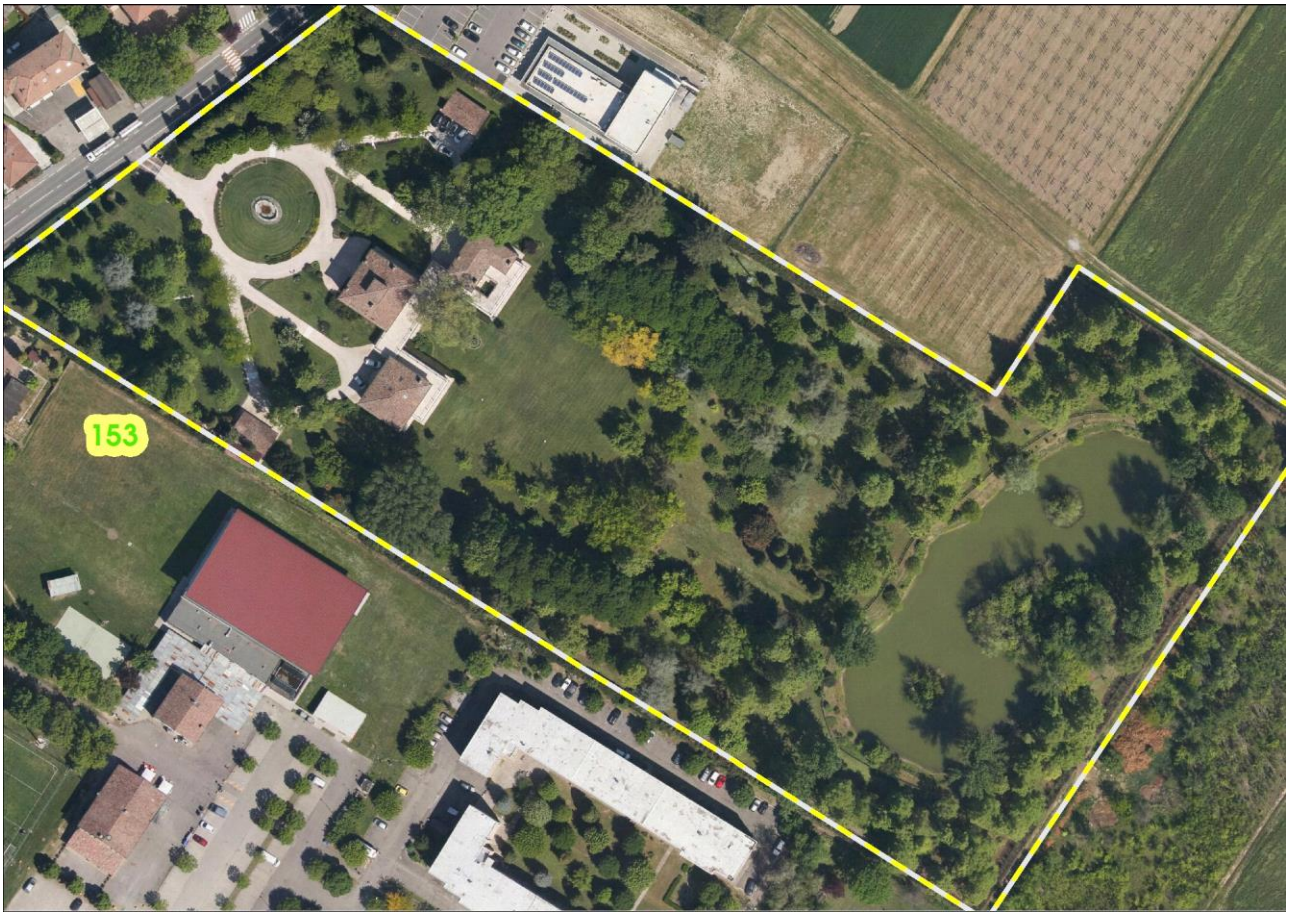


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **nessuno**

Fisionomica del giardino: **giardino all'inglese**

Stato di conservazione: **ottimo**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **vasca in pietra**

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☑ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB153**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 153

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☐ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2018

2018

2018

2018

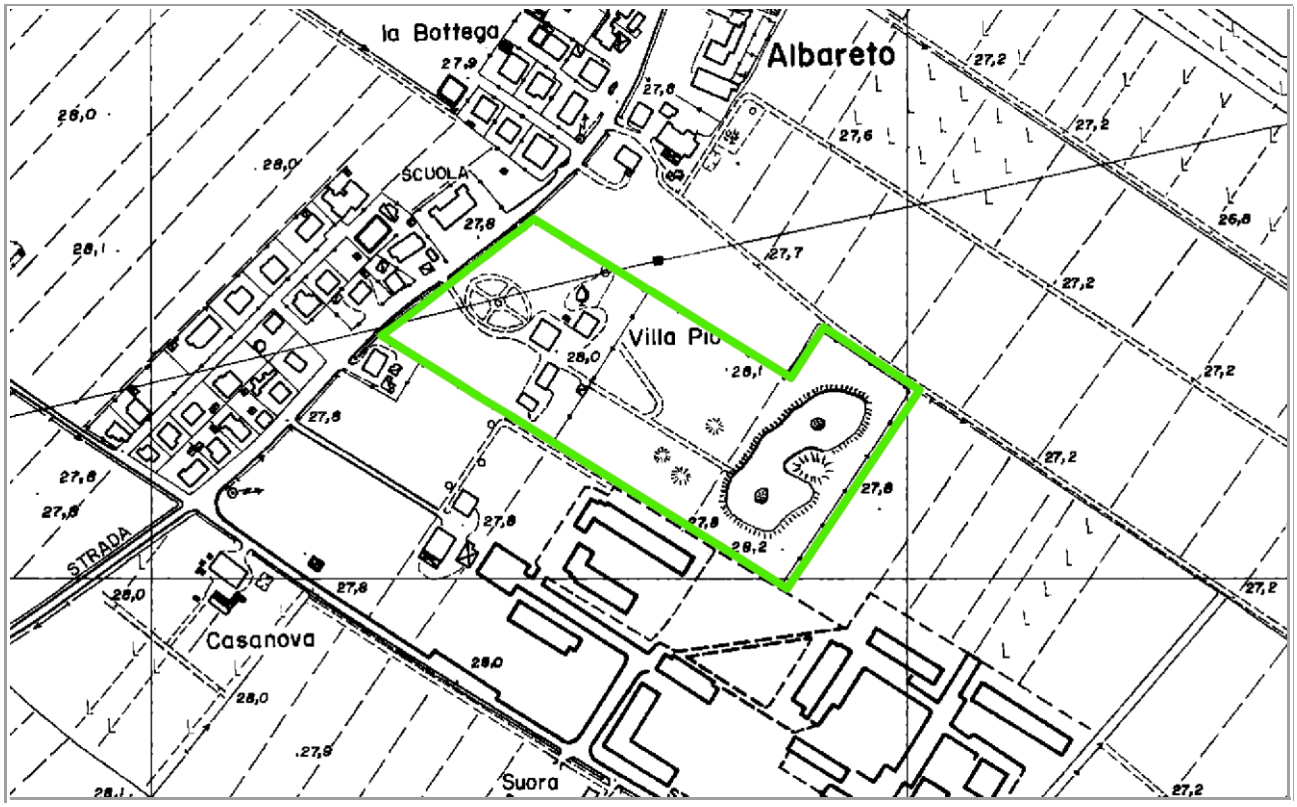
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB153**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 75 3 SO, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:5.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB153**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB153

DATAZIONE DEL SITO

19MO-20MO (1800-1900). Il Complesso e' di impianto ottocentesco: dallo studio della cartografia storica e' stato riscontrato nella carta IGM del 1893 con toponimo Casino Mori e nel catasto di primo impianto del 1898 con toponimo Villa Pia. Sorge nell'insediamento frazionale di Albareto // INIZIO OTTOCENTO - Cambia il concetto di bellezza del giardino in quanto sarà tanto maggiormente apprezzabile quanto più il giardino assomiglierà alla natura, divenendo generalizzato l'uso di trasformare od aggiungere ai giardini geometrici appendici a carattere più naturale: gli elementi di composizione sono l'orografia, la vegetazione, la presenza dell'acqua e la viabilità; scompare il grande viale per lasciare posto a superfici a prato; i sentieri divenuti tortuosi, sono disseminati di elementi simbolici - piccoli templi, ruderi, torrette, collocati nel parco in modo ordinato e falsamente casuale. Le zone destinate alle attività produttive vengono meno. Nella trasformazione dei giardini nella fisionomia all'inglese, si assisterà a due tipi di interventi a seconda che il giardino si trovi in città oppure in campagna: nel primo caso la trasformazione sarà generalizzata e rigorosamente all'inglese, nel secondo l'intervento sarà più tenue in quanto verrà modificata una parte soltanto, mantenendone così una legata alla tradizione italiana o francese. Questa TIPOLOGIA di PARCO - a seconda delle caratteristiche intrinseche prevalenti verrà conosciuto come INFORMALE, ROMANTICO, PAESISTICO - o più genericamente PARCO ALL' INGLESE.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto ottocentesco che si attestava sulla storica strada Albareto - riscontrato dallo studio della cartografia storica IGM del 1893 come Casino Mori e nel catasto di primo impianto del 1898 con toponimo Villa Pia - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il Giardino circonda la casa padronale con una fisionomia all'inglese / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio storico compreso tra i fiumi Secchia e Panaro, al cui interno si estende la dorsale del Canale Naviglio. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.4 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella fascia di bassa e media pianura; limitrofo a U.P.8 - Paesaggio periurbano di Modena e della fascia Nord del capoluogo; limitrofo a U.P.5 - Paesaggio perifluviale del fiume Secchia nella fascia di bassa e media pianura; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata. Il Sito di Villa Pia e' ubicato all'interno del tessuto urbano dell'insediamento frazionale di Albareto, e limitrofo al territorio rurale Nord-Est rispetto al capoluogo modenese (compreso tra il versante destro del fiume Secchia e sinistro del fiume Panaro, ad alta vocazione produttiva agricola) / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

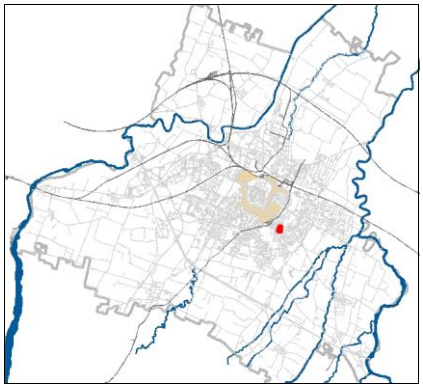
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB154**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO URBANO



Denominazione: **Parco villa Ombrosa**

Indirizzo: **STRADA VACIGLIO** *civ.* **2**

Località: **Modena**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **180**

Mappale/i: **44**

Visibilità dalla strada: **parziale**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Comune di Modena** *Estensione (mq):* **8782**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **Gruppo (cipresso calvo).**

● *Edificio principale collegato:* **VILLINO-PALAZZ.-COSPICUA UNITA'** *Codice edificio:* **22161**

Categoria di intervento: **Riqualificazione e ricomposizione tipologica** *Scheda edificio:* **180103**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*

Individuazione su Catasto 2019 (1:5.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB154**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **1**

Fruibilità: **accessibilità limitata a orari**

Recinzione: **muro con ringhiera in ferro**

Viale di ingresso: **filare di Tigli**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **terra battuta**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **1**

Utilizzo degli spazi aperti: **parco pubblico**

☐ *Chiesa*	☐ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2018

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note:

Rilevatore/i: S.Fedreghini, G.Pellicelli *Data:*settembre 2018

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB154**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **180103** *Codice edificio:* **22161**

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale - Edilizia Minore**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico e le finiture delle facciate; colonne di ingresso all'ampio parco giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica adottata tra la fine Settecento e inizi Ottocento, rispecchia i canoni tipologici adottati nelle ville padronali della campagna emiliana, con corpo prismatico improntato alla simmetria e regolarmente scandito dalle aperture regolari; i prospetti sono intonacati e tinteggiati con una tinta colore ocra, giallo. L'edificio attuale su cui si sono effettuati ampliamenti e adeguamenti al fine dell'ottimizzazione della funzione pubblica - e' inquadrato da un lungo filare alberato a cui si accede dalla strada storica di primo impianto. Al termine del viale alberato il parco si amplia in una fisionomia a parco urbano. Il contesto ambientale e' caratterizzato da un edificato residenziale con palazzi e palazzine con o senza giardino / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario all'interno del tessuto urbano consolidato del quartiere S. Agnese.

ALTRI EDIFICI

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB154**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 154

Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare** *Tipologia:* **formale**

Schema: **nessuno**

Fisionomica del giardino: **giardino all'italiana, con viale alberato d'accesso**

Stato di conservazione: **buono**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **scala forbice**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☑ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB154**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 154

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☑ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☑ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **si (Gruppo di Cipressi calvi)**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2018

2018

2018

2018

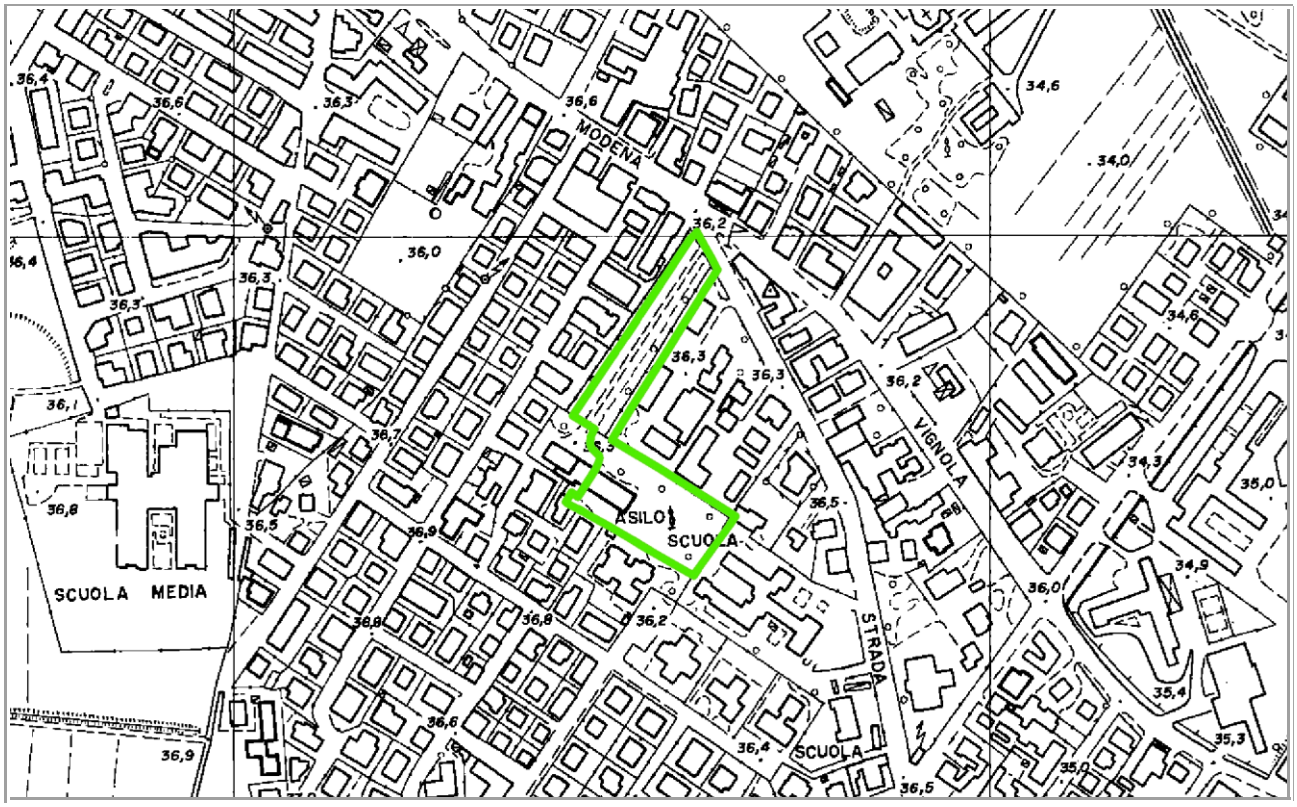
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB154**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 86 1 NE, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:5.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB154**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB154

DATAZIONE DEL SITO

DAL 18MO AL 19MO (1700-1800). Il Complesso della storica Villa sorse nel Settecento, alla Punta del quartiere Sant'Agnese come residenza estiva dell'erudito Ludovico Antonio Muratori, l'illustre modenese padre della moderna storiografia italiana. Dallo studio della cartografia storica e' stata riscontrata nella carta IGM del 1893 con toponimo Villa Muratori, immersa nell'ampio parco avente accesso dalla storica strada Vignolese, attraverso un maestoso duplice filare di alberi // NEL SETTECENTO - Il territorio extraurbano modenese con ville, case padronali, residenze nobiliari, viene valorizzato dalla realizzazione di parchi e giardini: la villa e' il fulcro, elemento organizzatore del paesaggio. I giardini vengono arricchiti di un linguaggio europeo dominato dal gusto francese: con parterre, elementi arborei prevalgono su quelli artificiali, la presenza di un asse di simmetria che indirizzava lo sguardo e su cui si sviluppava tutto il parco avendo come fulcro l'edificio. Ricorre l'uso di aree piane decorate, con masse arboree ordinate e boschetti che creano quinte che si armonizzano con il paesaggio e non turbano le visuali prospettiche: quinte che richiedono masse arboree imponenti ed un forte cromatismo con specie a foglia caduca e di grande sviluppo. Un giardino che necessita di ampi respiri, più o meno geometrici, simmetrici, regolari nei loro componenti - ripartizione del suolo, visuali, filari alberati, siepi, canali, ecc - come estremo ideale di prosecuzione degli ambienti signorili o di corte. LA TIPOLOGIA di GIARDINO SETTECENTESCO - chiamato FORMALE - venne contraddistinta a seconda delle caratteristiche, come GIARDINO ALL' ITALIANA o GIARDINO ALLA FRANCESE.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto di origine settecentesca, come residenza estiva dell'erudito Ludovico Antonio Muratori, che si attesta in prossimità della storica strada di primo impianto, strada Vignolese - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. L'ampio parco avente accesso dalla storica strada Vignolese attraverso un maestoso duplice filare di alberi che inquadra la villa, diventano entrambi di proprietà del Comune nel 1978: trasformata in Casa di Cura, sanatorio, venne denominata Villa Ombrosa / Sottoposta ad intervento di riqualificazione fra il 2017-2019 ora il complesso ospita fra i vari servizi e spazi dedicati all'associazionismo, anche il centro di documentazione femminile e Casa delle Donne / Il parco di villa Ombrosa ha una fisionomia di giardino paesaggistico settecentesco / Il giardino e' stato conservato mantenendo le ampie alberature e, recintato da muretto sui fronti stradali, e' accessibile oltre che visibile dalla strada / Si evidenzia la presenza di un gruppo di ALBERI DI PREGIO MONUMENTALE ai sensi della LR 2/1977 (Cipresso Calvo) / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale – Decreto.

VALORE: Valore Storico Culturale Testimoniale

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

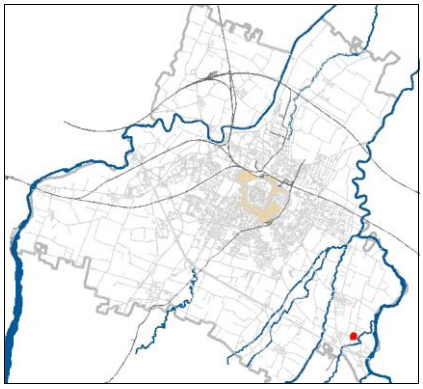
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB155**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino Fondo Nizzola**



Indirizzo: **STRADA GRANDE** *civ.* **387**

Località: **San Donnino**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **267**

Mappale/i: **55-262-264**

Visibilità dalla strada: **no**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **10266**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **29931**

Categoria di intervento: **Riqualificazione e ricomposizione tipologica** *Scheda edificio:* **267055**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*

Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB155**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **3**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **muro con cancellata e rete**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ghiaia e palladiana**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **4**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☑ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☑ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2018

2018

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note: Sito non rilevato.

Rilevatore/i: S.Fedreghini, G.Pellicelli *Data:* settembre 2018

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB155**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **267055** *Codice edificio:* **29931**

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate e le rifiniture esterne; il giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. La casa padronale rispecchia un Nucleo insediativo rurale a cui si accede attraverso la storica strada Grande, in un Complesso residenziale la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: identificata al Fg. 267 con map. 55, la casa padronale di cui all'oggetto - immersa nel parco alberato tipico del Secondo Ottocento. La casa forma una corte rurale aperta con i retrostanti edifici. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino alle soglie del Secondo dissidio bellico / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell’indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale a Sud-Est del capoluogo, in località S. Donnino della Nizzola.

ALTRI EDIFICI

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB155**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 155

Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **nessuno**

Fisionomica del giardino: **parco-giardino del Secondo '800**

Stato di conservazione: **buono**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **vasca in pietra**

Elementi decorativi: ☑ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☐ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB155**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 155

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☐ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2018

2018

2018

2018

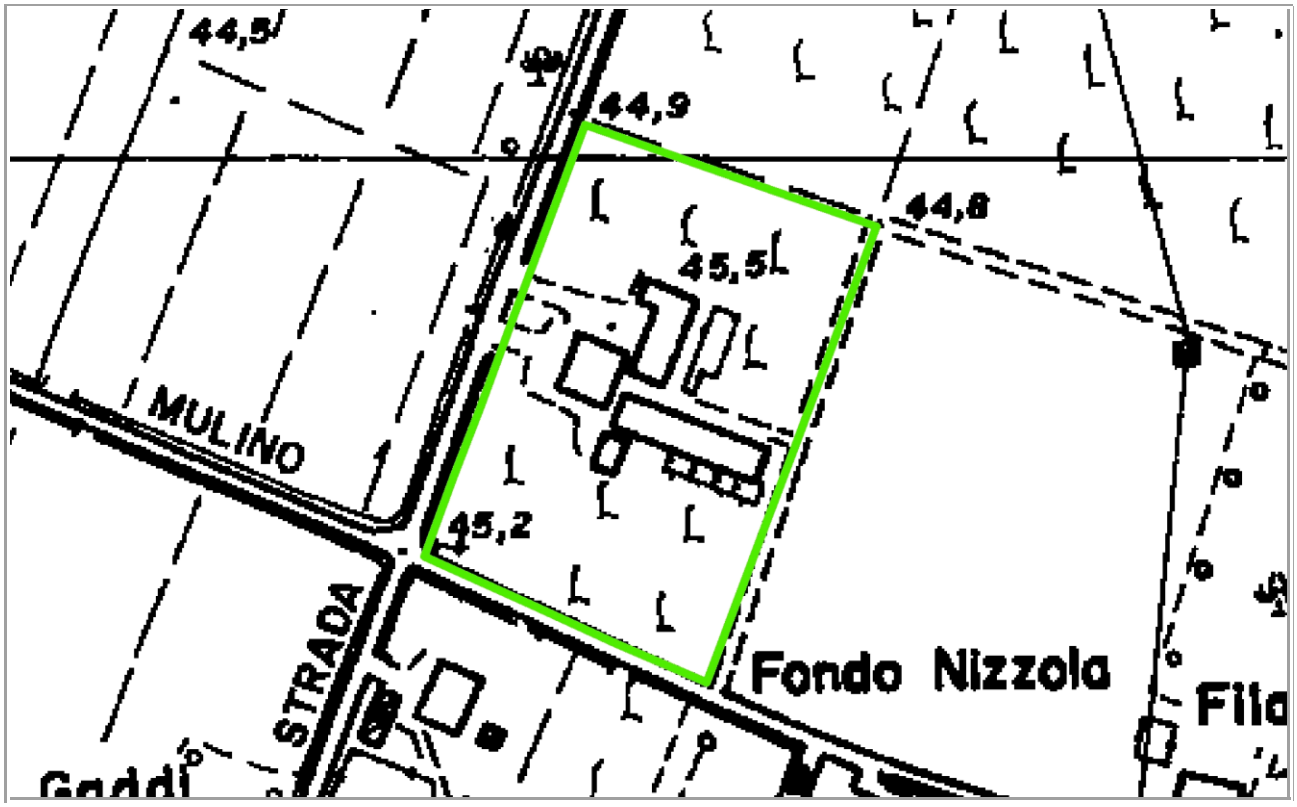
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB155**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 87 4 NO, Modena. (Presente dal 1935, con toponimo Caseificio).

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB155**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB155

DATAZIONE DEL SITO

19MO-20MO (1800-1900). Il Complesso, dallo studio della cartografia storica non e' stato riscontrato nella carta IGM del 1893 o nel catasto di primo impianto del 1898, ma nella carta IGM del 1935 con toponimo Caseificio e successivamente con Fondo Nizzola, ubicato in località S. Donnino della Nizzola.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto risalente all'Ottocento che si attesta sulla storica strada Grande, e' stato edificato come residenza per la conduzione del fondo e caseificio - riscontrato nella carta IGM del 1935 con toponimo Caseificio e successivamente con toponimo Fondi Nizzola - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. Il giardino circonda la casa padronale con impianto tipico del Secondo Ottocento, estendendosi all'interno di un contesto ambientale storico di valore naturalistico culturale testimoniale tra il torrente Tiepido e il torrente Nizzola / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Panaro. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta Pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata / Il Sito del Fondo Nizzola e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Panaro tra il torrente Tiepido, gli storici canali Diamante, S. Pietro, i torrenti Nizzola e Guerro: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Il Sito risulta nel contesto ambientale di rilevanza naturalistica con CORRIDOIO ECOLOGICO in direzione ovest-est verso il Panaro / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

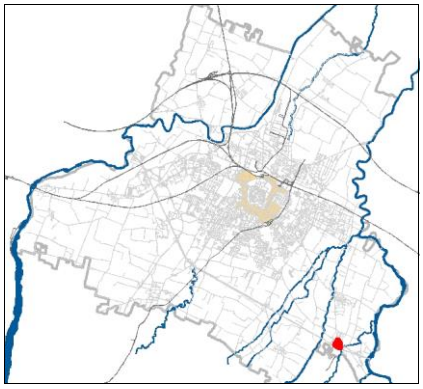
A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB156**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE

Denominazione: **Giardino villa Montecuccoli degli Erri, Il Casone**



Indirizzo: **STRADA VIGNOLESE** *civ.* **1531**

Località: **San Donnino**

Quartiere: **3 - BUON PASTORE - S.AGNESE - S.DAMASO**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **266**

Mappale/i: **140-141**

Visibilità dalla strada: **no**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **58009**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **S115**
Note: L1089/39 artt.1-3 del 06/11/1990.

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **VILLA NOBILIARE-SERRA** *Codice edificio:* **29824**

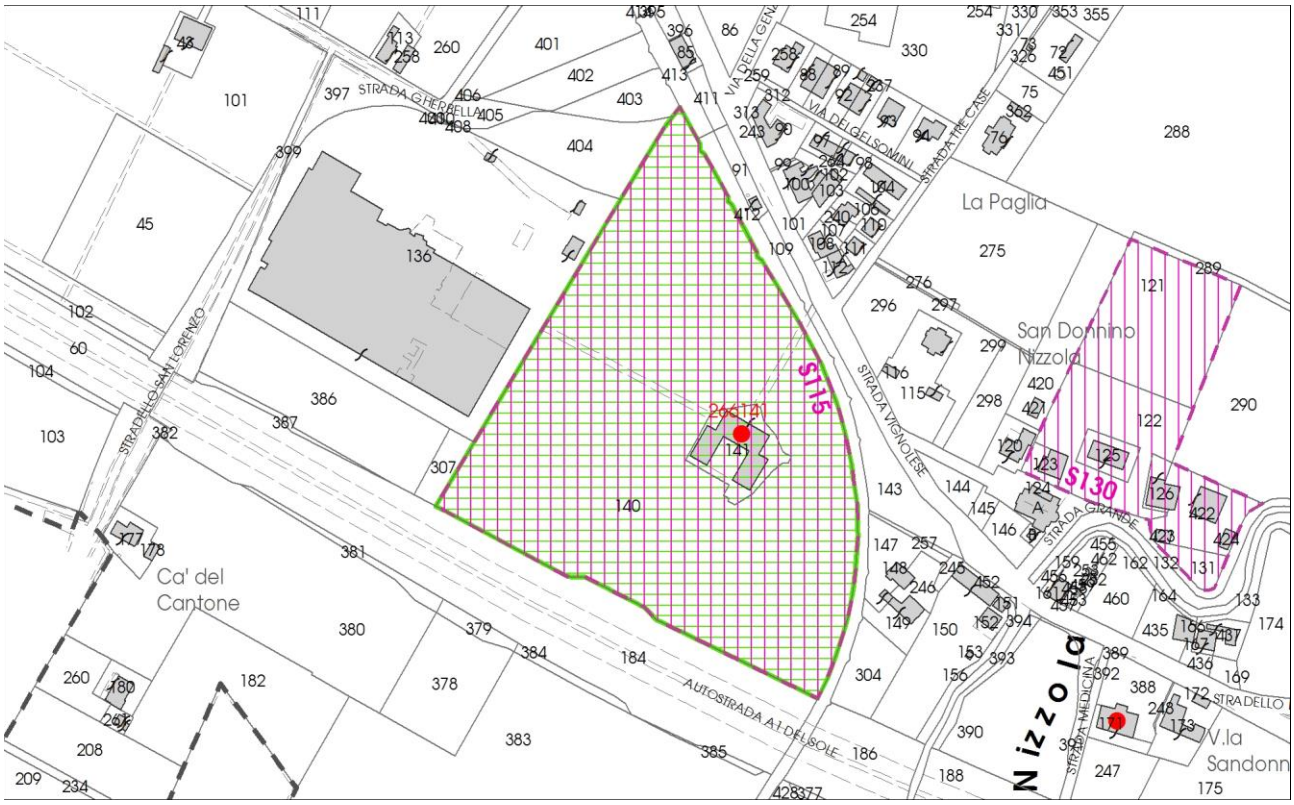
Categoria di intervento: **Restauro scientifico** *Scheda edificio:* **266141**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☐ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:*



Individuazione su Catasto 2019 (1:5.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB156**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **2**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **muro con ringhiera in ferro**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ghiaia**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **1**

Utilizzo degli spazi aperti: **giardino**

☐ *Chiesa*	☐ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2018

2018

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note: Sito non rilevato.

Rilevatore/i: S.Fedreghini, G.Pellicelli *Data:* settembre 2018

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB156**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **266141** *Codice edificio:* **29824**

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico con torri simmetriche laterali, la copertura e il disegno delle facciate, le rifiniture esterne.

Motivazioni:

Edificio storico di rilevanza architettonica a scala di città, rispecchia i canoni tipologici adottati nell'edilizia residenziale nobiliare di campagna seicentesca: risalendo all'inizio del XVII secolo l'impianto plano-volumetrico con i due torrioni angolari, riprende una tipologia particolarmente frequente fra il Cinquecento e il Seicento nella pianura modenese, anche se la presenza di decorazioni all'interno con stemmi della famiglia dei Rangoni e dei Bentivoglio farebbe retrodatare l'edificio alla prima metà del Cinquecento. La conformazione del Complesso architettonico-territoriale a corte chiusa, e' formato da con corpo centrale su cui si innestano due corpi uguali che si prolungano simmetricamente sul retro articolando la pianta del complesso a C, enfatizzato sul fronte principale da due torri quadrate simmetriche sormontate da piccole torrette. Il Complesso ha accesso dalla storica strada Vignolese attraverso un vialetto offrendo un severo aspetto di struttura fortificata. La villa e' identificata al Fg. 266 con map. 141 ed e' immersa nel parco storico. Il contesto ambientale circostante e' il paesaggio lambito dai torrenti Nizzola e Tiepido, con formazioni unitarie della cultura rurale e rappresentative della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell'indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, in località San Donnino della Nizzola.

ALTRI EDIFICI

Il sito (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO) non comprende ulteriori edifici pertinenziali rilevanti o di servizio all'edificio principale.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB156**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 156

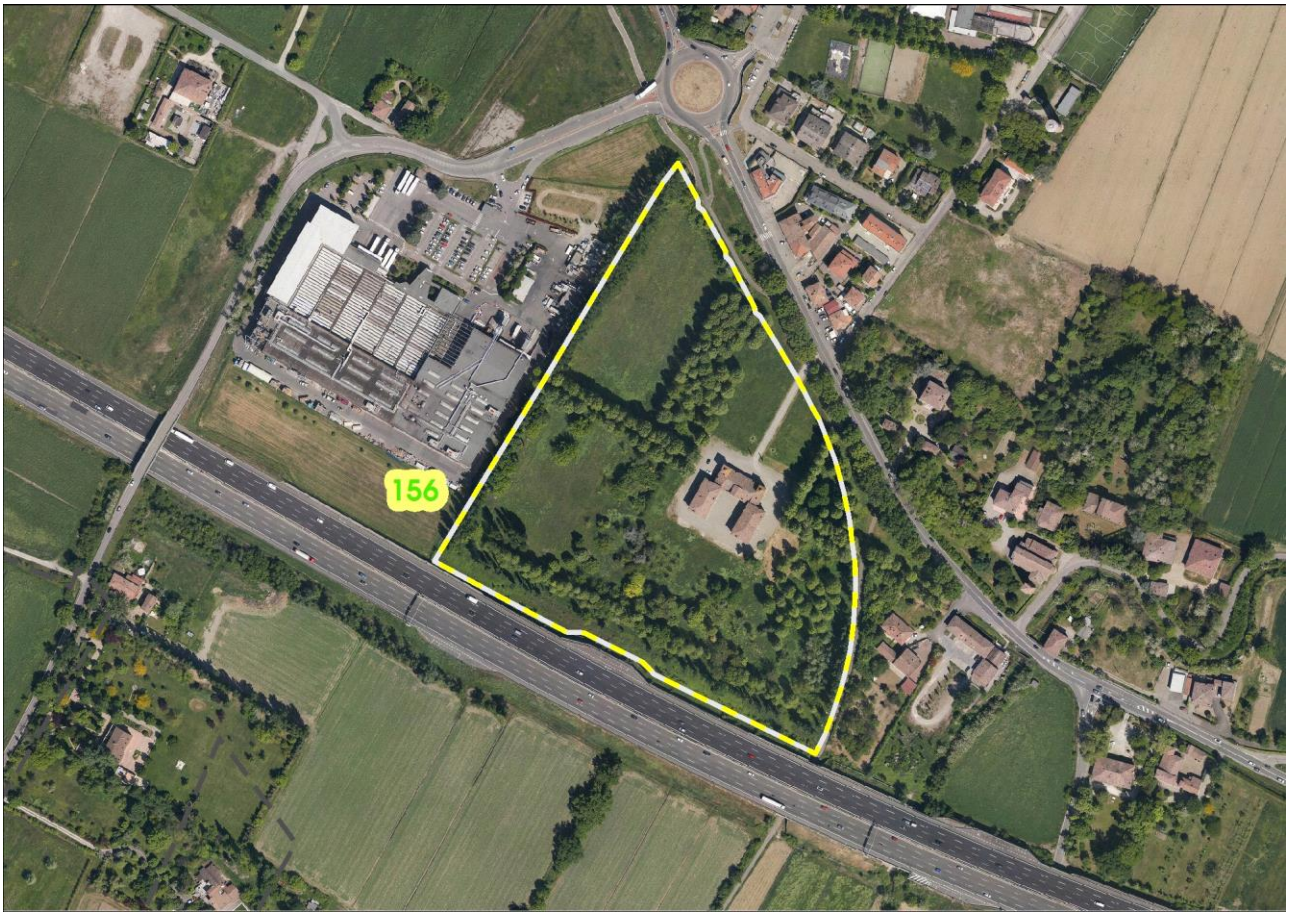


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:5.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **regolare** *Tipologia:* **formale**

Schema: **con percorsi perpendicolari**

Fisionomica del giardino: **giardino all'italiana**

Stato di conservazione: **buono**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☑ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☐ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB156**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 156

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☐ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2018

2018

2018

2018

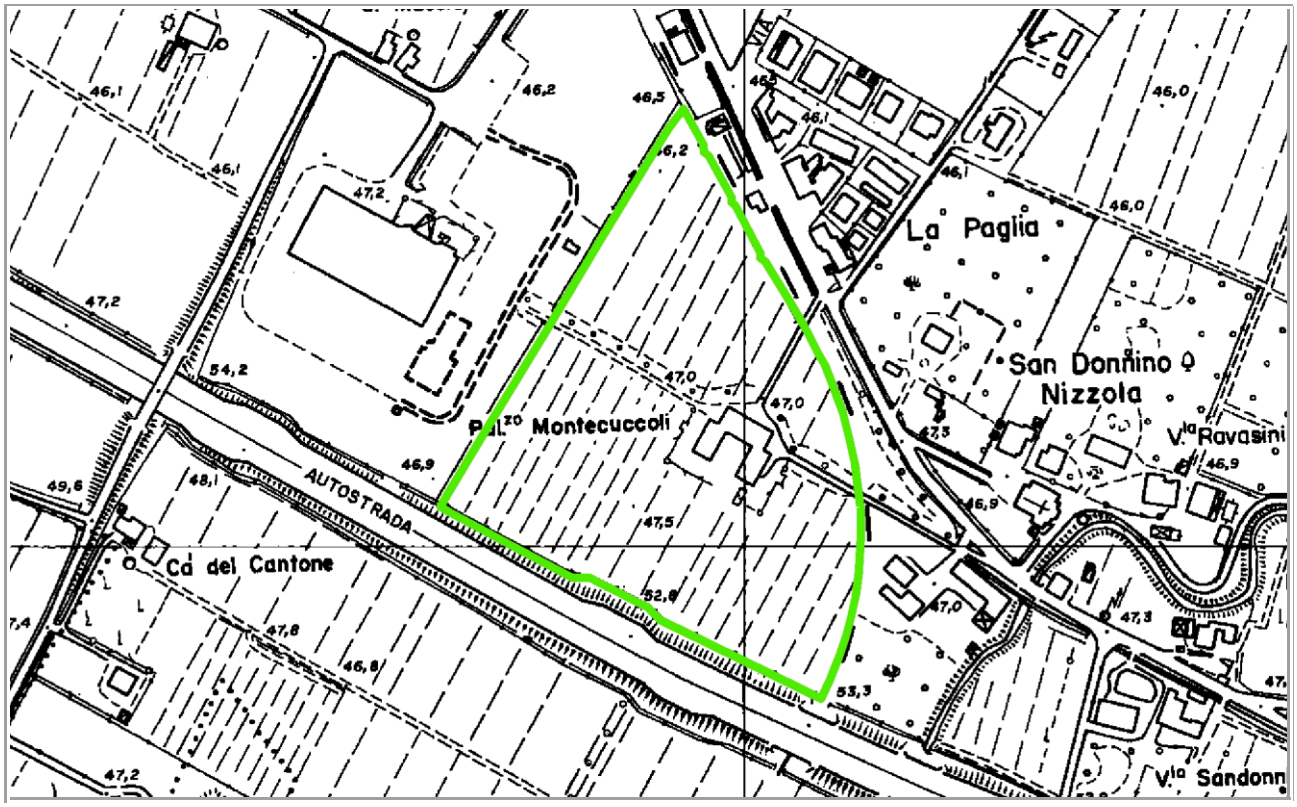
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB156**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 75 1 SE/87 4 NO, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:5.000)

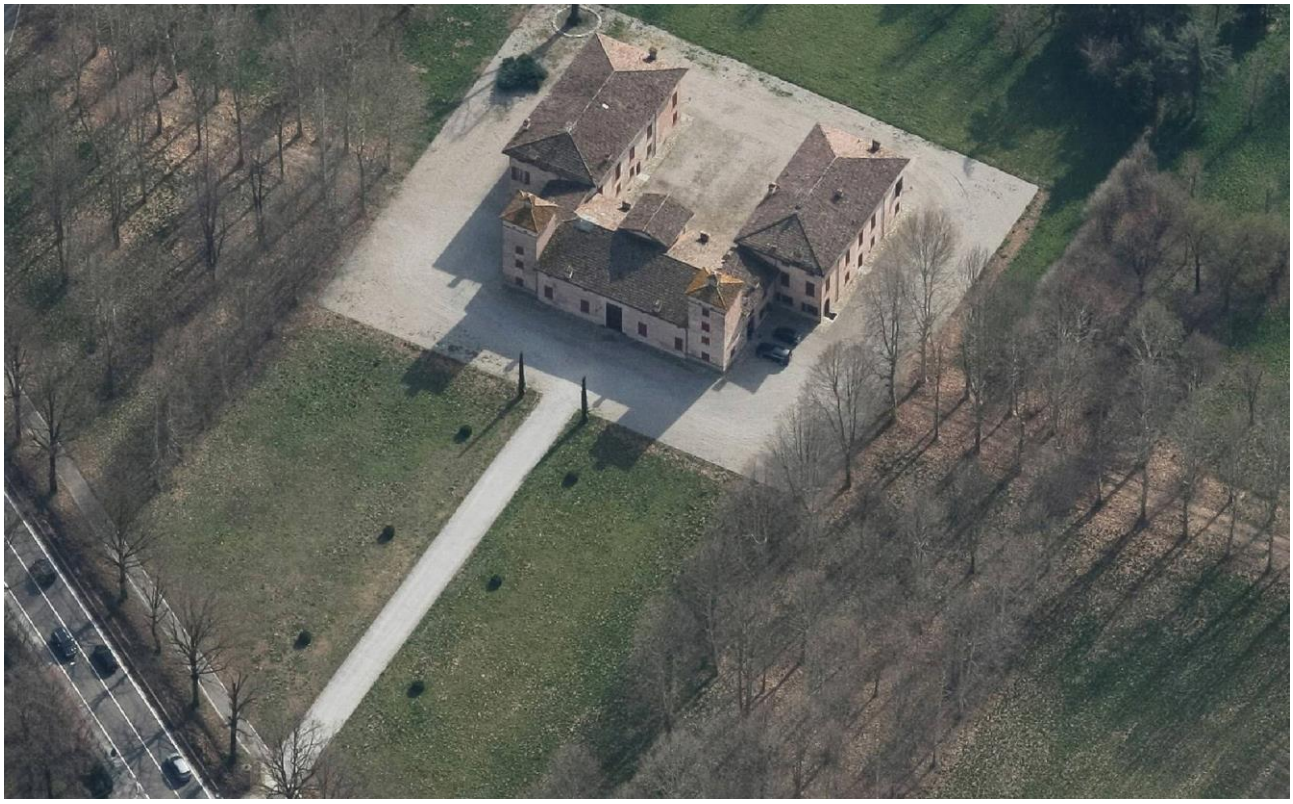
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB156**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO



BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: ALB156

DATAZIONE DEL SITO

DAL 16MO AL 17MO (1500-1600). La Villa Montecuccoli degli Erri - identificata con toponimo Palazzo Montecuccoli nel catasto di primo impianto del 1898 - più comunemente nota come il Casone, e' un 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. La prorietà del Sito apparteneva fin dal XVII secolo alla nobile famiglia dei Montecuccoli, cui pervenne in seguito al matrimonio con Caterina degli Erri, erede di Giuseppe Fogliani vescovo di Modena.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito - Villa, giardino e parco di notevole interesse - e' stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 1089/39 artt. 1-3, con Decreto Ministeriale del 1990. Il Complesso architettonico-territoriale della seicentesca Villa Montecuccoli degli Erri, per le caratteristiche architettoniche e la particolarità dell'impianto plano-volumetrico con i due torrioni angolari, riprende una tipologia particolarmente frequente fra il Cinquecento e il Seicento nella pianura modenese: una residenza di campagna espressione tipica di quella produzione architettonica conseguente ad una rivalutazione dell'agricoltura e ad una visione idilliaca della vita campestre. Immersa nel parco a prato con alberature, che si relaziona con il contesto circostante attraverso un vialetto di ingresso sulla storica strada Vignolese in località San Donnino della Nizzola / Il Sito risulta all'interno dell'ambito territoriale del Paesaggio agrario storico del fiume Panaro. Le Unità di Paesaggio a scala provinciale nelle quali e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.14 - Paesaggio dell'Alta Pianura centro orientale; limitrofo a U.P.11 - Paesaggio perifluviale del fiume Panaro nella prima fascia regimata. Il Sito di villa Montecuccoli degli Erri cosiddetta Il Casone, e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Est rispetto al capoluogo modenese, nel versante sinistro del fiume Panaro in prossimità sia del Torrente Nizzola e sia del Torrente Tiepido: ambito ad alta vocazione produttiva agricola, di interesse ambientale / Il Sito risulta sufficientemente protetto: tutelato nella sua interezza, con tutela monumentale - Decreto.

VALORE: **Valore Storico Architettonico**

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

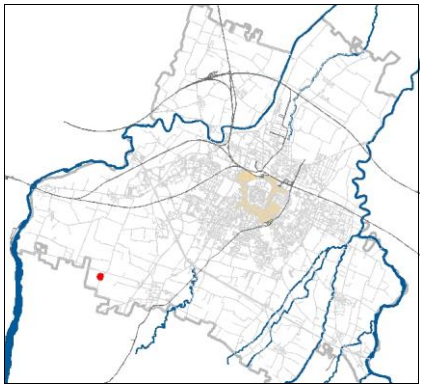
4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB157**

LOCALIZZAZIONE TERRITORIO RURALE



Denominazione: **Parco villa Corletto, ex casino Forgieri**

Indirizzo: **STRADA CORLETTO SUD** *civ.* **382**

Località: **Cittanova**

Quartiere: **4 - S.FAUSTINO - MADONNINA - QUATTRO VILLE**

Estremi catastali 2019 Foglio/i: **228**

Mappale/i: **24-25-26-157**

Visibilità dalla strada: **no**

CONDIZIONE GIURIDICA / TUTELE / VINCOLI ESISTENTI

Proprietà: **Privata** *Estensione (mq):* **8872**

VINCOLO MONUMENTALE ai sensi del D.Lgs.42/2004 (Codice Beni Culturali e Paesaggio **non presente**

Note:

Tutele da PSC/RUE 2016

Alberature di pregio tutelate ai sensi della L.R.2/1977 e L.10/2013 **non presente**

● *Edificio principale collegato:* **CASA PADRONALE-CASINO-VILLINO** *Codice edificio:* **26085**

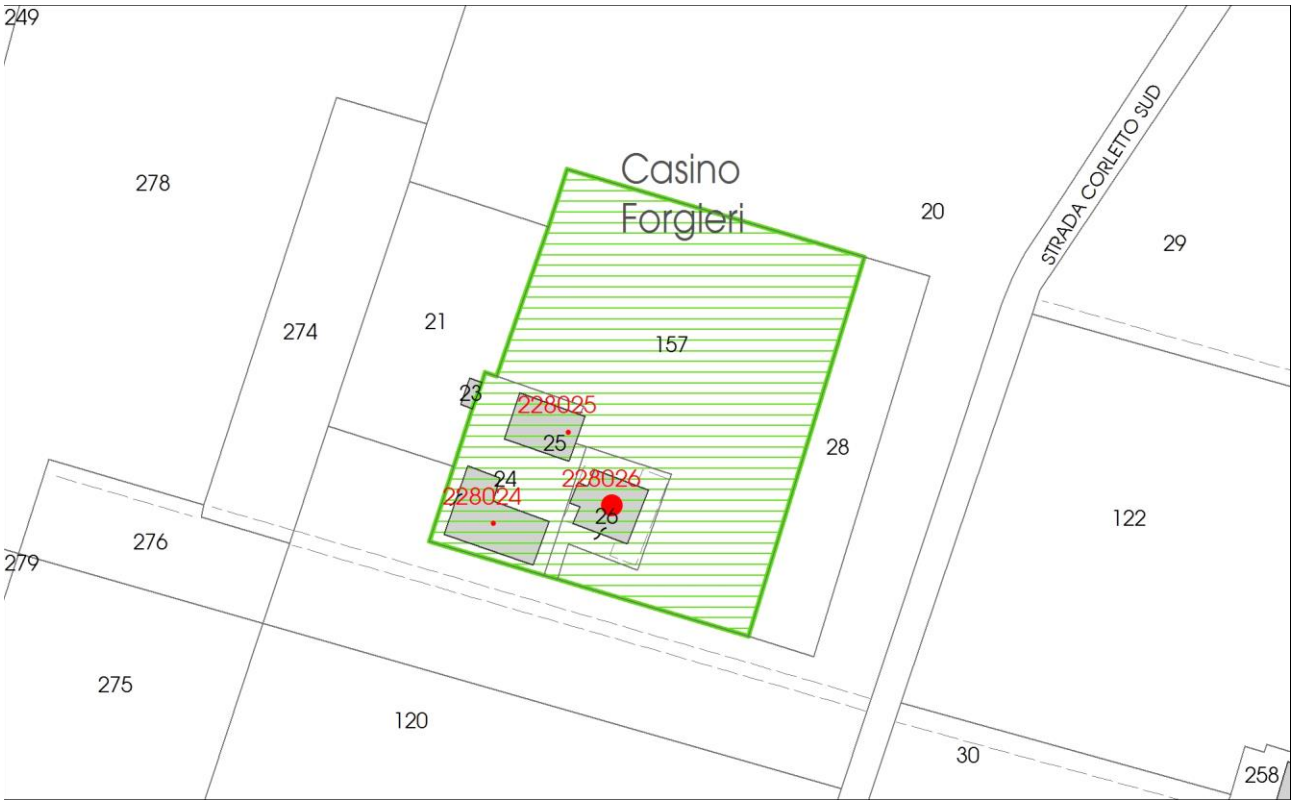
Categoria di intervento: **Restauro e risanamento conservativo** *Scheda edificio:* **228026**

Altri edifici vincolati pertinenziali: (fg., mp. originari)

☐ Restauro scientifico *Sch.edifici:*

☐ Restauro e risanamento conservativo *Sch.edifici:*

☑ Riqualificaz. e ricomposiz. tipologica *Sch.edifici:* 228024, 228025



Individuazione su Catasto 2019 (1:2.000) *Evidenziazione tutele sovraordinate*

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB157**

RAPPORTO CON IL CONTESTO

Ingressi alla proprietà: **1**

Fruibilità: **non accessibile**

Recinzione: **rete**

Viale di ingresso: **nessuno**

Pavimentazioni o trattamento suoli: **ghiaia**

EDIFICI E USI

N° edifici legati al sito: **3**

Utilizzo degli spazi aperti: **parco giochi**

☐ *Chiesa*	☑ *Rustico*	☐ *Torretta*	☐ *Stalla*	☐ *Deposito*	☐ *Spogliatoio*
☑ *Villa*	☐	☐ *Serra*	☐ *Fienile*	☐ *Rimessa*	☐ *Piscina*

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2018

2018

RILIEVO

Rilievo fotografico e a vista effettuato in tre tempi:
1) Tirocinio Formativo delle studentesse del Corso di Laurea Magistrale in Architettura c/o l'Universita' di Parma A.A. 2016-2017, "Rilevazione giardini in territorio urbano esterno al Centro Storico e territorio rurale".
2) Tesi di Laurea "Criteri per la catalogazione dei giardini storici mediante strumenti GIS. Il caso di Modena", conseguita in data 11/12/2017 c/o il DIA dell'Universita' di Parma.
3) Rilievo fotografico e a vista anno 2018, "Rilevazione giardini in Centro Storico".

Note: Sito non rilevato.

Rilevatore/i: S.Fedreghini, G.Pellicelli *Data:*settembre 2018

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB157**

EDIFICIO PRINCIPALE COLLEGATO

Scheda edificio: **228026** *Codice edificio:* **26085**

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

ELEMENTI DI INTERESSE:

Il complessivo impaginato architettonico: il sistema volumetrico e copertura, il disegno delle facciate e le rifiniture esterne; il giardino storico.

Motivazioni:

Edificio storico rappresentativo della cultura architettonica rurale, che rispecchia i canoni tipologici adottati nelle campagne modenesi e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento. La casa padronale rispecchia un Nucleo insediativo rurale a cui si accede dalla storica strada Corletto Sud. Gli edifici formano un Complesso la cui formazione unitaria ha una significativa riconoscibilità attuale: sono identificati al Fg. 228 con map. 26 - la villa di cui all'oggetto - e dagli edifici che formano la corte rurale sul lato Ovest: edifici disposti a corpi disgiunti, con la stalla-fienile al map. 24 e la residenza del mezzadro al map. 25, coevi alla casa padronale. La casa padronale e le pertinenze sono all'interno del parco giardino tipico del Secondo Ottocento. Il contesto ambientale circostante e' caratterizzato attualmente da un edificato prevalentemente storico all'interno di formazioni più o meno unitarie, rispecchiando i canoni tipologici della cultura architettonica rurale adottati nelle campagne modenesi, e rappresentativi della civiltà agraria consolidatasi dalla fine '800 fino agli Anni '30 e '40 del Novecento / Per la valutazione relativa alla categoria di intervento edilizio, viene utilizzato lo strumento dell’indagine tipologica e della coerenza con la cultura costruttiva e compositiva del contesto morfologico originario nel territorio rurale di pianura a Sud-Ovest rispetto al capoluogo modenese, tra Cittanova e Baggiovara in località Corletto.

ALTRI EDIFICI

Il nucleo insediativo, in località Cittanova, e' costituito dalla residenza principale e da due edifici pertinenziali rilevanti coevi alla villa, destinati a: residenza secondaria/casa del mezzadro con map. 25, stalla con fienile e granaio con map. 24, disposti sul lato Ovest della villa all'interno di una conformazione unitaria a corte aperta ed aventi entrambi Valore Storico Culturale Testimoniale.

Scheda	*Cod.Edif.*	*Tipologia*	*VALORE*
228024	26071	MISTA (RESIDENZA+RUSTICO)	Valore Storico Culturale Testimoniale
228025	26087	MISTA (RESIDENZA+RUSTICO)	Valore Storico Culturale Testimoniale

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB157**

INDIVIDUAZIONE GIARDINO: 157

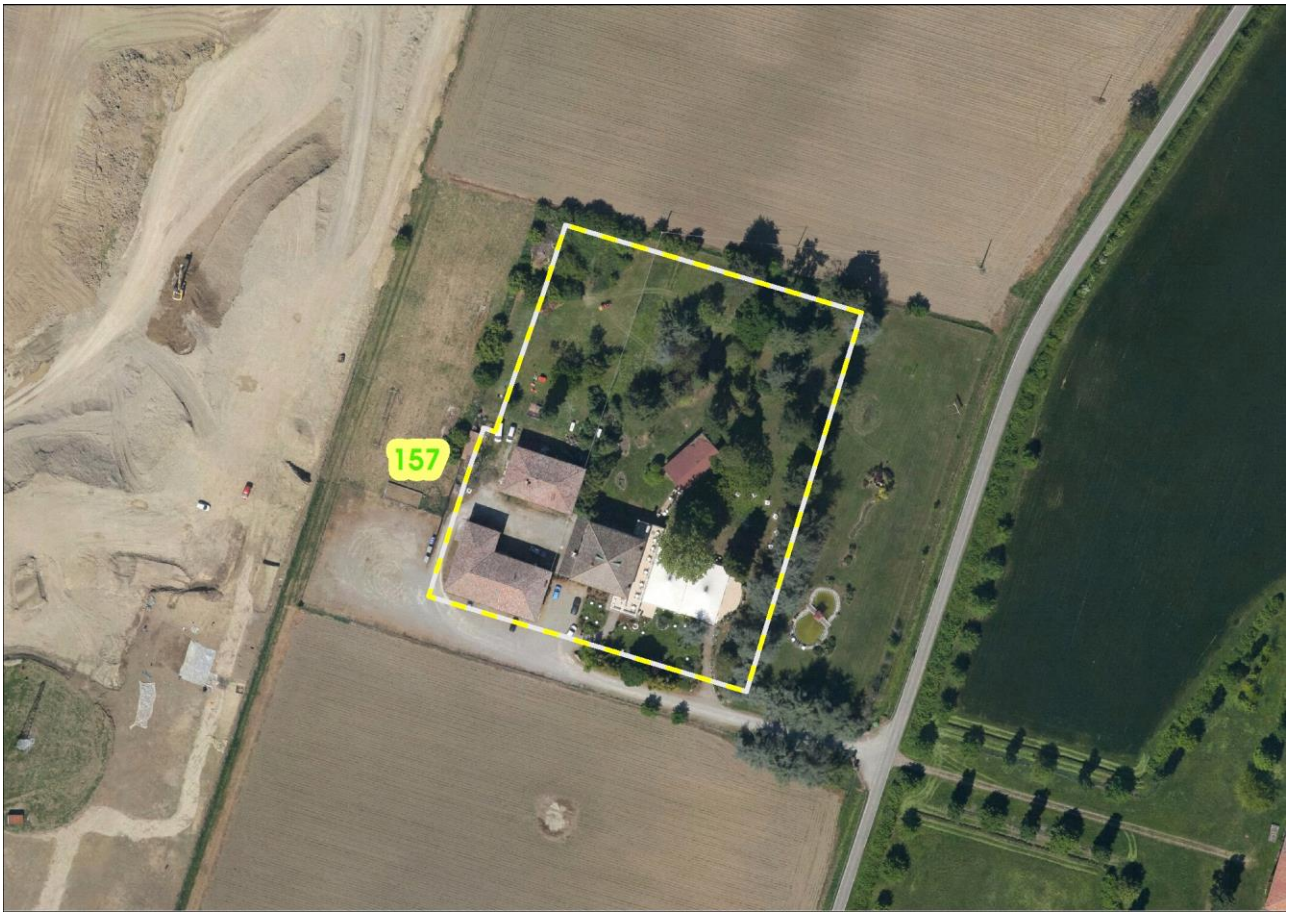


Foto aerea 2017 - C.G.R. s.p.a. Parma (1:2.000)

IMPIANTO PLANIMETRICO

Forma geometrica: **irregolare** *Tipologia:* **informale**

Schema: **nessuno**

Fisionomica del giardino: **parco-giardino del Secondo '800**

Stato di conservazione: **discreto**

ELEMENTI DI PREGIO

Scala di accesso all'edificio principale: **non presente**

Manufatti di pregio: **non presenti**

Elementi fontanieri: **non presenti**

Elementi decorativi: ☐ nessuno ☐ *Monumento* ☐ *Statua* ☐ *Voliera* ☐ *Fioriere* ☑ *Altri arredi*

Nota:

Le tre tipologie prevalenti di Giardino Storico, sono così riassumibili:
forma regolare o giardino formale all'italiana e alla francese; forma irregolare o giardino informale all'inglese.
Nell'area Padana, e pertanto nel territorio modenese prevalgono le seguenti fisionomie:
a) "giardino formale" del '400/'500 e '600/'700, dal Rinascimento al Barocco, con struttura geometrizzata e viali regolari;
b) "giardino paesaggistico" sia del Primo '800 (non ha una fisionomia informale o giardino all'inglese, è bensì un "giardino strutturato con uno schema d'impianto a scala territoriale", avendo la necessità di grandi spazi), sia del Secondo '800 (giardino con grande radura a prato e boschetto perimetrale);
c) "giardino eclettico" nei primi decenni del '900, con un ritorno dello stile formale neorinascimentale e/o neobarocco.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB157**

VEGETAZIONE DI PREGIO: 157

Specie arboree:

☐ Acero/Acer	☐ Ippocastano/hippocastanum	☐ Pioppo/Populus	☐ Tiglio/Tilia
☐ Cedro/Cedrus	☐ Magnolia/Magnolia	☐ Platano/Platanus	☐ Bosso/Buxus
☐ Frassino/Fraxinus	☐ Olmo/Ulmus	☐ Quercia/Quercus	☐ Nocciolo/Corylus
☐ Cipresso/Cupressus	☐ Pino/Pinus	☐ Tasso/Taxus	☐

Esemplari di rilievo: **no**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

2018

2018

2018

2018

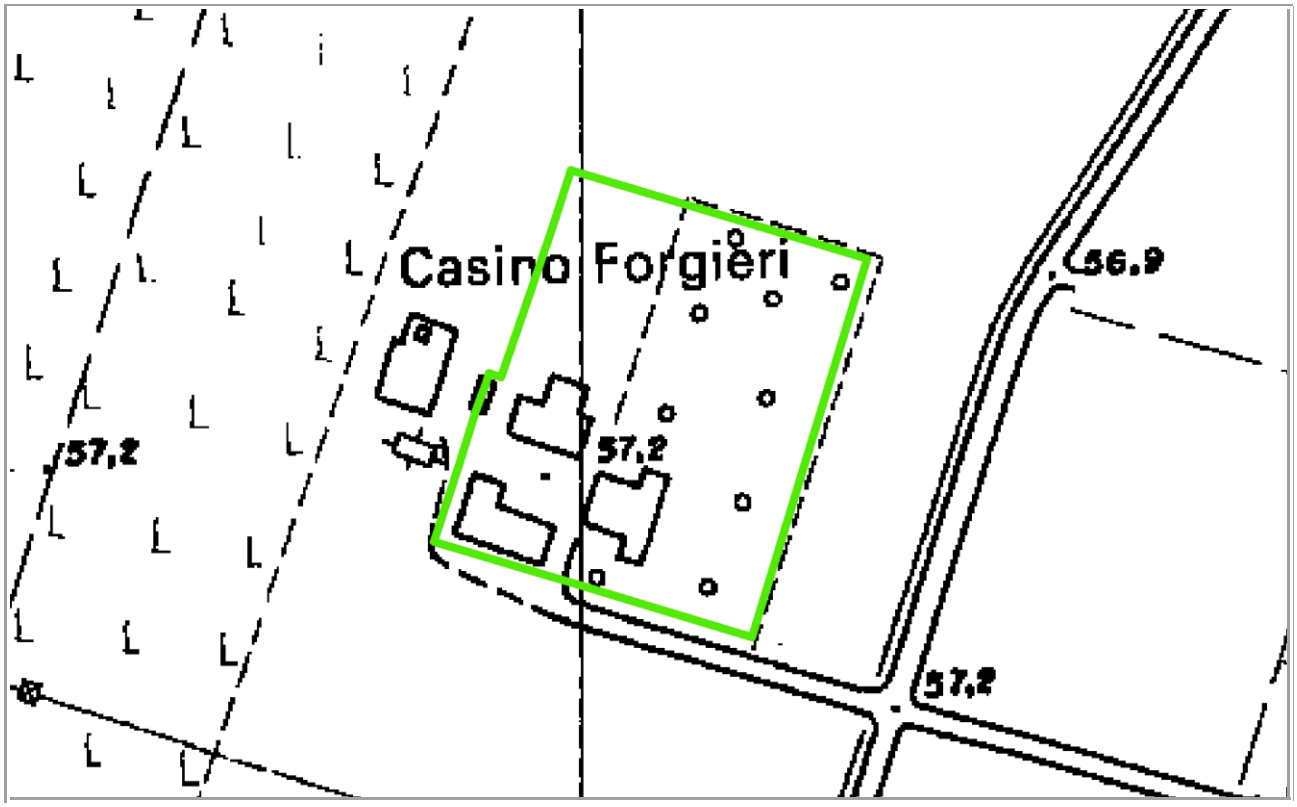
Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB157**

CARTOGRAFIA STORICA

“Carta IGM”, rilievo topografico eseguito con levate di campagna al 1893.
Tavoletta 86 1 NE, Modena.

CARTA TECNICA REGIONALE



"C.T.R. Modena", Servizio Cartografico -Topografico Toponomastica del Comune di Modena, 1985. (1:2.000)

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB157**

VISTA PANORAMICA DEL CONTESTO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

VISTA PANORAMICA DI DETTAGLIO

BlomWEB Viewer, 2018 Blom, ASA.

Comune di Modena

Codice identificativo: **ALB157**

DATAZIONE DEL SITO

19MO-20MO (1800-1900). Il Complesso ottocentesco e' riscontrato nella cartografia storica IGM del 1893 con toponimo Casino Folgeri, e nel catasto di primo impianto del 1898 con medesimo toponimo.

Complesso architettonico-territoriale: villa, giardino e contesto circostante

Conclusioni:

Il Sito consiste in un Complesso di cose immobili il cui aspetto ha valore estetico tradizionale, pertanto sottoposto a Vincolo tipologico conservativo dovuto al carattere tipologico, storico culturale-testimoniale che riveste (Art.13.22 Normativa RUE). Il Complesso con impianto risalente all'Ottocento che si attesta sulla storica strada Corletto Sud, e' stato edificato come residenza estiva - riscontrato nella carta IGM del 1893, nel catasto di primo impianto del 1898 con toponimo Casino Folgeri - riveste Valore Storico Culturale Testimoniale. La casa padronale e sul lato Ovest gli edifici pertinenziali disposti a corpi disgiunti, con la residenza del mezzadro e la stalla-fienile, sono all'interno del parco giardino tipico del Secondo '800. Il Sito, in località Corletto, risulta immerso nel Paesaggio agrario storico del Territorio Rurale Sud-Ovest rispetto al capoluogo modenese. L'Unità di Paesaggio a scala provinciale in cui e' identificato il territorio del Comune di Modena in tale ambito: U.P.13 - Paesaggio dell'Alta pianura occidentale; limitrofo a U.P.12 - Paesaggio perifluviale del fiume Secchia nella prima fascia di Alta Pianura; limitrofo a U.P.14 - Paesaggio dell'Alta Pianura centro orientale / Il Sito e' ubicato nel Territorio Rurale Sud-Ovest rispetto al capoluogo modenese: ambito ad alta vocazione produttiva agricola / Inoltre il sito e' limitrofo a un sistema centuriale di aree archeologiche: A4 - AREA DI TUTELA DELLE PERSISTENZE CHE MANTENGONO L'ORIENTAMENTO DELLA CENTURIAZIONE con direzione Nord-Sud parallelamente alla storica strada Corletto Sud; in prossimità di ALBERI DI PREGIO sia singoli e in duplice filare, nelle direzioni Nord ed Est; e, in direzione Sud sull'incrocio tra strada Corletto Sud e stradello Tampellini, vi e' un Oratorio di campagna: PERSISTENZA STORICA, cod. PS038 / Il Sito, sufficientemente tutelato dal Comune, risulta non protetto da tutela monumentale - Decreto.

VALORE: **Valore Storico Culturale Testimoniale**

Precisazioni finali

1. CONSERVAZIONE DEL SITO (COMPLESSO ARCHITETTONICO-TERRITORIALE: VILLA-GIARDINO): GOVERNARE NEL TEMPO INEVITABILI TRASFORMAZIONI – Conservare significa non distruggere la memoria, non selezionare e non semplificare e soprattutto non nascondere le tracce del passato preoccupandosi invece di lasciarle intellegibili al fine di restituirne un'immagine unitaria: pertanto comprensibili allo sguardo, spiegabili nel tempo. Conservare non significa progettare interventi di sola aggiunta, carichi di esigenze progettuali del presente, con una concezione di puro utilizzo della preesistenza storica forzandola a un riuso inteso in senso utilitaristico e privo di rispetto per le caratteristiche e la ricchezza di potenzialità che ogni Sito possiede. L'elemento determinante è la definizione e la trasmissione dettagliata dei criteri che dovranno regolare nel futuro gli interventi di manutenzione e gestione dell'architettura del giardino, del parco, della piazza alberata, del filare, dell'area boscata in campagna.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA DEL SITO – Sono comprese tutte quelle operazioni necessarie e ripetitive per il mantenimento del giardino, parco, etc., durante l'anno: come la pulizia delle erbacce, il taglio dell'erba e delle siepi, la potatura e le potature particolari per le piante lungo i muri e le piante da frutto. Imprevisti causati da maltempo, danni alla vegetazione di particolare entità, necessità di abbattimenti consistenti etc., ricadranno nella Manutenzione straordinaria.

3. ELIMINAZIONE DELLE SUPERFETAZIONI – L'eventualità consiste nel proporre di eliminare quegli elementi che ostacolano la lettura dello spazio e dell'impianto del giardino storico, o lo compromettono.

4. NUOVA PROGETTAZIONE NEL SITO – Proposta da valutare nei casi estremi, quando si è in presenza di un'architettura vegetale o di una sua parte distrutta o semidistrutta, dove le più sofisticate analisi storiche non serviranno a riprodurre falsi giardini, ma saranno la base conoscitiva necessaria a un nuovo progetto che costruirà un nuovo giardino con finalità, strumenti e soluzioni espressive tutte contemporanee.

A cura di: Irma Palmieri, Barbara Ballestri; collaboratore: Francesco D'Alesio