

**PROVINCIA DI MODENA**  
**COMUNE DI FIORANO MODENESE**

**PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE ALLA STRUMENTAZIONE  
URBANISTICA VIGENTE**

Ai sensi dell'Art. 53 della L.R. n. 24 del 21 dicembre 2017  
**AMPLIAMENTO PER REALIZZAZIONE DI NUOVA PALAZZINA UFFICI**

**ALLEGATO 2**

PROPRIETA':  
IMMOBILTEC SPA

**RELAZIONE  
ELIMINAZIONE SCHEDA  
VINCOLO ES**

**Ottobre 2018**

**Il Tecnico**



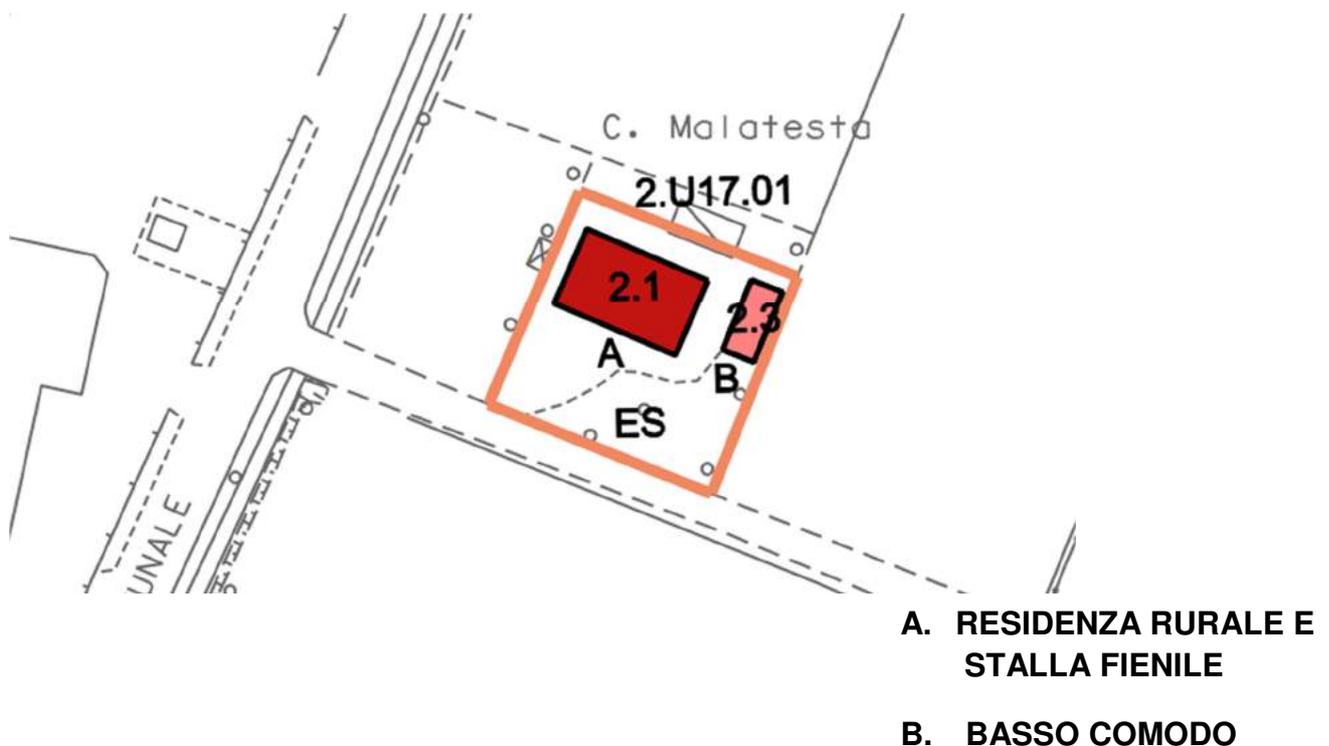
  
**ARCHILINEA**

Gli edifici oggetto di richiesta di eliminazione della scheda del vincolo ES sono di proprietà di “IMMOBILTEC s.p.a.” di Sassuolo con sede in Fiorano via Ghiarola Vecchia n. 73, il cui legale rappresentante è il dott. Franco Stefani. Tali fabbricati sono ubicati a Fiorano in Via Ghiarola Nuova n. 252, ed identificati catastalmente al foglio 1 mappale 45 e mappale 43 Sub 2-3.

## 1. LOCALIZZAZIONE EDIFICIO SOTTOPOSTO A VINCOLO

### SCHEDA EDIFICI STORICI 1

Unità edilizia n:1



Il complesso si presenta con un'architettura rurale a insediamento aggregato, formato da un fabbricato principale e un basso comodo. Si tratta di un raggruppamento tipico delle morfologie d'impianto della pianura modenese.

L'aggregato di fabbricati in oggetto è costituito da:

- A) Abitazione rurale, ha un assetto planimetrico a forma rettangolare tipico di un edificio residenziale singolo. E' composto al piano terra dalla stalla per bovini e fienile al primo piano. Il portico per la rimessa degli attrezzi agricoli è situato a nord con passaggio collegato al fabbricato residenziale.
- B) Basso comodo rurale con tipologia specifica destinato a pollaio/deposito.

## 2. INQUADRAMENTO URBANISTICO – PSC - RUE

Tavola 1a PSC Vigente

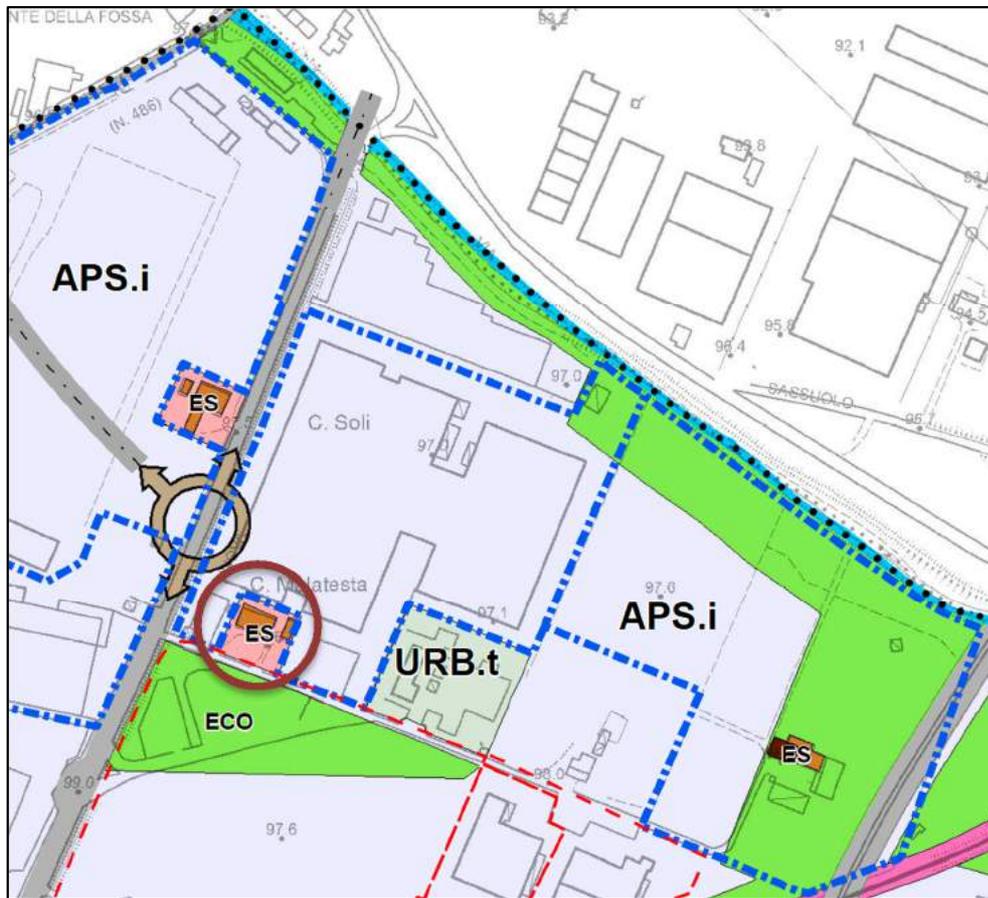
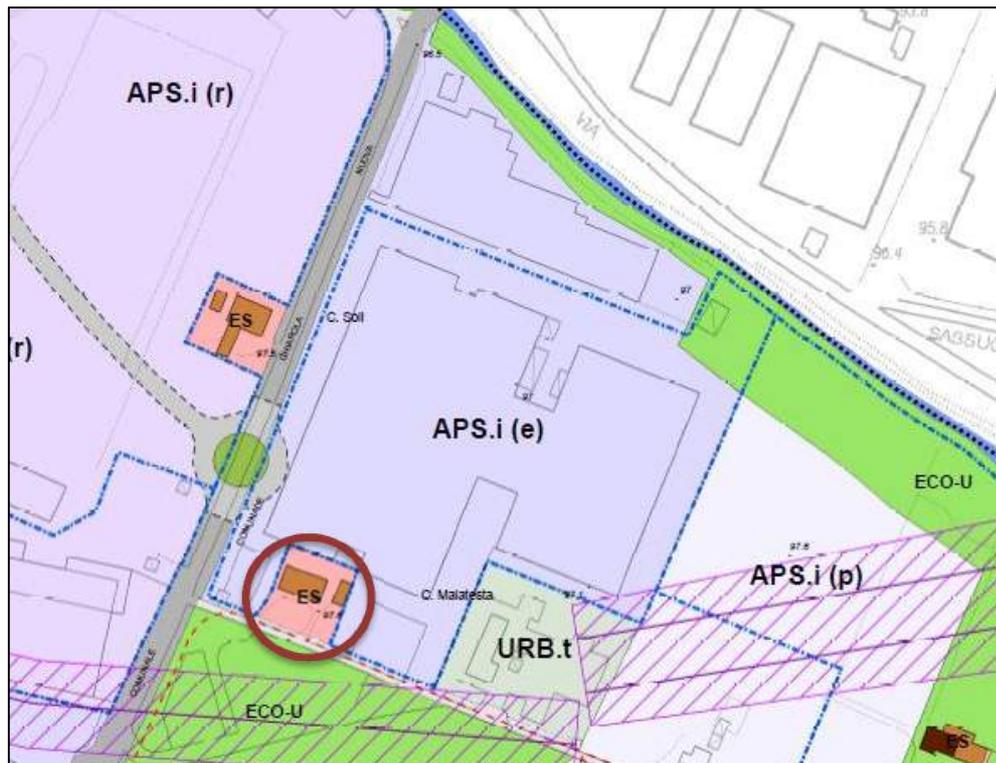
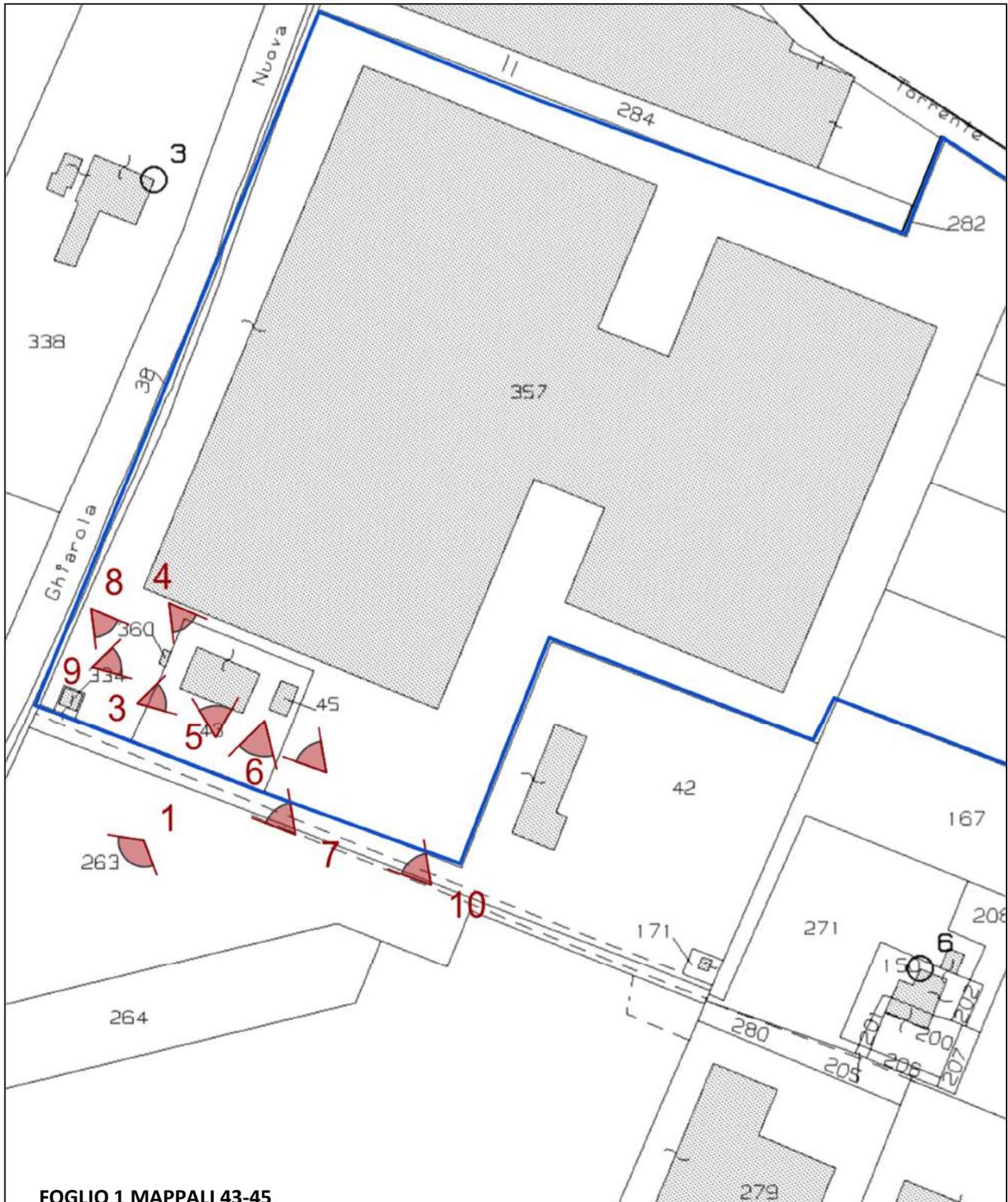


Tavola 1a RUE VIGENTE



### 3. INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO



FOGLIO 1 MAPPALI 43-45



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

BASSO COMODO  
VINCOLO 2.3



Foto 7



Foto 8



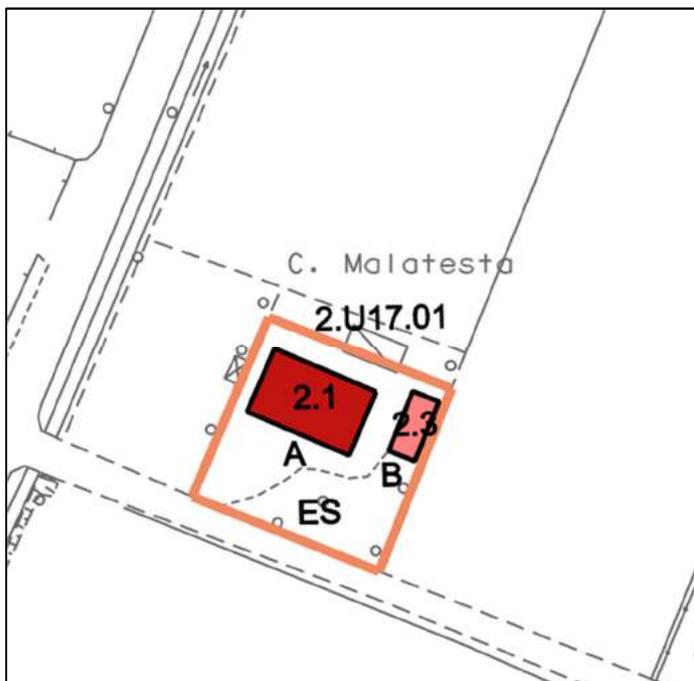
Foto 9



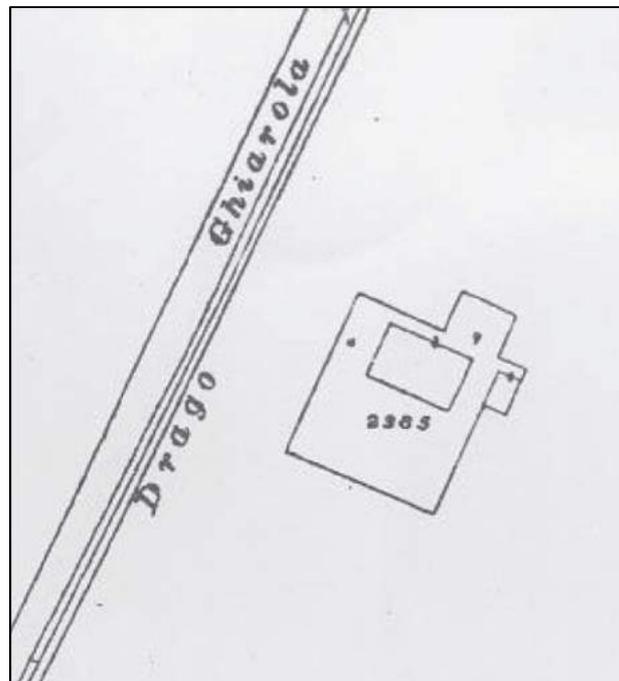
Foto 10



**4. SCHEDA VINCOLO n° 2. U17. 01**



Fabbricati via Ghiarola Nuova 252 Fiorano



mappa catastale di primo impianto agg. 1930

**FABBRICATO RURALE**

A Vincolo 2.1 – Edificio di origine rurale –residenza- stalla - fienile

B Vincolo 2.3 - Pollaio - deposito

2.1 Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi riconoscibili, di interesse storico significativo.

2.3 Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, con evidenti trasformazioni. □

**CLASSE 2:** Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi della morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche.

## 5. CONSIDERAZIONI GENERALI SUI FABBRICATI ESISTENTI

Gli edifici oggetto della presente valutazione s’inseriscono in un contesto di “sistema edilizio agricolo ad aggregazione spontanea”, ovvero edifici le cui destinazioni d’uso precedenti sono state quelle residenziali, agricole o a supporto delle attività collegate alle lavorazioni dei fondi, su cui in passato insistevano.

L’assetto planimetrico e volumetrico evidenzia come i corpi di fabbrica siano partecipi insieme ad un sistema di edifici spontanei, nella quale residenza, fienili, stalle, ricoveri attrezzi, partecipavano alla loro riconoscibilità sul territorio.

Inoltre le valutazioni eseguite nella scheda vincolo del PSC definiscono gli immobili di valore ambientale compromesso considerato la vicinanza ed il contesto produttivo specializzato circostante.

## 6. CONCLUSIONI

Secondo l’art. 41 del RUE 2015, comma 7-8, i fabbricati sono classificati in classe 2, CLASSE 2:

Unità classificate 2.1:

Valorizzazione degli aspetti architettonici e ripristino dei caratteri originali, con:

- Restauro o ripristino delle fronti, con possibilità di parziali modifiche di quelle secondarie, senza alterazioni dell’unitarietà del prospetto;
- Restauro o ripristino degli spazi interni di interesse anche testimoniale;
- Consolidamento strutturale, con sostituzione degli elementi strutturali non recuperabili, senza alterazione di posizione di murature portanti, solai e volte, scale, copertura;
- Eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue rispetto all’impianto originario e agli ampliamenti organici dell’edificio);
  - Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari.

Per le categorie di intervento ammesse si fa riferimento alla tav. 2 allegata al RUE -

1. “Disciplina degli insediamenti storici”.

Allo scopo di poter intervenire sugli immobili con un intervento diretto per demolizione totale senza ricostruzione, si chiede **l'eliminazione del vincolo storico, architettonico e culturale (ES)** in considerazione agli aspetti che si elencano di seguito:

2. La caratteristica di riconoscibilità della testimonianza storica dei fabbricati derivata dalla loro aggregazione spontanea, però in questo caso è sicuramente pregiudicata dalle trasformazioni del contesto circostante che sono intervenute successivamente alla realizzazione ad un annullamento del valore storico, architettonico, culturale dato originariamente dalla corte che si creava tra i fabbricati decisamente di maggiore respiro e più ampia, caratteristica questa predominante in questo intervento tipologico rurale.
3. Anche verso nord negli anni sono intervenute trasformazioni radicali dell'ambiente circostante questi fabbricati. Infatti, negli anni '90, a circa 12 metri di distanza dal fabbricato ES principale sono stati realizzati numerosi capannoni industriali. Questa intensiva edificazione ha determinato una modifica sostanziale della vocazione agricola del fondo legato a questi fabbricati e di fatto ha generato una trasformazione radicale dell'area relegando i fabbricati agricoli in una posizione incongrua rispetto al costruito limitrofo. L'ambiente rurale dove s'inserivano i fabbricati nella loro origine di edifici storici con tipologia rurale non esiste più. Questi edifici non hanno più una riconoscibilità storica architettonica culturale intrinseca di tipo rurale, perché l'area non ha più una predisposizione agricola.
4. La riconoscibilità edilizia dei fabbricati dal punto di vista delle caratteristiche architettoniche storico culturali che hanno dato origine alla schedatura dei fabbricati con il vincolo ES è stata probabilmente sopravvalutata, in quanto da un'analisi attuale dei fabbricati non si evidenziano caratteristiche stilistiche architettoniche che determinerebbero l'apposizione di tale vincolo. Infatti, la classificazione degli edifici in classe 2.1 Anche la cattiva conservazione di questi fabbricati nel tempo può essere una caratteristica che evidenzia la carente qualità costruttiva di tipo contadino cioè "povera" e quindi di scarso pregio edilizio. Anche in questa fattispecie il valore tipologico è stato compromesso ed è quindi giustificabile la mancata conferma del vincolo storico testimoniale.
5. Il mantenimento di questi fabbricati (anche con la demolizione e fedele ricostruzione) sarebbe incoerente con gli sviluppi futuri dell'area anche in funzione del fatto che il recupero di tali fabbricati così prossimi a fabbricati ad alta specializzazione di tipo

ceramico non ne consentirebbe in nessun caso un uso funzionale adeguato.

Per tutti i precedenti punti evidenziati:

**si chiede**

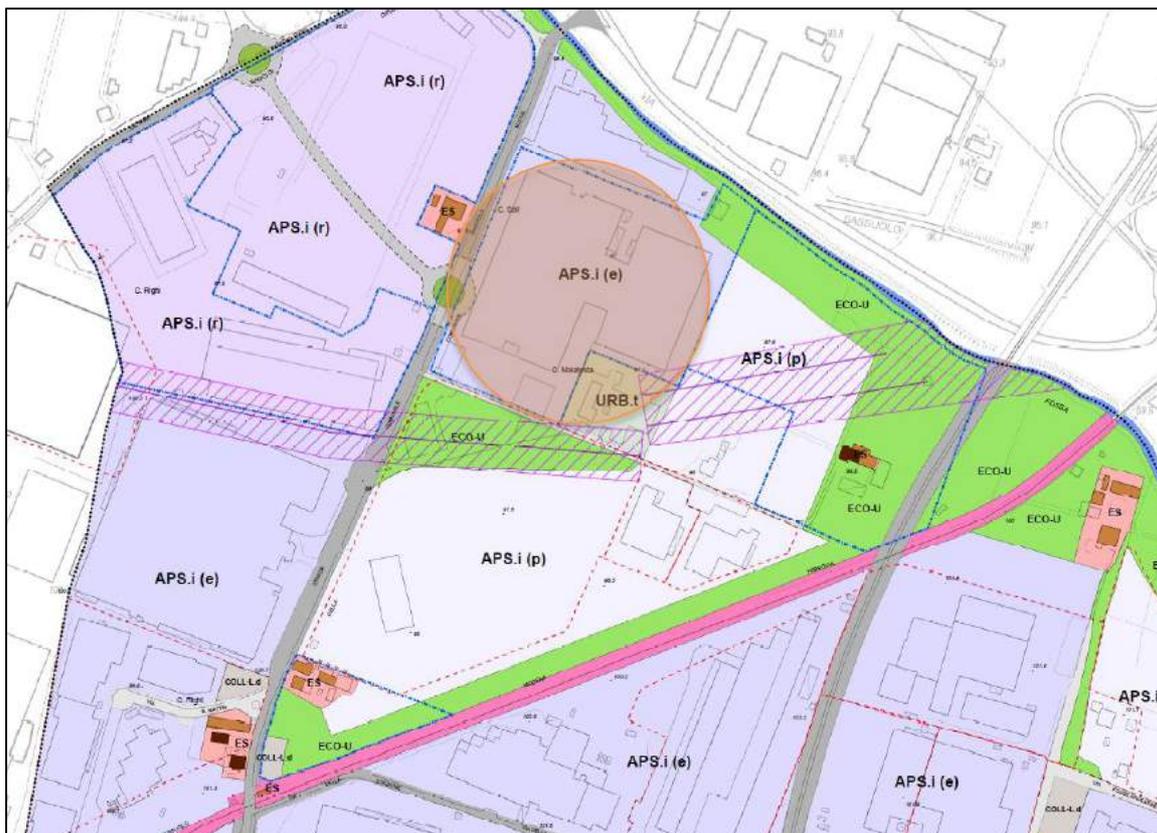
**l'eliminazione completa del vincolo storico, architettonico e culturale in modo da consentire l'abbattimento dei fabbricati senza ricostruzione**, soprattutto in merito alla perdita di valore dei fabbricati come elemento testimoniale, oltre che per la scomparsa di valore del contesto derivata proprio dalla compromissione del valore tipologico che ne giustifica la mancata conferma quale bene testimoniale.

Si chiede quindi di variare l'ambito da ES (Edificio Storico) in cui sono indicati gli immobili .

Proposta nuova Zonizzazione

RUE Modificato

Art. 53 - Procedimento Unico



Il tecnico

Arch. Giuseppe Gervasi