



COMUNE DI MIRANDOLA
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE
Legge Regionale n.16/2012



Relazione illustrativa
Valsat

Adozione: delibera C.C. n. del / /

Approvazione: delibera C.C. n. del / /

Sindaco: Maino Benatti

Assessore Economia e Sviluppo Sostenibile:
Roberto Ganzerli

Segretario - Direttore Generale: Alessio Primavera

<p>Gruppo di lavoro del Comune</p> <p>Responsabili progetto Servizio Urbanistica: Arch. Adele Rampolla</p> <p>Arch. Carlo Caleffi Geom. Angela Zibordi</p> <p>Attività amministrative di affidamento incarichi professionali, convocazioni incontri conferenze, commissioni consiliari, organizzazione attività laboratorio di urbanistica: Anna Bellodi, Anna Cionini, Piercarlo Silvestri, Giovanna Giliberti, Adele Rampolla, Carlo Caleffi, Angela Zibordi, Enrica Terpicz, Melissa Zanquoghi</p>	<p>Progetto di piano</p>  <p>Arch. Carlo Santacroce (Progettista responsabile) Arch. Rudi Fallaci (Direttore Tecnico Settore Urbanistica)</p> <p>Arch. Stefano Silvagni Arch. Barbara Marangoni Ing. Alessandro Sanna Andrea Franceschini (cartografia)</p>
--	--

	File	N	Revisione	Redatto		Verificato		Approvato	
				Data	Firma	Data	Firma	Data	Firma
LAV.	PRIC_REL bozza1			17/09/13	CS	17/09/13	RF	17/09/13	
Q80	PRIC_REL bozza2			5/11/13	CS	5/11/133	RF	5/11/13	
	PRIC_REL3			15/11/13	CS	15/11/133	RF	15/11/13	CS

1. Introduzione.....	5
1.1. Riferimenti normativi	5
1.2. Descrizione preliminare dei contenuti del Piano	5
2. Quadro Conoscitivo	6
2.1. Per l'intero territorio comunale	6
2.1. Quadro conoscitivo per il Centro Storico.....	7
2.3 Micro-zonazione sismica e Condizioni Limite per l'Emergenza	13
3. Impostazione e previsioni del piano	14
3.1. Criteri generali.....	14
3.2. Revisione dei vincoli di tutela nel territorio al di fuori del centro storico	17
3.2. Revisione dei vincoli di tutela nel centro storico.....	22
3.3. Le Unità Minime di Intervento speciali con nuove previsioni plani-volumetriche	27
3.4. Le opportunità di delocalizzazione di edifici dal territorio rurale ad ambiti urbani	33
4. Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale.....	35

1. INTRODUZIONE

1.1. Riferimenti normativi

Il Piano della Ricostruzione del Comune di Mirandola è redatto ai sensi dell'art. 12 della L.R. 16/2012, per le finalità di cui alla medesima legge.

1.2. Descrizione preliminare dei contenuti del Piano

Il Piano della Ricostruzione contiene

- un organico aggiornamento della disciplina vigente di tutela degli edifici di interesse storico architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale (ossia la disciplina del PRG e del Piano di recupero del Centro Storico redatti alla fine degli anni '90) per adeguarla al più recente quadro normativo nazionale e regionale, in particolare la L.R.20/2000 e la L.R.15/2013;
- una revisione generale a tappeto dei vincoli di tutela su tutti gli edifici esterni al centro storico che erano schedati e tutelati dal PRG vigente in quanto beni di interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale, finalizzata alla verifica se sussistano oggi, dopo il terremoto del 2012, le ragioni e condizioni per la permanenza del vincolo, ma anche ad una più precisa individuazione dei singoli corpi di fabbrica da assoggettare a tutela;
- una verifica dei vincoli di tutela operanti sugli edifici nel centro storico, non solo nel caso siano demoliti o non recuperabili, ma anche ai fini di una tutela più precisa di quegli immobili che presentano maggiori elementi di valore architettonico o artistico;
- l'individuazione di sei Unità di intervento speciali nel centro storico nelle quali prevedere un assetto plani-volumetrico diverso da quello pre-sisma, finalizzato alla riduzione di elementi di incongruità con l'impianto storico circostante e ad una maggiore qualificazione degli spazi pubblici;
- la definizione delle caratteristiche tipologiche e costruttive da rispettarsi negli interventi di ricostruzione, nel centro storico come nel territorio rurale, per il più corretto inserimento dei nuovi edifici nel contesto storicizzato;
- le regole per l'eventuale delocalizzazione di edifici residenziali non connessi con l'agricoltura dalle zone agricole a zone già destinate dal PRG allo sviluppo urbano residenziale.

2. QUADRO CONOSCITIVO

2.1. Per l'intero territorio comunale

Per quanto riguarda la situazione ante sisma, in fase di elaborazione del Piano Strutturale Comunale sono stati prodotti alcuni elaborati che mettono a sistema l'insieme delle tutele previste nel Piano Regolatore del 2001, del successivo PTCP del 2009, integrandole con i vincoli definiti ai sensi del D-Lgs 42/2004. All'interno del Quadro conoscitivo Capitolo C sono presenti gli *elenchi dei beni tutelati*, distinguendo tra quelli tutelati dalla Soprintendenza e quelli tutelati dalla pianificazione locale, a loro volta distinti in beni di interesse storico-architettonico e di pregio storico-testimoniale. Nel corpus delle *tavole del quadro conoscitivo* tali beni sono individuati nel territorio comunale e messi in relazione al sistema dei dossi. L'aggiornamento della Tav. C2.1 del QC del PSC ha portato all'elaborazione della:

- Tav. PdRIC.QC.1 "Struttura insediativa storica, beni culturali e paesaggistici e individuazione degli edifici di interesse storico-architettonico" in scala 1:15.000;

Per il riconoscimento dei beni tutelati dalla pianificazione e quale base informativa per verificare la consistenza del patrimonio tutelato, il piano della ricostruzione ha avuto inoltre quale riferimento gli elaborati conoscitivi e valutativi della pianificazione urbanistica vigente (seppur non riprodotti come elaborati del PdRIC, ai sensi dell'art. 12 comma 11 della L.R.16/2012), e in particolare:

- le tavole del PRG da n.1 a n. 24, in scala 1:5.000 contenenti l'individuazione delle strutture storiche non urbane (consultabili in: <http://www.sistemonet.it/mapMirandola/>);
- la relativa Schedatura dei beni culturali (schede A1 e A2 riferite agli edifici o complessi edilizi tutelati in territorio rurale e schede B riferite agli edifici in territorio urbano esterni al centro storico) inserita quale documentazione nelle nuove .

Se l'individuazione dei complessi tutelati era di fatto già stata eseguita nelle tavole del Quadro conoscitivo del PSC, presentate in Conferenza di Pianificazione, la Schedatura dei beni culturali è servita in questa fase per verificare la reale consistenza del patrimonio tutelato ed è stata utilizzata come punto di partenza per valutare l'evoluzione dello stato di conservazione degli edifici.

I contenuti della Schedatura per i complessi edilizi tutelati in territorio rurale, sono più articolati rispetto agli edifici tutelati in ambito urbano. In entrambe i casi viene riportata la localizzazione, la documentazione fotografica e la categoria di intervento.

Le Schede A, relative ai complessi edificati in territorio rurale, più complesse, riportano anche la tipologia del complesso, informazioni sulla datazione storica degli edifici, sul loro stato di conservazione al momento del rilevamento (fine anni '90) ed infine alcune note relative ad elementi incongrui o ad elementi di pregio. In alcuni casi si specificano le trasformazioni avvenute nel corso del tempo.

Per quanto riguarda la situazione post-sisma, è stata effettuata la mappatura dei danni rilevati indicando le situazioni più gravi, quelle con esito di agibilità "E", così come

riportato nelle schede AEDES, ovvero edificio inagibile. Anche in questo caso, si tratta della riedizione della Tav. C2.4 del QC del PSC, già prodotta in fase di Conferenza di Pianificazione del Piano strutturale, ma il nuovo elaborato non costituisce semplicemente un aggiornamento della precedente; ne è un affinamento, reso possibile dagli approfondimenti effettuati soprattutto per quanto riguarda gli edifici tutelati dalla pianificazione. Con l'ulteriore individuazione degli edifici che sono stati demoliti per rischio crollo a seguito dell'emanazione di un'ordinanza, si è prodotta la:

- Tav. PdRIC.QC.2 "Territorio comunale: mappa del danno (schede AEDES "E"), mappa delle ordinanze di demolizione" in scala 1:15.000.

L'aggiornamento sul rilievo del danno al di fuori del centro storico, come detto in precedenza, si è limitato a registrare i casi di inagibilità totale ed è avvenuto seguendo modalità diverse all'interno del territorio urbanizzato e all'esterno dello stesso. Nei centri abitati è stato possibile identificare direttamente gli edifici dove almeno una parte del fabbricato presenta scheda AEDES con esito "E". Nel territorio rurale, invece, sono stati identificati gli edifici con scheda AEDES "E" solo nel caso si tratti del patrimonio storico tutelato dalla pianificazione. Nei restanti casi l'indicazione è riferita ai numeri civici nei quali è presente uno o più edifici dichiarati inagibili.

2.1. Quadro conoscitivo per il Centro Storico

Per quanto riguarda la situazione ante sisma, gli elaborati di riferimento sono quelli che costituiscono il Piano di Recupero del Centro Storico approvato con atto del C.C. n. 146 del 23/07/2001, in parte consultabili in:

<http://www.comune.mirandola.mo.it/comune/settori-e-servizi/territorio-e-sviluppo-economico/servizio-urbanistica-edilizia-ed-ambiente/urbanistica-sportello-unico-edilizia/prodotti/piano-di-recupero-del-centro-storico>

Il Piano di Recupero del C.S. ha rappresentato un quadro conoscitivo e pianificatorio molto valido e dettagliato per la formazione del Piano di Ricostruzione.

Fra i suoi numerosi elaborati vanno segnalati i seguenti, per importanza che hanno avuto ai fini della verifica e revisione dei vincoli di tutela:

a) la Tav. 16 (vedi stralcio seguente) contenete la mappa delle strutture edilizie al piano terreno

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

COMUNE DI SERRAVALLE

PIANO DI RECUPERO

Progettista:
Arch. MARCO CARACCI

Il Sindaco:
LUIGI COZZI



7 Anni di validità
AREA GRIGIA



ASSEMBLAGGIO RILIEVO DEI PIANI TERRA
-QUOTE ALTIMETRICHE

Colore: Verde Rilievo: Rosso Piani: Giallo Sopraluoghi: Blu Lotto: Verde Cassa: Rosso Cassa: Verde Cassa: Rosso Cassa: Verde Cassa: Rosso Cassa: Verde Cassa: Rosso Cassa: Verde Cassa: Rosso	AGORA  CANTONE DI SERRAVALLE via S. Maria 10 41010 SERRAVALLE	TAVOLA N. 16
Carta: 1:500	Scala: 1:500	Scala: 1:500

LEGENDA

-  QUOTE ALTIMETRICHE
-  PENETRAZIONE IN PIANO DI RECUPERO



b) le Tav. 17 (vedi stralcio seguente), 18, 19, 20 e 21 contenenti la mappa delle destinazioni d'uso al piano terreno e a ciascuno dei piani superiori

REGIONE EMILIA-ROMAGNA COMUNE DI MERARDOCA

PIANO DI RECUPERO

Progettato: Arch. MARCO CARREAR Di Studio: LUIGI COSTI 7 Anni di Obsolescenza: ANNA GABICI



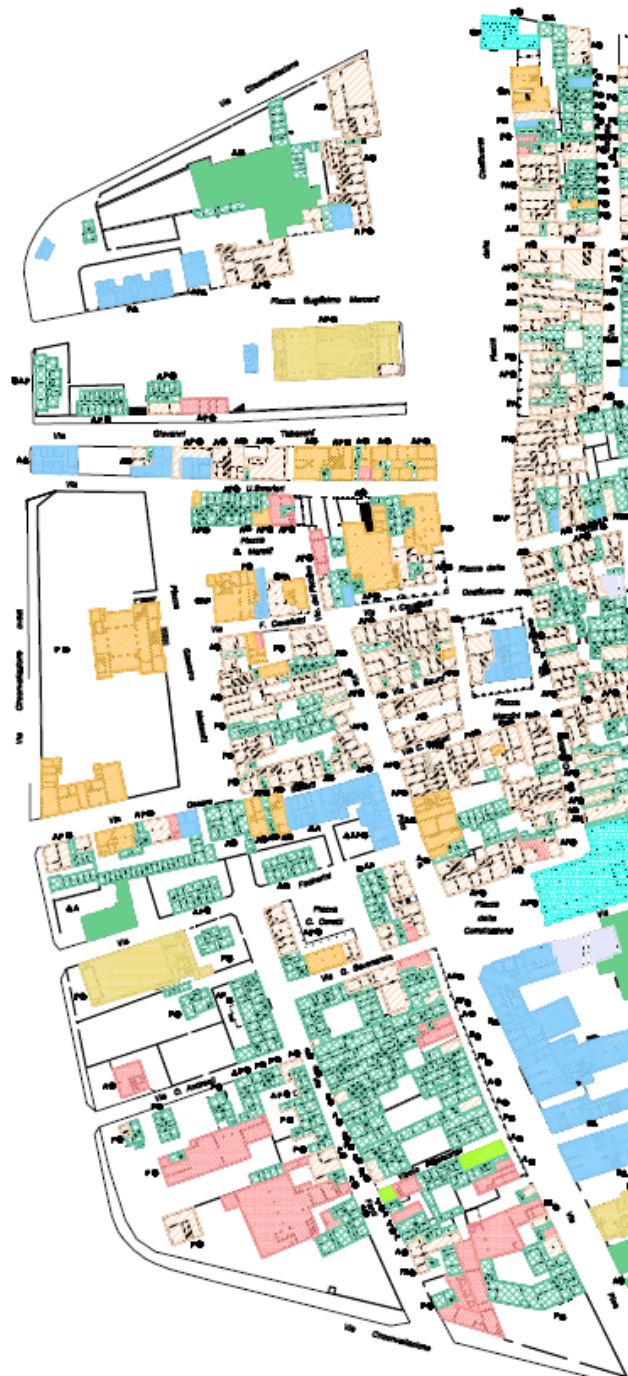
**DESTINAZIONE D'USO PIANI TERRA
TITOLI DI GODIMENTO**

<p>Edificamenti: Edifici Civili Edifici Pubblici Edifici Religiosi Edifici Scolastici Edifici Sportivi Edifici Industriali Edifici Agricoli Edifici Artigianali Edifici Turistici Edifici Storici Edifici Monumentali Edifici di Interesse Culturale</p>	<p>AGORA</p>  <p>Comune di Merardoca Via S. Maria 1/A 41010 Merardoca</p>	<p>TAVOLA N. 17</p>
Piani: 1/10	Scala: 1:500	Scala: 1:500

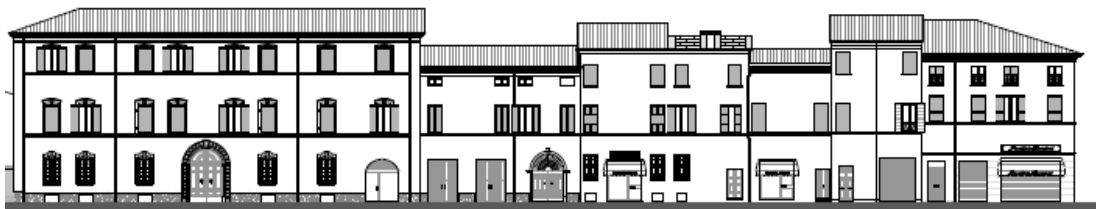
LEGENDA

- URBANITÀ
- CONDIZIONE ALTERNATIVA
- DIVERSIFICAZIONE
- ATTIVAZIONE COMUNITARIA (Decreto Legge 112/1998, art. 1)
- ATTIVAZIONE PER LO SPETTACOLO
- ATTIVAZIONE PRODUTTIVA
- ATTIVAZIONE DI SERVIZIO
- ATTIVAZIONE SPECIALIZZATA (uffici, negozi e Teatrino)
- ATTIVAZIONE PER IL CULTO
- VARE NON UTILIZZATE
- PROPRIETÀ
- AFFITTO
- PROPRIETÀ PRIVATA
- PROPRIETÀ PUBBLICA

DESTINAZIONI D'USO P...



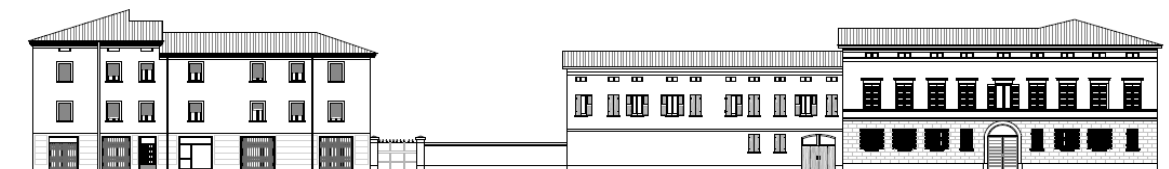
e) le Tav. da 22 a 66 (vedi stralci seguenti), in cui sono disegnati i prospetti degli edifici in scala 1:100 lungo tutti i profili stradali:



PROSPETTO SU PZZA G. MATTEOTTI



PROSPETTO SU VIA FULVIA



PROSPETTO SU VIA CASTELFIDARDO

Per quanto riguarda la situazione post-sisma, è stata effettuata la mappatura dei danni rilevati con indicazione degli esiti dell'agibilità

- Tav. PdRIC.QC.3: "Centro storico: mappa del danno (schede AEDES), mappa delle ordinanze di demolizione, mappa delle richieste pervenute di revisione del vincolo di tutela", in scala 1:1.000 (aggiornamento e integrazione della Tav. C2.5 del QC del PSC presentata alla Conferenza di Pianificazione del PSC).

Hanno rappresentato inoltre un riferimento preliminare essenziale per il PdRIC gli elaborati allegati alla delibera del Consiglio Comunale n° 53 del 29/4/2013 "**Individuazione degli aggregati e delle unità minime d'intervento-UMI e modalità attuative d'intervento, ai sensi degli artt. 5, 7 e 9 della L.R. N° 16/2012**", consultabili in: <http://www.comune.mirandola.mo.it/comune/settori-e-servizi/territorio-e-sviluppo-economico/servizio-urbanistica-edilizia-ed-ambiente/urbanistica-sportello-unico-edilizia/prodotti/umi-s>

2.3 Micro-zonazione sismica e Condizioni Limite per l'Emergenza

Per quanto riguarda le valutazioni sulla sicurezza sismica, gli interventi di attuazione del Piano della Ricostruzione potranno fare riferimento:

a) ai seguenti elaborati di sintesi degli studi di **micro-zonazione sismica** già presentati alla conferenza di Pianificazione del PSC:

- QC.B.REL1 – Relazione illustrative;
- QC_B.REL1_addendum (Addendum alla relazione illustrativa)
- QC.B.4 "Carta dei fattori di amplificazione e delle aree che necessitano di approfondimenti di III° livello" in scala 1:25.000

(questi e gli altri elaborati di analisi dello studio di micro-zonazione sismica prodotti dal Comune sono consultabili in:

http://www.comune.mirandola.mo.it/comune/settori-e-servizi/territorio-e-sviluppo-economico/servizio-urbanistica-edilizia-ed-ambiente/urbanistica-sportello-unico-edilizia/atti-e-regolamenti/DP_allegati_1-10.zip/view)

b) agli elaborati degli studi di micro-zonazione sismica e di confronto fra micro-zonazione-sismica e analisi delle Condizioni Limite per l'Emergenza prodotti dalla Regione Emilia-Romagna e consultabili nel sito:

<http://ambiente.regione.emilia-romagna.it/geologia/temi/sismica/speciale-terremoto/sisma-2012-ordinanza-70-13-11-2012-cartografia>

3. IMPOSTAZIONE E PREVISIONI DEL PIANO

3.1. Criteri generali

Per il comune di Mirandola, la formazione del Piano della Ricostruzione risulta contestuale e 'intersecata' al processo di formazione dei nuovi strumenti urbanistici previsti dalla L.R. 20/2000: Piano Strutturale Comunale (PSC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE).

La Conferenza di Pianificazione per i nuovi strumenti si è conclusa nel luglio 2013 con un'ampia condivisione del Documento preliminare presentato, in base al quale è ora avviata ed in corso la stesura del PSC e RUE con l'obiettivo dell'adozione entro la prossima conclusione del mandato amministrativo.

Ciò significa che la stesura del PdRIC, in particolare per gli aspetti normativi, si intreccia inevitabilmente con la riconsiderazione della normativa del PRG vigente ai fini della normativa del RUE.

Parallelamente, l'elaborazione del PdRIC si interseca temporalmente con le novità normative introdotte a livello nazionale con il Decreto Legge n. 69/2013 ("decreto del fare") e a livello regionale con la nuova legge edilizia L.R. 15/2013: entrambi questi provvedimenti hanno introdotto novità, in particolare sulla definizione della 'ristrutturazione edilizia', a cui questo Piano deve necessariamente essere adeguato.

Come abbiamo già espresso, fra i temi che il Comune ha dovuto affrontare con il presente Piano risulta in primo piano quello riferito alla revisione del quadro dei vincoli previsti negli strumenti urbanistici vigenti sugli edifici di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale ("edifici vincolati dalla pianificazione" secondo la terminologia usata nella L.R. 16/2012) alla luce dei danni prodotti dal sisma del maggio 2012.

Tale revisione, come meglio descritto in seguito, si è basata sul sopralluogo diretto presso tutti gli edifici tutelati dal PRG, accompagnato dalla valutazione dei livelli di danno con l'indicazione degli esiti dell'agibilità (schede AEDES), delle ordinanze di demolizione totale o parziale e, ove presentate, delle perizie asseverate presentate dai privati ai fini della richiesta di modifica del vincolo.

Per gli edifici esterni al centro storico la revisione effettuata ha portato alla compilazione di una nuova scheda di censimento per ciascun edificio tutelato, che ha assorbito la precedente schedatura del PRG.

Tuttavia, prima dei sopralluoghi, una questione che si è dovuto considerare preliminarmente, ai fini della nuova normativa del Piano della Ricostruzione, riguarda la definizione e disciplina delle differenti categorie di tutela.

La normativa vigente a Mirandola (PRG e PdR del centro storico) si presenta in primo luogo alquanto intrecciata in quanto un Piano rimanda all'altro e viceversa, ma soprattutto risente, come tutte le normative imposte sulla L.R.47 del 1978, di un difetto di origine presente in quella legge nell'art. 36 sulle zone A: quello di dettare una casistica di tutela chiamando i vari 'casi' con nomi di tipi di intervento edilizio, come se ad ogni casistica corrispondesse un unico tipo di intervento.

La casistica prevista nel PRG e nel Piano di Recupero del centro storico, conformemente a molte normative dell'epoca, classifica gli edifici del centro storico e quelli esterni interessati da vincoli di tutela nelle seguenti classi:

- Restauro scientifico
- Restauro e risanamento conservativo tipo A
- Restauro e risanamento conservativo tipo B ...
- Ripristino tipologico
- Ristrutturazione edilizia (con una interna suddivisione, limitatamente al centro storico, fra edifici di pregio storico-culturale ed edifici "privi di caratteristiche storico-culturali")
- Ristrutturazione urbanistica (applicata limitatamente al centro storico).

Questa sovrapposizione rigida fra elencazione delle categorie 'di intervento' sugli edifici tutelati (d'ora in poi meglio: 'categorie di tutela') e dei tipi di intervento edilizio presentava già diversi inconvenienti e forzature ¹. Ma fortunatamente oggi non è più necessaria da quando, da un lato, le categorie di tutela non sono più dettate dalla legge (la L.R. 20/2000 che ha sostituito la L.R.47/78 non ne fa più menzione) e dall'altro i tipi di intervento edilizio sono espressamente definiti in altri provvedimenti (il DPR n.380/2001, ora la L.R. 15/2013) e sono giustamente riferiti alla generalità degli edifici e non solo a quelli soggetti a vincoli di conservazione (di tutti i tipi di intervento edilizio previsti per legge, solo il restauro scientifico e il ripristino tipologico hanno una definizione che in qualche modo incorpora un giudizio di valore culturale dell'edificio).

Nel contempo, negli anni 2000, il concetto di 'ristrutturazione edilizia', in virtù di successivi provvedimenti governativi fino al più recente sopra citato, ha subito una progressiva dilatazione, al punto da rendere sempre più incongruo e meno opportuno utilizzare questo termine per denominare modalità di tutela di edifici a cui si riconosce un qualche interesse storico-culturale, esso invece un tipo di intervento congruo limitatamente a quegli edifici dei centri storici a cui non si riconosce alcun pregio storico-testimoniale in quanto sostituzioni moderne.

L'impostazione della nuova normativa

Per questo intreccio di ragioni e di concomitanze temporali, è apparso necessario cogliere il momento della formazione del Piano della Ricostruzione per aggiornare e riorganizzare l'impianto di questo apparato normativo vigente relativo agli edifici meritevoli di tutela, dandogli una impostazione aggiornata al quadro legislativo di oggi e tale da costituire l'impostazione che su questo argomento avrà il prossimo RUE. Su questi aspetti di nomenclatura, la normativa del PdRIC di fatto si trova a dover anticipare parti di normativa che saranno poi assorbite ed estesa a tutto il territorio con il prossimo RUE.

¹ Per fare un solo esempio: il recupero abitativo di un sottotetto è opera certamente possibile ed auspicabile in un edificio soggetto, ai sensi della L.R.47, alla categoria del "restauro e risanamento conservativo", ma per un'altra legge regionale esso va considerato ristrutturazione edilizia.

Pertanto nelle Norme del PdRIC:

- negli articoli 1.7 e 1.8):vengono recepite e assunte le definizioni degli interventi edilizi di cui alla L.R. 15/2013; al solo fine di una più precisa distinzione dei limiti di ciascun tipo di intervento, per ciascun tipo di intervento, nel rispetto delle definizioni di cui alla L.R. 15/2013, vengono fornite precisazioni sull'estensione di ciascun tipo di intervento e viene specificato quali parametri e caratteristiche dell'immobile possono o non possono modificarsi in relazione al tipo di intervento.
- negli articoli 2.2 e 2.3: viene data la definizione delle diverse categorie di tutela applicate agli edifici di interesse storico architettonico o storico-culturale testimoniale e, per ciascuna di esse, vengono definite le finalità, modalità e criteri di intervento a cui uniformarsi caso di intervento edilizio.

Le categorie di tutela stabilite sono le seguenti, con accanto il riferimento alla 'vecchia' definizione (di cui peraltro viene mantenuto un richiamo per memoria e per agevolare la comprensione nella fase di passaggio)

- **Cat. 1:** riguarda le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. (corrispondente salvo eccezioni all'ex-"Restauro scientifico"),
- **Cat. 2:** comprende tutte le altre unità edilizie di interesse storico architettonico o di non già comprese nella categoria 1
 - **Cat. 2.1** corrispondente salvo eccezioni all'ex-Restauro e risanamento conservativo tipo A),
 - **Cat. 2.2** (corrispondente salvo eccezioni all'ex-Restauro e risanamento conservativo tipo B),
 - **Cat. 2.3** (corrispondente salvo eccezioni all'ex-Ripristino tipologico),
 - **Cat. 2.4** (comprendente quegli edifici già soggetti all'ex-categoria della "Ristrutturazione edilizia" ai quali si riconosca caratteristiche di pregio storico-culturale),
- **Cat. 3:** comprende nella città storica le Unità edilizie fortemente trasformate o moderne, nonché le superfetazioni.
 - **Cat. 3.1** (comprendente quegli edifici del centro storico soggetti all'ex-categoria della Ristrutturazione edilizia, che già nella Tav. 81 del PdR sono dichiarati "privi di caratteristiche storico culturali"),
 - **Cat. 3.2** (comprendente, nel centro storico, quei corpi di fabbrica di cui, già nel PdR si prevede la demolizione in quanto superfetazioni),
- **Cat. 4:** comprende Unità edilizie o comparti del centro storico da assoggettare a Ristrutturazione urbanistica).

Le categorie 3 e 4 sono applicate esclusivamente nel centro storico, mentre le categorie 1 e 2 sono applicate nel centro storico e agli altri edifici tutelati nel resto del territorio.

Va subito precisato che per la maggior parte degli edifici soggetti a disciplina conservativa secondo il PRG vigente le modifiche che vengono introdotte sono essenzialmente lessicali e di riordino, confermandone la sostanza. Solo per gli edifici per i quali siano intervenuti fatti oggettivi nuovi (danni irrecuperabili del sisma) o

valutazioni nuove la normativa del PdRIC comporta modifiche anche di sostanza: la perdita del vincolo di tutela o l'attribuzione di una diversa categoria di tutela.

3.2. Revisione dei vincoli di tutela nel territorio al di fuori del centro storico

Per gli edifici tutelati dalla pianificazione nel territorio rurale la valutazione e revisione dei vincoli di tutela a seguito del sisma ha interessato tutti gli edifici e i complessi edificati individuati dal PRG e riconosciuti nell'ambito della Conferenza di pianificazione come di interesse storico-architettonico o di pregio storico-testimoniale.

La situazione vigente è stata perciò completamente aggiornata, in relazione alla diversa definizione lessicale delle categorie di tutela di cui si è detto nel precedente cap. 3.1, e rispetto ad una maggiore specificazione delle stesse, che erano applicate unitariamente alla corte o complesso edilizio, mentre ora sono applicate ai singoli edifici che compongono la corte o complesso edilizio. L'operazione di aggiornamento della consistenza del patrimonio edificato storico è stata condotta sulla base di alcuni presupposti:

- a) ai **sopraluoghi è stata attribuita un'importanza prioritaria** per il rilievo dello stato attuale degli edifici, ed in particolare per gli effetti determinati dal sisma. Pur non entrando nei fabbricati per problemi di sicurezza, i sopraluoghi sono stati effettuati su tutti i complessi e gli edifici tutelati dalla pianificazione, con i limiti che potevano derivare dalle difficoltà di accesso alle aree pertinenziali;
- b) la **classificazione delle Schede AEDES** è stata considerata un'utile informazione del danno subito dagli edifici per effetto del sisma, ma non sufficiente a descrivere il livello del danno, né esaustiva per tutto il patrimonio tutelato. In alcuni casi, ed in particolare in complessi abbandonati già da tempo, solo attraverso il sopraluogo è stato possibile verificare stati di crollo pressoché totale degli edifici, anche in assenza di Schede AEDES. Viceversa, la classificazione di edificio inagibile (esito della Scheda AEDES "E"), non è sempre indicatore di una compromissione totale dell'edificio. Esistono, infatti, gradi di danno differenziati all'interno del livello E.

Quando l'esito di inagibilità è E, nei casi dubbi, ci si è riferiti alle *ordinanze sindacali*, che in alcuni casi forniscono una descrizione più dettagliata dei danni, anche interni.

- c) l'aggiornamento ha preso atto delle **modifiche avvenute anche prima del sisma**. In primis sono state registrate le situazioni di crollo parziale e totale antecedenti al sisma. Attraverso la documentazione in possesso del Comune, esclusivamente nei casi di crolli, si è cercato di verificare se tali crolli non fossero già presenti prima dell'evento sismico. Analogamente sono stati individuati gli edifici tutelati dal piano vigente non più esistenti o che non presentavano più caratteri storici in quanto trasformati, sostituiti o altro.

L'esito dell'aggiornamento è consistito in una **nuova schedatura del patrimonio storico**, organizzata sulla base di una struttura omogenea che deriva direttamente dalla semplificazione della scheda di monitoraggio di cui alle linee guida per la valutazione e la riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale approvate con DPCM 09/02/2011. Le schede riportano la stessa nomenclatura e lo stesso numero

identificativo dato dal PRG, ad eccezione degli edifici che, seppur tutelati ai sensi dell'art. 31 delle norme del PRG, non avevano una scheda dedicata.

Una prima parte della scheda ha il ruolo di identificazione e descrive le caratteristiche del complesso edificato, mentre le altre parti descrivono in dettaglio i danni riscontrati, la tipologia e la disciplina di tutela edificio per edificio, mettendo a confronto quanto disposto dal Piano Regolatore e quanto definito dal Piano della Ricostruzione. Ogni edificio è stato descritto attraverso una documentazione fotografica post, e in alcuni casi, pre-sisma. Infine è stata riportata la scheda di rilevazione del PRG pre-vigente.

Le schede del Piano Regolatore vigente sono complessivamente 183 per il territorio rurale (volume A), e 61 in ambito urbano (volume B). 5 schede sono state aggiunte per descrivere e disciplinare in modo omogeneo edifici già identificati dal PRG o dal PTCP come beni da tutelare ma privi di scheda. *Complessivamente il Piano Regolatore identificava, quindi, 249 complessi edificati/edifici da tutelare nel territorio comunale all'esterno del centro storico.*

Si precisa che gli edifici di cui alle schede B-50, B-51, B-56, B-60, in quanto beni tutelati con Decreto ministeriale sono stati identificati con una nomenclatura diversa che fa riferimento agli elenchi riportati nel Quadro conoscitivo del PSC. In particolare la scheda B-60 è diventata la V-18, la B50 e la B-51 che riconoscono gli edifici di uno stesso complesso sono stati riuniti in un'unica scheda ed è la V-21. La scheda B-56 è diventata la V-29.

A queste, sono state aggiunte 6 ulteriori schede riguardanti edifici non tutelati dal PRG pre-vigente ma che erano stati segnalati come meritevoli nel contributo fornito dall'Istituto Beni Artistici Culturali e Naturali (IBACN), in sede di Conferenza di pianificazione del PSC; si tratta di:

- l'edificio a schiera in via Prati, 1, 3, 5, 7, 9 a San Martino Carano (A-191);
- la corte rurale in via Valli, 565 a San Martino Spino (A-192);
- l'ex-stazione ferroviaria in via Circonvallazione 7 a Mirandola (B-63);
- l'edificio in via Imperiale, 329 a San Pellegrino (B-64);
- la villa urbana in via Valli, 525, 527 a San Martino Spino (B-65);
- l'ex-scuola di Cividale in via Borghetto, 64 a Cividale (B-66).

All'interno del contributo IBACN erano contenute altre segnalazioni di edifici di valore storico che non sono stati inseriti tra il patrimonio da tutelare in quanto gravemente danneggiati dal sisma. Tra questi:

- l'ex deposito ferroviario a Mirandola;
- una villa urbana a San Martino Carano in via per San Martino Carano;
- una corte rurale contigua alla chiesa di San Martino Carano a nord della stessa;
- una corte rurale in via Valli a est di Gavello, denominata Corte Bellaria.

Il patrimonio edificato è descritto dal Piano della Ricostruzione attraverso **254 schede**, di cui 190 localizzate in ambito rurale, mentre le restanti 64 in ambito urbano.

I sopralluoghi sono stati un'occasione per verificare non solo la consistenza del patrimonio storico, ma hanno rappresentato un momento di verifica dell'interesse di tale patrimonio. I rilievi effettuati hanno portato alla **rivalutazione** di alcuni edifici come beni di **interesse storico-architettonico**, andando cos' ad integrare l'elenco di tali beni che era riportato nel Quadro conoscitivo del PSC (si veda il paragrafo C.2.1.2) con ulteriori 14 casi di complessi edificati nei quali si ritiene essere presente almeno un edificio con tale valore, ed in particolare.

- la corte rurale Malavacina Nuova, in via Malavicina, 14, 16 a Tramuschio (A-4);
- la corte rurale Arginello, in via Forcole, 6, 8 a Tramuschio (A-8), erroneamente mappata nel PRG e indicata per errore dal QC del PSC come non più esistente;
- la corte rurale in via Nocedella, 2, 4 a Santa Giustina Vigona (A-16);
- gli oratori di cui alle schede A-153, A-186, A-187, A-188, A-189 e B-46;
- le ville urbane di cui alle schede B-27, B-31, B-38, B-39, in viale 5 Martiri a nord del centro storico di Mirandola;
- le ville urbane B-1 e B-42 localizzate nel tessuto urbano del centro di Mirandola.

Con questi presupposti, che anticipano parte dei contenuti del PSC e del RUE, sono state valutate le situazioni di "**revisione del vincolo**" della pianificazione vigente tenendo conto:

- a) delle situazioni di **crolli totale o pressoché totale** rilevate, casi nei quali, ai sensi dell'art 12 dell'ordinanza 60/2013, "non trova applicazione la disciplina di tutela";
- b) delle **demolizioni effettuate in seguito ad ordinanza**, eseguite per motivi di sicurezza, trattandosi di edifici a rischio crollo affacciati su una strada pubblica o edifici pericolanti per i quali non era possibile intervenire con opere provvisorie;
- c) delle **richieste di revisione di vincolo** presentate nei casi di edifici interessati da crolli parziali o totali, ovvero per i quali sia stata presentata perizia asseverata attestante l'impossibilità di un'adeguata riparazione sulla base del livello operativo riscontrato;
- d) del **pregio dell'edificio in sé e dell'esemplarità/integrità tipologica** degli edifici e dei complessi edificati quali testimonianze del patrimonio storico locale ed in particolare di quello riconosciuto di interesse storico-architettonico, come alcune ville urbane che presentano elementi e decorazioni di pregio e che possono essere considerate rappresentative dell'architettura degli inizi del secolo; ed in ambito rurale le ville padronali di particolare pregio, i complessi edificati che presentano manufatti e un'organizzazione singolare, e gli edifici ritenuti esemplari dell'architettura rurale locale;
- e) della **localizzazione** dei complessi edificati nei **diversi tipi di paesaggi** e il loro contributo nel definire brani di paesaggio di particolare pregio.

Tabella: Riferimenti catastali degli edifici sui quali è stata emanata ordinanza di demolizione parziale o totale (Fonte: Comune di Mirandola)

Schede	Indirizzo	Foglio	Mappale
A-63	VIA GAVELLO 8	77	31
A-138	VIA SABBIONI 80	107	278
B-10	VIALE CIRCONVALLAZIONE 87	110	266
B-20	VIALE CIRCONVALLAZIONE 99	110	139
A-98	VIALE GRAMSCI 300	116	212
A-155	VIA SCARABELLA 6	133	62
B-59	VIA IMPERIALE 245	142	95
A-177	VIA DOSSO 40	150	117
A-181	VIA FORNA 29	154	169

L'esito della valutazione è una rappresentazione a scala territoriale che riproduce, rivedendola, i contenuti della tavola C.2.1 del Quadro conoscitivo del PSC, restituendo un duplice livello di informazioni: rispetto al complesso edificato e rispetto ai singoli edifici. Nel caso dei complessi edificati si distinguono diverse situazioni:

- i complessi edificati per i quali tutti gli edifici compresi conservano un livello di tutela;
- all'estremo opposto, i complessi edificati per i quali tutti gli edifici compresi perdono il livello di tutela;
- ed un livello intermedio, in cui i complessi edificati presentano almeno un edificio che conserva un livello di tutela, ma si tratta di casi in cui si è persa la configurazione storica originaria.

È soprattutto in quest'ultimo caso che si chiedono particolari cautele nella fase di ricostruzione, dove un edificio di nuova edificazione verrà ad essere realizzato in stretta relazione ad un edificio storico ancora esistente.

In **ambito rurale** questa distinzione assume un'importanza maggiore rispetto alle aree urbane esterne al centro storico, dove le situazioni sono meno articolate e complesse.

Dei 188 complessi edificati da tutelare, come indicato nel QC del PSC, 36 (pari a circa il 19% del totale) perdono completamente il livello di tutela. Tali situazioni sono in prevalenza localizzate nei paesaggi vallivi della bonifica recente dove più spesso i complessi, già prima del sisma, si presentavano in uno stato di avanzato degrado per abbandono o scarsa manutenzione. Nella pianura attorno a Mirandola e nel dosso di Gavello, tali situazioni sono più limitate se valutate in relazione alla maggior concentrazione di complessi tutelati. In questi paesaggi di dosso più spesso ci si trova nei casi di complessi che hanno conservato il livello di tutela solo parzialmente. Nel territorio comunale il 26% circa dei 151 complessi che confermano un livello di tutela, lo fanno solo in parte.

Se si osserva l'esito della valutazione in riferimento agli edifici, infatti, la situazione appare con maggior chiarezza.

Il patrimonio edificato tutelato dal Piano Regolatore è complessivamente quantificabile in 418 edifici (considerando come un unico fabbricato anche quelli a tipologia congiunta). Dalle valutazioni effettuate, il 32% degli edifici, perde il vincolo che gli era stato attribuito dallo strumento vigente, mentre circa il 68% del patrimonio edificato conferma la tutela. Occorre, tuttavia, precisare che all'interno di quello che si considera "perduto" sono stati computati sia gli edifici crollati prima del sisma, sia quelli ritenuti

non storici. Del 32% di edifici per i quali si rivede il vincolo della pianificazione, quasi un terzo è rappresentato da queste situazioni, mentre ai danni da sisma sono da imputare i restanti due/terzi.

Gli edifici tutelati, considerando anche quelli segnalati dal IBACN, risultano ad oggi essere 284 a fronte dei 418 pre-sisma.

In **ambito urbano** l'uso degli edifici e il loro livello manutentivo, hanno con ogni probabilità limitato ad alcuni casi isolati i crolli e/o la compromissione totale dell'edificio.

Su un numero complessivo di 68 edifici tutelati dal Piano Regolatore, quelli che hanno perduto il vincolo rappresentano il 7% del totale e si tratta di edifici di valore storico-testimoniale.

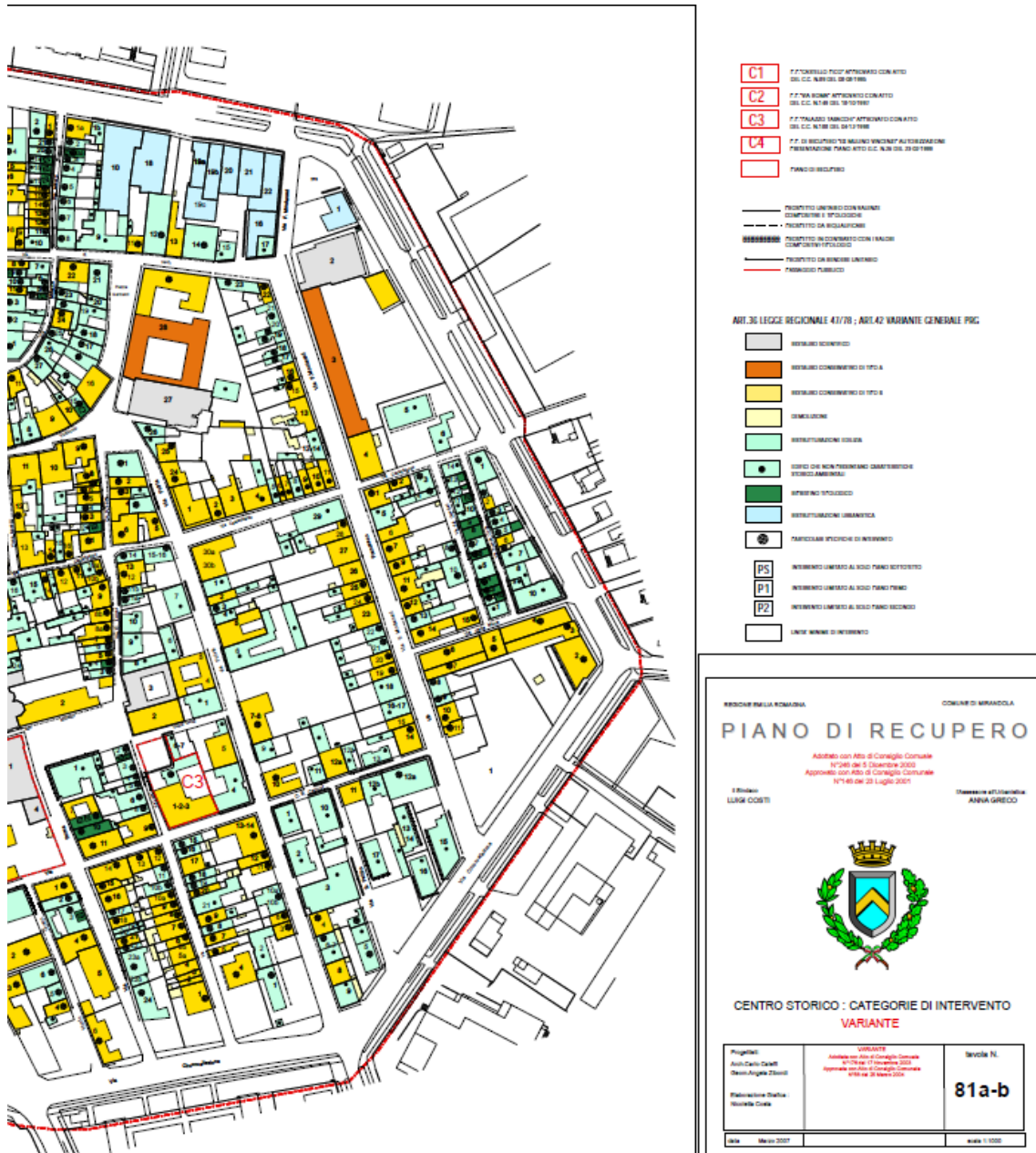
Con l'aggiunta delle segnalazioni dell'IBACN il patrimonio edificato di valore storico in ambito urbano è quantitativamente paragonabile a quello del piano vigente.

Il livello di tutela e le informazioni di dettaglio, con la documentazione fotografica, sono riportate nelle singole schede alle quali la tavola rimanda per la categoria di tutela, attraverso l'etichetta della denominazione.

Si precisa, inoltre, che le scuole di Quarantoli, di Gavello e di Mortizzuolo, tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 non risultano più tra i complessi vincolati dalla Soprintenza, quale conseguenza dei danni da sisma. In particolare, l'eliminazione del vincolo sulla Scuola di Mortizzuolo era già stato registrato nel Quadro Conoscitivo del PSC.

3.2. Revisione dei vincoli di tutela nel centro storico

Per il centro storico la valutazione e revisione dei vincoli di tutela a seguito del sisma ha preso necessariamente le mosse dalla situazione dei vincoli vigente, rappresentata Tav. 81 a/b del Piano di Recupero (vedi stralcio seguente):



Tale situazione vigente è stata complessivamente aggiornata, in relazione alla diversa definizione lessicale delle categorie di tutela di cui si è detto nel precedente cap. 3.1, e poi puntualmente modificata per tenere conto:

- a) della necessaria **presa d'atto di modifiche avvenute prima** del terremoto: in particolare della già avvenuta attuazione di interventi di ristrutturazione urbanistica previsti nel PdR che hanno modificato l'assetto allora in essere;
- b) della ridefinizione delle Unità Minime di Intervento strutturali effettuata con Delibera del Consiglio Comunale n° 53 del 29/4/2013 "**Individuazione degli aggregati e delle unità minime d'intervento-UMI e modalità attuative d'intervento, ai sensi degli artt. 5, 7 e 9 della L.R. N° 16/2012**", con la quale sono state ridefinite le UMI del PdR tenendo conto delle interazioni strutturali e dell'opportunità, in determinati casi di prevedere progetti di riparazione unitari estesi a più unità edilizie contigue, e si sono inoltre individuate cinque "Unità di intervento Speciali" per le quali, con al medesima delibera, si era demandato al Piano della Ricostruzione la definizione di un nuovo assetto plani-volumetrico (per queste si veda al successivo cap. 3.3);
- c) delle **informazioni sul livello di danneggiamento** rilevato attraverso le Schede AEDES di verifica dell'agibilità, integrate, ove possibile, da quanto risulta dalle ordinanze di demolizione totale o parziale emanate dal Comune e dalle perizie asseverate presentate da privati ai fini della richiesta di revisione del vincolo, ai sensi dell'art. 6 comma 3 della L.R. 16/2012, che hanno portato in una serie di casi dalla categoria di tutela del "restauro e risanamento conservativo" alla nuova categoria 2.3 (corrispondente all'ex-ripristino tipologico), o, in un paio di casi alla categoria 4 (ristrutturazione urbanistica).
- d) infine anche da una **rivalutazione dell'interesse storico-architettonico** di alcuni edifici, che ha portato, in alcuni casi, alla classificazione in un una categoria di tutela 'più elevata' di quella assegnata nel PdR.

Tabella: Riferimenti catastali degli edifici sui quali è stata emanata ordinanza di demolizione parziale o totale (Fonte: Comune di Mirandola)

Indirizzo	Foglio	Mappale
PIAZZA DELLA COSTITUENTE 28	110	100
PIAZZA MARCONI 8-9-10	110	369
PIAZZA MARELLI 2	110	387
VIA ANDREOLI 2	110	466
VIA BATTISTI 8	110	427
VIA FANTI 30	110	485
VIA PICO	110	416
VIA SAVONAROLA 7	110	522
VIA TABACCHI 11-13	110	382
VIA TABACCHI 45	110	368
PIAZZA DELLA COSTITUENTE 30	111	99
PIAZZA DELLA COSTITUENTE 23	111	144
PIAZZA DELLA COSTITUENTE 24	111	101
PIAZZA DELLA COSTITUENTE 7	111	168
VIA CASTELFIDARDO 39-41-43	111	204
VIA CURTATONE	111	345
VIA CURTATONE 39	111	470
VIA DELLE MURA 2-4-6-8	111	509
VIA FULVIA 62	111	690

VIA LUOSI 100	111	632
VIA LUOSI 17	111	201
VIA LUOSI 96	111	626
VIA MARSALA 34	111	35
VIA MARSALA 48-52	111	32
VIA MONTANARI 45	111	474
VIA MONTANARI 6	111	73
VIA MONTANARI 21	111	458
VIA MONTANARI 41-43	111	473
VIA MONTANARI 44	111	392
VIA MONTANARI 62	111	424
VIA PICO 39	111	571
VIA PICO 80-82	111	546
VIA PICO 84	111	546
VIA ROMA 27	111	612
VIA VERDI 49	111	79
VIA VOLTURNO 14	111	169
VIA VOLTURNO 20-22	111	176
VIALE CIRCONVALLAZIONE 88	111	509

In particolare le modifiche significative rispetto alla categorizzazione precedente riguardano i seguenti casi:

A) edifici già riconosciuti nel PdR come di pregio storico-culturale o testimoniale, interessati da crolli o da ordinanze di demolizione totale o parziale, ovvero per i quali sia stata presentata perizia asseverata attestante l'impossibilità di un'adeguata riparazione; per questi,

- in 7 casi viene prevista la categoria 2.3 (ossia viene previsto il completamento della demolizione ed una ricostruzione in termini di ripristino tipologico),
- in 12 casi, in particolare in assenza di una perizia asseverata, viene prevista una duplice categoria (2.2/2.3): significa che per tali immobili il PdRIC sospende ancora il giudizio finale sul tipo di intervento necessario e prevede, in prima istanza, la categoria di tutela di cui alla prima sigla, ossia un intervento conservativo. In subordine, qualora il progettista presenti una perizia con la quale asseveri che l'edificio non può essere adeguatamente riparato, il responsabile del SUE, entro 60 giorni rivaluta la classificazione del danno e autorizza la presentazione del titolo abilitativo ai sensi della categoria di tutela 2.3 (ossia intervento di demolizione con ripristino tipologico);
- in altri 5 casi vengono previsti interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica (categorie 3.1 o 4).

B) Edifici che già nel Piano di Recupero erano considerati "privi di caratteristiche storico-ambientali": per questi, anche in caso di demolizione totale o parziale, ovvero perizia asseverata attestante l'impossibilità di un'adeguata riparazione viene confermata la cat. 3.1, che comunque consente la demolizione e ricostruzione.

C) Edifici a cui, in base ad una rivalutazione delle caratteristiche architettoniche di particolare pregio e del loro stato di conservazione, viene attribuita una categoria di tutela più consona al ruolo che svolgono nel tessuto del centro storico. Si tratta di due

immobili che vengono elevati alla **categoria 1** (per i quali è prescritto l'intervento di restauro:

- il Teatro Nuovo (sia il corpo di facciata che la sala);
- l'ex-convento dei Gesuiti ex-sede comunale di Via Montanari (UMI 3 e 4 dell'isolato 4).

e di 24 immobili che vengono elevati alla **categoria 2.1**:

- i corpi nord ed est del complesso del Castello (UMI 1a, 2 e 5 dell'Isolato 21),
- l'ex-Caserma dei Carabinieri e l'edificio contiguo su Piazza Marconi (UMI 6 e 7 dell'Isolato 21),
- la sede della Cassa di Risparmio – Piazza Matteotti,
- l'edificio della "Galleria del popolo" (Via N.Sauro – Via Castelfidardo),
- il Palazzo Magnanini in Via Fanti (UMI 1 dell'isolato 16),
- la Casa Tedeschi in Via Pico (UMI 15 dell'isolato 14),
- il Palazzo Zani in Via Pico (UMI 1 dell'isolato 15),
- il Palazzo Krauss in Via Pico 19 (UMI 3 dell'isolato 40),
- il Palazzo Baraldi in Piazza della Conciliazione 1-7 (UMI 5 dell'isolato 40),
- il Palazzo Focherini in Piazza della Costituente (UMI 8 dell'isolato 23)
- il Palazzo Olivari in Via Volturmo 10-16 (corpo principale dell'UMI 6 dell'isolato 35),
- l'edificio di Vicolo Bonatti 9 (corpo principale dell'UMI 7 dell'isolato 35),
- il Palazzo Grazi in Piazza Garibaldi 3 (corpo principale dell'UMI 16 dell'isolato 25),
- la ex-chiesa di S. Maria Maddalena in Via Luosi ang. Via Goito (UMI 2 dell'isolato 38),
- l'edificio di Via Goito 2 (UMI 6-7 dell'isolato 28),
- il Palazzo Tabacchi in Via Luosi-Via Cavour (UMI 1-2-3 dell'isolato 28),
- il Palazzo Porta in Via Fulvia 5-7 (UMI 1 dell'isolato 26),
- la sede della Polizia – Via Fulvia-Via Castelfidardo (UMI 30 dell'isolato 27).
- il Palazzo Silingardi in Via Fulvia - (UMI 4-5 dell'isolato 27),
- il Palazzo Veronesi in Via Fulvia 5-7 (UMI 7-8 dell'isolato 27),
- l'edificio di Via Fulvia 36-38 (UMI 5 dell'isolato 28),
- il Palazzo Porta in Via Fulvia 5-7 (UMI 1 dell'isolato 27),

Tutti questi edifici vengono anche riconosciuti "di interesse storico-architettonico" ai sensi dell'art. A-9 della L.R. 20/2000, con ciò che consegue in materia di contributo per gli interventi di riparazione (la maggiorazione del contributo passa dal 10% al 30%).

Con riferimento al centro storico e agli altri edifici per i quali si confermi il vincolo di tutela, la normativa e gli elaborati del Piano della Ricostruzione, dal momento

dell'entrata in vigore, abrogano e sostituiscono:

- gli articoli 41, 42 (salvo il comma 4, che resta in vigore) e il comma 19 dell'art. 57 delle Norme di attuazione del vigente Piano Regolatore Generale;
- gli elaborati A1, A2 e B1 del PRG ("Schedatura dei beni culturali in territorio extraurbano e in zona urbana");
- la tavola C2 del PRG, relative al centro storico
- gli articoli dal n. 5 al n. 23 compresi delle Norme di intervento del Piano di Recupero del Centro Storico approvato con atto del C.C. n. 146 del 23/0772001;
- la tav. 81 a-b del medesimo Piano di Recupero.

Il PdRIC assorbe e sostituisce inoltre le disposizioni normative allegate alla Delibera del Consiglio Comunale n° 53 del 29/4/2013 "Disposizioni applicative della legge regionale 21 /12 /2012 n.16 : - Individuazione delle Unità Minime di Intervento; - Caratteristiche tipologiche e costruttive da rispettarsi negli interventi di ricostruzione nel centro storico e nel territorio rurale".

In tal modo il PdRIC rappresenta anche l'anticipazione organica di un intero capitolo del futuro RUE.

Continuano ad applicarsi, in quanto applicabili, le restanti disposizioni degli strumenti urbanistici e regolamentari già vigenti nel Comune destinate ad essere prossimamente sostituite dal PSC e dal RUE..

3.3. Le Unità Minime di Intervento speciali con nuove previsioni piani-volumetriche

Per le sei “Unità di intervento Speciali” individuate e rinviate al PdRIC con la delibera di individuazione delle UMI strutturali dell’aprile scorso, il Piano definisce interventi che configurano un assetto piani volumetrico parzialmente diverso da quello precedente al sisma.

1 - Unità di intervento ex-edificio “Scaletta”

L’Unità comprende l’area di pertinenza di un edificio, posto fra la Via C. Battisti e la Via Fanti, che aveva un certo pregio storico-testimoniale ed era detto “della Scaletta” per la presenza di una piccola scala a due rampe contrapposte sulla facciata di Via Battisti; l’edificio, già da prima in cattivo stato di conservazione, è parzialmente crollato per il sisma e successivamente è stata completata la demolizione delle parti residue.

La pianificazione del dopoguerra, antecedente al Piano di Recupero del Centro Storico, aveva previsto la prosecuzione della Via Fanti fino a sboccare in Piazza Matteotti attraverso la demolizione di questo edificio, e tale intenzione resta testimoniata dal breve tratto di strada carrabile a fondo cieco realizzata sul lato di Via Fanti.

Con il Piano della Ricostruzione, da un lato si intende confermare l’impianto storico dell’isolato, prevedendo la ricostruzione dell’edificio in sito, grossomodo sul suo sedime, dall’altro si intende cogliere l’occasione della ricostruzione per realizzare un passaggio pedonale fra la Piazza Matteotti e la Via Fanti.

Si prevede quindi che l’edificio ricostruito, confermandone l’allineamento su Via Battisti, sia attraversato da un varco o quanto meno da una galleria passante di ampie dimensioni sia in larghezza che in altezza, con servitù di uso pubblico.

2 - Unità di intervento “condominio M2”

L’Unità comprende un edificio a condominio di sei piani fuori terra, costruito negli anni settanta con pianta a forma di L, affacciato su Via Fanti e Via Savonarola, per una superficie lorda di circa 4.200 mq.

La tipologia dell’edificio appare palesemente incongrua sia per l’altezza, rispetto ad un contesto di edifici di tre o massimo quattro piani, sia per la articolazione della pianta, rispetto agli isolati compatti.

L’immobile, in telaio di c.a., anche a causa della sua forma ad L ha subito gravi danni che ne impongono la demolizione.

L’obiettivo del Piano è quello di consentire una riedificazione in sito, ma preferibilmente delocalizzando parte degli alloggi in modo da attenuare l’impatto dell’ingente volume rispetto al contesto.

A questo fine si prevedono due soluzioni alternative:

a) la soluzione preferenziale prevede la ricostruzione in sito di un edificio simile per sedime e superficie coperta ma di soli 5 piani anziché 6, per una superficie utile ridotta di circa il 20% rispetto alla superficie utile preesistente, e la delocalizzazione della parte rimanente in un’area di proprietà comunale nella UMI speciale n. 5 (isolato

ex_Milizia), o eventualmente anche nella UMI speciale n.6 (ex-cinema).

b) nel caso la soluzione suddetta non risulti praticabile, anche in relazione alle condizioni di erogazione dei contributi pubblici per la ricostruzione, si dovrà ammettere la ricostruzione in sito dell'intera superficie utile preesistente, sostanzialmente nella forma preesistente.

In entrambe le soluzioni, le destinazioni previste, conformemente allo stato ante-sisma, sono la residenza ai piani superiori e attività commerciali o terziarie al piano terreno.

3 - Unità di intervento "Via Tabacchi"

L'unità comprende due condominii residenziali in fregio a Via Tabacchi rispettivamente di quattro e cinque piani fuori terra, costruiti nel dopoguerra, in una posizione di particolare rilevanza urbana, in quanto volgono le spalle al Piazzale Marconi e al Castello.

Uno dei due edifici è stato demolito e l'altro risulta gravemente danneggiato.

L'unità comprende inoltre gli spazi pubblici compresi fra la Via Tabacchi e il fianco del Teatro Nuovo di Mirandola.

Per quanto riguarda i due edifici, l'obiettivo del Piano è essenzialmente quello di consentire una riedificazione in sito secondo un sedime più allungato che consenta di recuperare l'intera superficie utile ma senza superare i quattro piani fuori terra, e di consentire di realizzare le autorimesse pertinenziali, di cui gli edifici preesistenti non erano dotati, in un piano interrato che si estende anche sotto aree di proprietà comunale.

Il Piano si pone inoltre l'obiettivo di un riassetto e valorizzazione dello spazio pubblico compreso fra la Via Tabacchi e la fiancata del Teatro.

La Via Tabacchi per un tratto ha una sezione ordinaria di strada urbana racchiusa fra due allineamenti edificati, quindi, in corrispondenza del Teatro, si dilata in uno slargo privo di particolare caratterizzazione o funzione, che confluisce nello spazio ancora più ampio di Piazza della Costituente.

Questo slargo non ha peraltro le caratteristiche di una piazza in quanto suddiviso in due fasce poste a quota diversa (con un dislivello di circa 1,5 m sul lato est che va progressivamente ad azzerarsi verso Piazza Costituzione); le due parti sono separate da una aiuola lineare alberata che va a concludersi a ridosso di una piccola edicola in muratura, presumibilmente coeva o di poco successiva alla realizzazione del teatro (inizio del '900):

Questo dislivello si origina storicamente in relazione al perimetro del castello e al vallo che lo circondava in epoca medioevale, essendo interno all'antico perimetro lo spazio attorno all'attuale teatro, mentre la Via Tabacchi faceva parte dei borghi esterni. Di questo perimetro non restano peraltro altre tracce, salvo il dislivello stesso.

Il Piano prevede la possibilità di un intervento di arredo e di servizio urbano con una pluralità di obiettivi:

- ordinare lo spazio, dando alla Via Tabacchi, anche in questo tratto, una sezione più stretta e più consona ad una strada urbana commerciale e separandola in modo più evidente dallo spazio pertinente al teatro e posto a quota diversa;

rimarcare anche la differente origine e caratterizzazione storica di questi due spazi;

- indirizzare i veicoli che percorrono Via Tabacchi verso Piazzale Marconi in modo da poter eventualmente pedonalizzare il tratto finale della Via Tabacchi verso piazza Costituente e rafforzarne la funzione commerciale, ad integrazione ed allargamento della porzione di centro storico a maggiore vocazione commerciale;
- realizzare una o più strutture coperte fisse, ancorché amovibili, idonee ad ospitare, a rotazione, una pluralità di funzioni.

Questa struttura, di cui il Piano della Ricostruzione dà solo indicazioni orientative non vincolanti, potrebbe essere costituita da elementi portanti sottili in metallo e ampie superfici a vetrate; il richiamo tipologico (non morfologico) può essere rivolto alle strutture in ferro e vetro dei mercati coperti ottocenteschi o del primo novecento o di edicole o pensiline della medesima epoca, da rileggersi in chiave contemporanea.

Le utilizzazioni prospettate per la struttura (o le strutture) sono molteplici:

- in una prima fase, presumibilmente per alcuni anni, essa potrebbe essere utilizzata per riportare nel centro storico alcune attività commerciali oggi trasferite in sedi provvisorie lontane, allo scopo di contribuire a restituire attrattività commerciale al centro e rinsaldare il legame di queste attività con il centro; al proposito si potrebbero privilegiare quei negozi per i quali il ritorno nella sede originaria appare meno vicino nel tempo o più problematico;
- successivamente questa stessa struttura potrebbe essere utilizzata a rotazione per ospitare una pluralità di attività ed eventi che coinvolgono gli spazi aperti di Piazza della Costituente. Molti eventi (culturali, sportivi, di spettacolo, o iniziative di varie forme di associazionismo economico, politico, di volontariato ...) necessitano di installare box provvisori, gazebo, tendoni ecc per la durata di un giorno o di pochi giorni, con risultati non sempre apprezzabili per l'estetica degli spazi pubblici e soprattutto con costi di noleggio, montaggio e smontaggio che possono incidere in modo rilevante per iniziative non-profit. Le strutture fisse prospettate potrebbero invece essere richieste in uso dal Comune di volta in volta, rimanendo a carico dell'iniziativa la sola personalizzazione dell'allestimento interno;
- inoltre la struttura potrà anche essere utilizzate direttamente dal Comune per mostre temporanee, info-point, esposizione di progetti urbani propedeutica ad una loro discussione pubblica, ecc.
- infine nelle giornate in cui si svolge il grande mercato ambulante questa struttura potrebbe anche ospitare alcune delle attività del mercato.

La struttura può essere fissata al suolo senza significative opere di fondazione, tuttavia nell'occasione della realizzazione potrebbe essere interessante effettuare un sondaggio archeologico per verificare se in corrispondenza dell'aiuola esistano tracce del perimetro del castello che possano eventualmente meritare di essere messe in luce.

Per questo tema, trattandosi di struttura pubblica su area pubblica, la previsione del Piano della Ricostruzione va intesa non come una previsione vincolante, ma come una indicazione che potrà essere sviluppata, oppure no, attraverso una progettazione specifica, anche in forma di concorso.

4 - Unità di intervento “condominio Via Silvio Pellico”

L'unità comprende un edificio a condominio di sei piani fuori terra, costruito nel dopoguerra che rappresenta una tipologia incongrua per l'altezza, rispetto ad un contesto di edifici di due/tre piani. Vi è inoltre sul retro un corpo di fabbrica ad un piano per le autorimesse pertinenziali.

L'immobile, in telaio di c.a. ha subito gravi danni che ne impongono la demolizione.

L'Unità di intervento comprende anche una contigua area pubblica adibita a parcheggio con 19 posti auto.

L'obiettivo del Piano è essenzialmente quello di consentire la riedificazione in sito in una forma che consenta di ridurre l'altezza dell'edificio. A questo fine si prevede di ricostruire l'edificio limitandolo a 4 piani fuori terra, disponendolo a tal fine su di un sedime più ampio, occupando una parte del parcheggio comunale, ma recuperando il medesimo numero di posti auto pubblici nella parte retrostante l'edificio e spostando le autorimesse pertinenziali in un piano interrato.

Le destinazioni previste, conformemente allo stato ante-sisma, sono la residenza ed eventuali attività commerciali o terziarie al piano terreno.

5 - Unità di intervento “ex-Milizia” e “condominio Duomo”

L'Unità di intervento corrisponde all'intero isolato compreso fra le Vie Pico, Cavour, Roma, Don Minzoni e Piazza Conciliazione, nel quale si trovano l'edificio di proprietà demaniale che fu ex-sede della Milizia fascista, un edificio privato in angolo fra via Pico e Via Cavour che costituisce la trasformazione dell'ex-Palazzo Greco, nonché edifici ed aree di proprietà comunale. Tutto il complesso è soggetto a tutela come bene culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004. L'UMI comprende inoltre il condominio “Duomo” sull'altro lato di Via Roma, un condominio di epoca moderna di ben 7 piani.

Per la ricostruzione delle complesse vicende storico-architettoniche che hanno interessato nei secoli questo isolato si rimanda alla **relazione storica in allegato** alla presente relazione, nelle quale si evidenzia, fra l'altro, che in epoca ottocentesca la costruzione dell'isolato era completa lungo il suo perimetro, ossia anche nell'angolo fra Via Cavour e Via Roma, oggi privo di edifici e chiuso da un muro di cinta.

Il terremoto ci rende uno stato dei luoghi profondamente modificato. Allo stato attuale, si trovano in buone condizioni solo gli edifici di proprietà comunale posti in angolo fra via Don Minzoni e Via Roma e che ospitano abitazioni ed uffici comunali. Viceversa i corpi di fabbrica di proprietà demaniale presentano danni significativi e quelli di proprietà privata dell'ex-Palazzo Greco sono in buona parte demoliti. Anche il condominio Duomo risulta gravemente danneggiato e difficilmente recuperabile.

La facciata neoclassica con cui negli anni '30 del '900 sono stati rivestiti tre lati dell'isolato, è in condizioni discrete su Via Pico e su Piazza Duomo, mentre ha subito crolli parziali nel tratto su via Cavour..

L'obiettivo del Piano è di restaurare completamente questa facciata neoclassica, che, pur nel suo carattere architettonico del tutto anomalo rispetto al resto del centro storico, ha comunque un suo valore identitario; nel contempo si intende cogliere l'occasione di lavori di recupero e ricostruzione comunque molto importanti, per dare nuova vita

all'intero isolato e farne un luogo di attrazione di vitalità del centro storico.

In sintesi il Piano prevede:

- il restauro degli edifici di proprietà comunale,
- il restauro della facciata neoclassica e insieme a questa, del corpo scale in angolo fra piazza Duomo e Via Pico,
- la realizzazione di un ampio parcheggio interrato in tutta l'area centrale dell'isolato,
- il ripristino dei restanti corpi di fabbrica retrostanti la facciata neoclassica,
- la ricostruzione del Condominio 'Duomo' in forma ridotta a soli 4 piani, delocalizzando la parte restante degli alloggi,
- la costruzione di un nuovo edificio abitativo nell'area di proprietà comunale in angolo fra Via Cavour e via Roma, che nell'ottocento risultava costruita, per trasferivi gli alloggi da delocalizzare dal Condominio Duomo e/o dall'UMI speciale n. 2 "condominio M2",
- la valorizzazione dei piani terreni su Via Pico Via Cavour e Piazza della Conciliazione per funzioni anche commerciali e pubblici esercizi,
- la valorizzazione dell'ampia corte interna come di una vera e propria nuova Piazza accessibile e vocata a diverse attività.

L'intero progetto, per la sua complessità ed articolazione, per il fatto di interessare differenti proprietà pubbliche (demanio, Comune di Mirandola) e private che potranno usufruire per gli interventi di filoni diversi di finanziamento, e ancora per la fondamentale interlocuzione e condivisione che occorre costruire con la competente Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici, richiede di essere sviluppato in due fasi:

- una prima fase di progettazione preliminare che riguardi l'intera UMI;
- una volta ottenuta la necessaria condivisione di tutti gli interlocutori necessari, e in particolare della Soprintendenza, sul progetto preliminare unitario, la progettazione definitiva potrà opportunamente essere sviluppata secondo cinque distinti stralci che fanno ciascuno riferimento a differenti proprietà e differenti tipologie di intervento e filoni di finanziamento.

Un aspetto particolarmente delicato dell'intera progettazione riguarda l'approccio progettuale proposto riguardo ai corpi di fabbrica retrostanti e addossati alla facciata neoclassica della "Milizia", che tiene conto da un lato del loro effettivo stato di degrado e d'altro lato tiene conto anche della storia del loro sviluppo. Laddove questi corpi di fabbrica risultano demoliti o comunque tanto compromessi dal sisma e dai successivi interventi di messa in sicurezza da non poterne più considerare un qualche valore d'uso o testimoniale, il Piano prevede la ricostruzione di nuovi edifici a ridosso della facciata da restaurare.

Questi nuovi fabbricati avranno il piano terreno di ampia altezza, come in precedenza, tale da poter utilizzare funzionalmente tutte le finestre e le porte esistenti al piano terreno sulla facciata restaurata, e saranno particolarmente idonei ad attività commerciali o terziarie in genere. Superiormente è previsto che si sviluppino per ulteriori due piani, non solo su Piazza Conciliazione dove la facciata presenta due ordini di finestre, ma anche in quei tratti (ex-palazzo Greco) dove la facciata presenta

un solo ordine di finestre in quanto sopra al piano terreno era presente un piano nobile più un ampio sottotetto; per ciò si prospetta che il nuovo corpo di fabbrica si arretri convenientemente rispetto alla facciata restaurata, così da realizzare un "vuoto" che sarà solo parzialmente occupato da piccoli balconi e che garantirà la corretta illuminazione e ventilazione dei due piani, anche attraverso l'apporto delle finestre della facciata originale, per le quali si prevede che siano mantenute senza chiusure di sorta.

La destinazione d'uso di questi piani primo e secondo potrà essere sia residenziale che per attività terziarie, per servizi o anche commerciale, legandosi agli spazi del piano terreno.

Questa tipologia di intervento è prevista per circa metà del fronte su Via Pico e per il fronte che si sviluppa lungo la Via Cavour.

In particolare per quanto riguarda Via Cavour, il Piano prevede poi che si completi la costruzione del quadrante sud orientale dell'isolato, all'angolo fra Via Roma e Via Cavour, riportandoci così alla situazione urbana che troviamo documentata fino alla seconda metà dell'800: Le nuove costruzioni sulla parte orientale di Via Cavour e su Via Roma altro non saranno che lo sviluppo di quelle realizzate a ridosso della facciata storica restaurata, stando però opportunamente arretrate rispetto ad essa. Queste nuove costruzioni su un'area di proprietà del Comune potranno essere utilizzate per ospitare volumi da localizzare, ovvero, per le parti eventualmente eccedenti, per edilizia sociale o altre destinazioni di pubblica utilità.

Il corpo di fabbrica ad esse che si affaccia su Piazza della Conciliazione/Via Don Minzoni e che si sviluppa fino a metà della facciata di Via Pico, rappresenta la parte più congruente dell'intervento dell'Arch. Guerzoni, quella in cui effettivamente si ritrova una coerenza fra la struttura funzionale dell'edificio ed il suo linguaggio architettonico e, allo stato attuale delle conoscenze, va verificata la possibilità di un suo recupero conservativo unito ad un conveniente miglioramento sismico. Il Piano pertanto prevede per questa porzione di fabbricato una duplice possibile modalità di intervento, la cui scelta dipenderà da indispensabili approfondimenti conoscitivi, progettuali, tecnici ed economici: da un lato il restauro/risanamento conservativo; d'altro lato la demolizione e ricostruzione, fero restando il restauro dei fronti su strada.

Il Piano prevede inoltre che si realizzi un sistema di parcheggi interrati, con accesso da Via Roma, la cui estensione dipenderà anche dal tipo di intervento che si sarà adottato per i fabbricati in angolo fra Via Pico e Piazza della Conciliazione.

Un aspetto cruciale per gli effetti di riqualificazione urbana che questo intervento potrà riverberare anche al contorno riguarda l'uso della grande corte interna quale nuovo spazio pubblico, che si immagina particolarmente adatto all'estensione all'aperto di pubblici esercizi. Per dare a questo spazio la massima vitalità occorrerà che esso sia accessibile con opportuni passaggi pedonali da tutti e quattro i lati dell'isolato.

Infine, per quanto riguarda il condominio Duomo, anche in attesa di chiarimenti normativi sulla possibilità di usufruire dei fondi per la ricostruzione in forma di delocalizzazioni parziali dei volumi, il Piano prevede due possibili alternative di intervento: la prima, preferenziale, prevede la demolizione dell'edificio, la sua ricostruzione in sito ridotta da sette a soli quattro piani fuori terra, e lo spostamento dei restanti alloggi nel nuovo edificio da costruire sull'area comunale. Solo nel caso che questa possibilità non risulti efficacemente praticabile, l'alternativa sarà quella di un intervento di recupero dell'edificio nella sua consistenza e conformazione attuale.

6 - Unità di intervento ex-Cinema e ex-Oratorio

L'Unità di intervento comprende gli edifici dell'ex-Oratorio e dell'ex-Cinema che occupano la parte settentrionale dell'isolato tra Via Pico, Via Cavour e Via Greco.

L'edificio dell'oratorio non presenta elementi di interesse storico o testimoniale, e così l'ex-cinema, chiuso da molti anni, salvo la sua facciata su Via Pico che risulta architettonicamente caratterizzata ed interessante anche quale memoria del precedente uso collettivo.

L'obiettivo del Piano è quello realizzare in questo isolato nuovi spazi commerciali che rafforzino e allunghino verso sud la valenza della Via Pico come percorso commerciale, e attraverso ciò, rafforzare l'attrattività commerciale dell'intero centro storico.

Si prevede di sostituire le costruzioni esistenti, salvaguardando e restaurando solo la facciata dell'ex-cinema, e di realizzare nuovi corpi di fabbrica che ospitino al piano terreno spazi commerciali idonei anche per medie strutture di vendita e pubblici esercizi; i due piani superiori potranno ospitare ancora spazi sociali come quelli dell'oratorio attuale, ma anche eventualmente residenze a attività terziarie. La proposta progettuale prevede anche che fra i due volumi dell'ex-cinema e dell'ex-oratorio si apra uno slargo o piazzetta pubblica pedonale in comunicazione con Via Pico.

3.4. Le opportunità di delocalizzazione di edifici dal territorio rurale ad ambiti urbani

Il Piano di ricostruzione provvede inoltre a dettare le disposizioni applicative della possibilità prevista dall'art. 9 comma 5 lettera b) della L.R. 16/2012, ossia la possibilità di ricostruire edifici abitativo crollati o comunque gravemente danneggiati siti in zona agricola e non facenti parte di aziende agricole, delocalizzandoli *"in ambiti idonei all'edificazione individuati dagli strumenti urbanistici vigenti o dal Piano della ricostruzione, e nei limiti della capacità edificatoria riconosciuta ai medesimi ambiti"*.

IL Piano prevede la possibilità di delocalizzare in tutte le zone C individuate dal PRG, a condizione che vi sia un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) già approvato e non ancora compiutamente attuato o anche laddove il PUA venga approvato in seguito.

Queste traslazioni di edifici abitativi sarebbero certamente positive poiché andrebbero a ridurre l'edificazione sparsa nel territorio rurale e la presenza di popolazione sparsa non attinente all'agricoltura, riportandola a contesi urbani dove sono presenti i servizi e le reti di urbanizzazione. Ma non è pensabile che possano avvenire senza forme di incentivazione verso i soggetti attuatori delle zone C: occorre cioè accompagnare questa possibilità con una qualche forma di agevolazione e premialità a favore del soggetto attuatore dell'area 'ricevente'.

Quale misura premiale per incentivare questi trasferimenti di volumi nei termini suddetti, viene previsto nei comparti di zone C ove si rilocalizzano tali volumi un incremento aggiuntivo di capacità edificatoria pari alla metà della Su delocalizzata, ossia, ad ogni mq. di Su delocalizzata dalla zona agricola potrà corrispondere un incremento complessivo di 1,5 mq nella zona C ricevente. Viene peraltro stabilita una soglia massima: in ciascun comparto oggetto di PUA, l'incremento complessivo dell'edificabilità (delocalizzata più premiale) non potrà superare il 20%; rispetto alla Su massima ammissibile in quel comparto ai sensi dal PRG. Resta ferma l'altezza

massima degli edifici e gli altri parametri urbanistici previsti dal PRG in ciascuna zona C.

Un'altra forma di agevolazione che viene prevista riguarda la dotazione di attrezzature e spazi collettivi nei comparti riceventi. In relazione al fatto che nel comune di Mirandola, con riferimento all'intera popolazione, e anche in ciascuna sua frazione, è già presente una dotazione di aree per attrezzature e spazi collettivi più che adeguata rispetto alle dotazioni minime di legge, (come è documentato nel Quadro Conoscitivo presentato alla Conferenza di Pianificazione per il PSC) e in considerazione che la delocalizzazione non comporta un incremento netto di carico urbanistico sul territorio, ma solo un traslazione, si stabilisce che per questo incremento di edificabilità nei comparti C non è richiesto un correlato ricalcolo ed incremento delle aree che nel PUA vigente si prevedeva di cedere al Comune per attrezzature e spazi collettivi. Ciò in sostanza evita di dover effettuare una complessiva riprogettazione del Piano Particolareggiato (che in molti casi renderebbe impossibile o comunque molto problematica ed onerosa l'operazione) e consente di limitare le modifiche al PUA ricevente ad un mero incremento di edificabilità su lotti già configurati.

Oltre che nelle zone C, si prevede di poter consentire delocalizzazioni dalla zona agricola anche in una piccola zona B a San Martino Spino, in considerazione del fatto che in questa località le possibilità di rilocalizzazione in zona C sono esigue; l'area prevista è in parte di proprietà comunale, e ciò esime in questo caso dal dover prevedere incentivi premiali; sarà lo stesso Comune a mettere a disposizione il lotto necessario.

Nel territorio comunale si pone infine in caso particolare di delocalizzazione.

Si tratta di un edificio residenziale, gravemente danneggiato e da ricostruire, che si trova inglobato in una zona produttiva e nel contempo si trova all'interno del corridoio di fattibilità per la realizzazione della Cispadana, molto a ridosso del tracciato previsto. L'edificio non può quindi essere ricostruito in sito (ai sensi dell'art. 9 comma 9 della L.R. 16/2012), inoltre la proprietà non dispone di altre aree idonee ed esenti da vincoli; pertanto si è reso necessario prevedere la delocalizzazione *"in aree appositamente individuate e messe a disposizione dall'amministrazione Comunale"*.

La soluzione individuata è quella di una delocalizzazione in una delle due aree in località Cividale che il PRG destina alla realizzazione di interventi PEEP e che sono state recentemente urbanizzate per ospitare Moduli Prefabbricati Provvisori. La già avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione e la circostanza che parti di tali aree si stanno liberando o si libereranno prossimamente in relazione al ritorno di talune famiglie nei propri edifici rende questa soluzione particolarmente idonea sia dal punto di vista urbanistico che dei costi.

4. VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E TERRITORIALE

La Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale ha la funzione di valutare gli effetti del Piano, delle azioni messe in campo dallo stesso in variante al piano regolatore al fine di governare il processo di ricostruzione post-sisma. L'obiettivo della Valsat non è perciò quello di valutare l'impatto delle nuove destinazioni d'uso in sé, ma di valutare se le modifiche introdotte comportino incrementi di impatto territoriale o ambientale rispetto alle pre-vigenti previsioni urbanistiche, e se tale eventuale cambiamento sia sostenibile.

In relazione alla revisione dei vincoli della pianificazione il Piano ha preso atto dello stato di fatto, registrando i casi in cui gli edifici non possono essere più ritenuti parte del patrimonio storico esistente in quanto crollati o non più recuperabili, casi nei quali non si pone altra alternativa che non sia la demolizione e la ricostruzione. Tuttavia, in alcune situazioni specifiche e limitate, al fine di "conservare" l'integrità dell'insieme il piano ha ritenuto opportuno di riedificare i manufatti con le medesime caratteristiche tipologiche, riproponendo l'edificio nel suo aspetto pre-sisma. Nel centro storico si tratta di edifici con caratteristiche che si è ritenuto importante mantenere al fine di garantire l'unitarietà di un tessuto; in ambito rurale ci si è limitati ad edifici particolarmente rilevanti per il loro valore architettonico e/o per la loro appartenenza a complessi rappresentativi dell'identità del territorio mirandolese. Negli altri casi sono stati dati indirizzi per la ricostruzione articolati in relazione a raggruppamenti di unità di paesaggio.

Dal punto di vista dei possibili impatti per l'ambiente si rileva che:

- non si individuano elementi che possano far presumere un incremento di consumi energetici rispetto alle destinazioni precedentemente previste;
- non si individuano elementi che possano far presumere un incremento di consumi idrici;
- non si individuano elementi che possano far presumere un incremento di emissioni inquinanti in atmosfera;
- non si individuano elementi che possano far presumere un incremento di acque nere e bianche da smaltire;
- non si individuano elementi che possano far presumere un incremento di emissioni acustiche;
- non si individuano elementi che possano far presumere incrementi di superficie impermeabilizzata.

Il piano interviene inoltre con previsioni specifiche e dettagliate su sei comparti speciali nel centro storico (descritti nel dettaglio nel paragrafo 3.3) all'interno dei quali viene prefigurato un assetto plani-volumetrico parzialmente diverso da quello antecedente al sisma. In tutti e sei i casi i progetti di ricostruzione propongono una diversa organizzazione morfologica degli edifici e degli spazi aperti; non si prevedono delocalizzazioni all'esterno del centro storico. Le scelte effettuate dal piano non

determinano perciò effetti negativi né in termini di consumo di suolo, né rispetto ad un incremento dell'impatto sulle reti tecnologiche o sui consumi delle risorse.

In tre casi su sei, ed in particolare nelle UMI speciali n. 2, 3 e 4 (denominati "M2", "Via Silvio Pellico", e "Via Tabacchi", gli interventi interessano edifici realizzati negli anni '70 o '80, fabbricati che spesso, per dimensioni ed altezza, risultavano "incongrui" rispetto al tessuto storico. La ricostruzione prevede la possibilità di modificare altezza e sedime degli edifici originari al fine di diminuire l'altezza del fabbricato ed armonizzarlo maggiormente con il tessuto esistente. Lo spazio pubblico viene riorganizzato, senza diminuire l'estensione e la dotazione di parcheggi pubblici; i nuovi fabbricati vengono dotati di parcheggi pubblici pertinenziali. Anche per la UMI speciale n.1 ("Scaletta") si prevede un diverso assetto, che comporta l'apertura di un passaggio di uso pubblico.

In tutti questi casi non si hanno incrementi di carico urbanistico e la normativa rimanda alle medesime destinazioni d'uso ammissibili già previste dal PRG. Pertanto valgono le stesse valutazioni sull'assenza di possibili impatti aggiuntivi che sono state espresse più sopra riguardo agli interventi che comportano revisione dei vincoli di tutela.

Al contrario, attraverso la ricostruzione, gli interventi perseguono obiettivi di sostenibilità quali:

- il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, che dovranno rispondere ai nuovi requisiti richiesti dalla normativa vigente;
- la razionalizzazione e il miglioramento nell'efficienza delle dotazioni pubbliche, ed in particolare dei parcheggi;
- la rivitalizzazione del centro storico attraverso l'introduzione di nuove attività attrattive che siano in grado di riattivare il processo di progressivo recupero del patrimonio storico inutilizzato.

Le UMI n. 5 e n.6 su via Pico, indicati come "Ex-Milizia e condominio Duomo" e "Oratorio e ex-cinema", prevedono incrementi di edificabilità, ma essenzialmente destinati ad ospitare delocalizzazioni di volumi da altre UMI precedenti, e prospettano un incremento di spazi destinati ad attività commerciali e pubblici esercizi.

I potenziali flussi di traffico generati da queste attività, ed in particolare da quelle su via Pico, avrebbero solo un scarso impatto sulla viabilità del centro storico, essendo questi due comparti, localizzati in prossimità dei viali di circonvallazione ed essendo prevista all'interno dell'area, nell'interrato, un'ampia dotazione di spazi a parcheggio pubblico, accessibili con facilità proprio dai viali. La riqualificazione del cortile interno e la sua apertura alla città, potrebbe, al contrario, promuovere modalità di fruizione pedonali di questa parte del centro storico, fino ad oggi poco vissuta e "marginale". Occorre, inoltre, precisare che negli ultimi vent'anni si è assistito ad un progressivo calo delle attività commerciali nel centro storico. L'avvio di nuove attività lungo uno dei principali assi urbani potrebbe creare le basi per un parziale recupero della presenza ed attrattività commerciale della città storica.

La legge 16/2012 rende possibile anche delocalizzare in ambito urbano, in caso di crollo, edifici abitativi presenti nel territorio rurale ma non più funzionali all'esercizio delle attività agricole. Il piano della ricostruzione prevede che queste volumetrie possano trasferirsi in ambito urbano, nelle zone di espansione previste dal piano vigente (zone C), sia quelle in corso di attuazione, non ancora realizzate, sia, qualora venissero approvate, anche quelle non ancora attuate. Per incentivare tali

trasferimenti, finalizzati alla riduzione delle attività estranee nel territorio rurale, sono previste misure premiali nella quantità di 0,5 mq di Su per ogni mq di Su delocalizzata.

Prevedere la possibilità di operare tali trasferimenti, almeno per le funzioni non più connesse al territorio rurale, è di per sé un'azione che ha una sua sostenibilità intrinseca basata:

- sull'allacciamento delle nuove abitazioni alle reti di depurazione dei reflui;
- sull'efficientamento energetico delle nuove costruzioni;
- sulla riduzione della mobilità generata da coloro che non hanno una loro attività specifica nel territorio rurale;
- sulla concentrazione della capacità insediativa all'interno di aree già urbanizzate e/o destinate comunque all'edificazione.

È l'unica azione introdotta dal piano che può generare un incremento del carico urbanistico. Mentre la delocalizzazione comporta una mera redistribuzione di Su all'interno del territorio comunale, dal rurale all'urbano, l'incentivo premiale previsto comporta un incremento netto rispetto a quanto previsto dal PRG vigente.

Al fine di garantire la sostenibilità di quest'azione, è stato fissato un valore limite al carico urbanistico aggiuntivo all'interno di ogni piano attuativo, pari al 20% della Su che era precedentemente ammissibile ai sensi del PRG. L'incremento consentito dal piano della ricostruzione non deve modificare il progetto approvato, né è previsto che vengano incrementate le superfici da realizzare e cedere al Comune per attrezzature e spazi collettivi.

Ciò viene giustificato in relazione alla circostanza che nel comune di Mirandola, con riferimento all'intera popolazione, e anche in ciascuna sua frazione considerata singolarmente, è già presente una dotazione di aree per attrezzature e spazi collettivi più che adeguata rispetto alla dotazione minima prevista dalla legge di 30 mq/ab, (come è documentato nel Quadro Conoscitivo presentato alla Conferenza di Pianificazione per il PSC).

Nel capoluogo di Mirandola, compreso Cividale:

- le zone di espansione approvate da attuare sono localizzate o all'interno del consolidato ed hanno una dimensione modesta, comportando perciò modesti incrementi di carico urbanistico, o, come quelli da approvare, costituiscono le aree per la formazione del bosco di cintura. A Cividale sono gli insediamenti previsti a sud della frazione a diretto contatto con il sistema dei servizi. In ogni caso si tratterebbe di incrementi ininfluenti sulla dotazione standard del capoluogo, pari a circa 48 mq/ab.

Nella frazione di San Giacomo Roncole:

- le zone di espansione che possono ospitare eventuali delocalizzazioni dal territorio rurale sono a ovest del centro frazionale e come per il capoluogo non porterebbero ad un mutamento significativo della dotazione procapite di servizi che è pari a 49 mq/ab.

Nella frazione di Mortizzuolo:

- le zone di espansione che possono ospitare eventuali delocalizzazioni dal territorio rurale sono a sud di via Imperiale, in contiguità con il sistema dei servizi e non comporterebbero un mutamento significativo della dotazione

procapite di servizi che è pari a 33 mq/ab se si considera la quantità di verde pubblico in corso di realizzazione.

Nella frazione di Quarantoli:

- le zone di espansione che possono ospitare eventuali delocalizzazioni dal territorio rurale sono a sud di via Valli e non comporterebbero un mutamento significativo della dotazione procapite di servizi che è pari a 35 mq/ab se si considera la quantità di verde pubblico in corso di realizzazione.

Il capoluogo e questi centri frazionali sono serviti dal depuratore di Mirandola che può accogliere modesti incrementi di carico ed è quindi in grado di accogliere le quantità che possono essere delocalizzate all'interno dei piani particolareggiati approvati e da attuare. Nelle zone dove il PUA deve essere ancora approvato la valutazione va fatta sull'intero carico urbanistico e deve essere rimandata ad altra fase di pianificazione.

Nella frazione di Gavello:

- le zone di espansione hanno una modesta entità e quindi anche gli eventuali carichi aggiuntivi risulteranno poco significativi e tali da non creare problematiche per la dotazione di standard che è pari a 54 mq/ab.

Nella frazione di San Martino Spino:

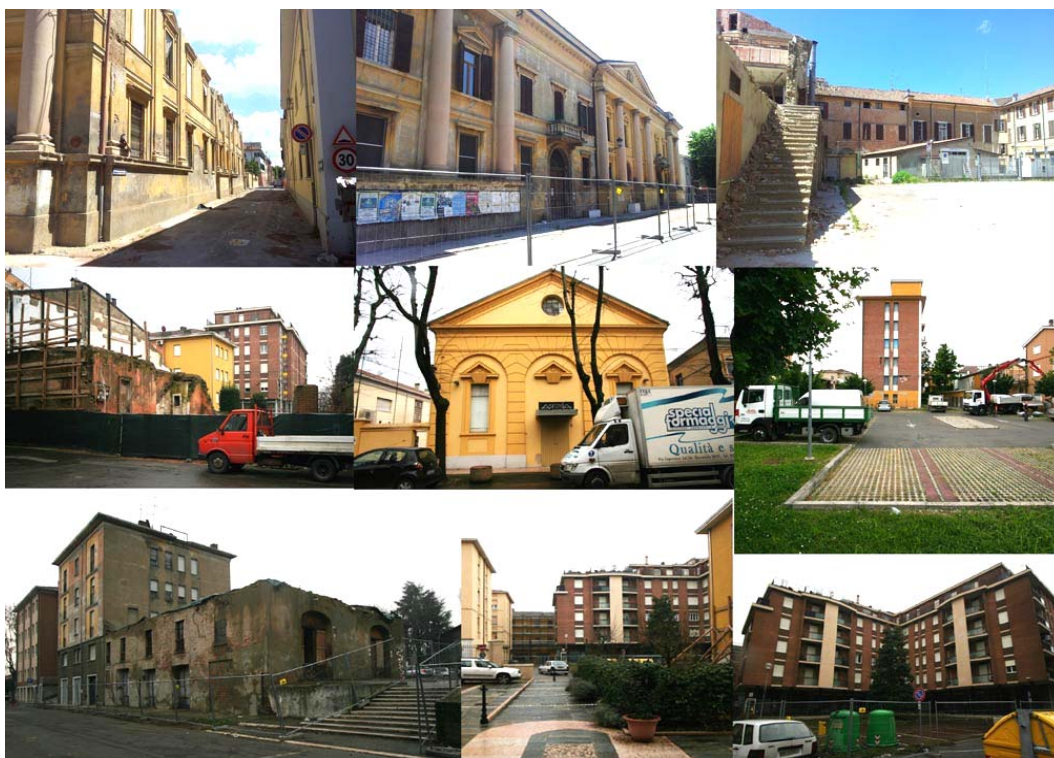
- l'unica zona di espansione risulta pressoché satura. Le aree disponibili per i trasferimenti sono perciò insufficienti rispetto alle potenzialità del centro di accogliere nuovi abitanti, in termini di presenza e articolazione della gamma di servizi. Per questo motivo è stata data la possibilità di delocalizzare le volumetrie anche in una zona di completamento individuata dal PRG a ovest del centro urbano. Gli incrementi non risulteranno problematici per la dotazione di standard che è pari a 47 mq/ab.

Analogamente a quanto indicato nel caso dei centri serviti dal depuratore di Mirandola, anche per questi centri frazionali, serviti dal depuratore di San Martino Spino, è possibile accogliere modesti incrementi di carico determinati dai casi di delocalizzazione all'interno dei piani particolareggiati approvati e da attuare. Nelle zone dove il PUA deve essere ancora approvato la valutazione va fatta sull'intero carico urbanistico e deve essere rimandata ad altra fase di pianificazione.

Nella località Tramuschio non ci sono aree dove possono essere delocalizzate volumetrie dal territorio rurale.



COMUNE DI MIRANDOLA
PIANO DELLA RICOSTRUZIONE
Legge Regionale n.16/2012



Evoluzione storica dell'unità di intervento "ex-Milizia"

Adozione: delibera C.C. n. del / /

Approvazione: delibera C.C. n. del / /

Sindaco: Maino Benatti

Assessore Economia e Sviluppo Sostenibile:
Roberto Ganzerli

Segretario - Direttore Generale: Alessio Primavera

INDICE

Premessa	6
1. Sistemazione urbanistica della città dal XV al XVI secolo	6
2. L'ospedale di Santa Maria Bianca	6
3. Il Palazzo Greco Corbelli	13
4. La costruzione del complesso edificato della Milizia.....	16
5. L'ex Milizia oggi.....	20
Bibliografia.....	23

Premessa

L'analisi delle trasformazioni degli isolati su via Pico parte dalla nascita del Borgo Novo, parte di città che si è sviluppata con la realizzazione della fabbrica del Duomo nella seconda metà del '400.

L'isolato della "ex-Milizia" oggi mostra un aspetto unitario sui fronti di Piazza Duomo, via Pico e via Cavour che è da attribuire all'intervento degli anni '30 del '900 ad opera dell'architetto Mario Guerzoni di Modena. L'assetto planimetrico mostra traccia dell'evoluzione in porzioni:

- a nord, la porzione più a diretto contatto con la piazza del Duomo, è frutto della ricostruzione di nuovi edifici nel sedime dell'Ospedale di Santa Maria Bianca;
- a sud, l'isolato è frutto della trasformazione di palazzi privati.

1. Sistemazione urbanistica della città dal XV al XVI secolo

La sistemazione urbanistica di Mirandola, secondo quanto riportato da Vilmo Cappi in *La Mirandola. Storia urbanistica di una città*, è avvenuta in due fasi. Una prima fase, da metà del secolo XV fino a metà del secolo successivo, dovuta Giovan Francesco I Pico e continuata dai suoi successori, che ha originato la città a forma quadrangolare. Una seconda fase, dalla seconda metà del XV secolo, che determinò la nascita della città ottagonale.

Nella prima fase rinascimentale la città appariva come un agglomerato di "borghi", come scrive Cappi, che si riferivano al nucleo fortificato del castello: a nord il Borgo di Sotto; a est il Borgo detto Brusato, a sud-est il Borgo di Sopra e a sud il più recente Borgo Novo, circondato da muro e fossato all'interno del quale erano state costruite nuovi palazzi e nuovi conventi ed era stata appena ultimata la fabbrica del Duomo (1440-1470 circa). Nella prima metà del '500 queste cinte murate che racchiudevano i borghi vennero ricongiunte a formare un'unica fortificazione quadrangolare successivamente sostituite dalla fortificazione ottagonale bastionata, di frequente rappresentata nelle mappe seicentesche e settecentesche.

2. L'ospedale di Santa Maria Bianca

Di origine rinascimentale, il Borgo Novo ospitava i palazzi più importanti della città: dal Palazzo comunale a Palazzo Bergomi al Palazzo della Ragione. Gli altri edifici di origine rinascimentale nel Borgo erano concentrati attorno all'area del Duomo tra cui, nell'isolato dell'ex-Milizia, Cappi individua l'**ospedale di Santa Maria Bianca** e sull'altro lato dell'attuale via Pico il convento delle Monache di Santa Chiara.

"L'ospedale occupava una vasta area di fianco e a mezzodì del Duomo e del suo sacro (allora adibito a cimitero) e aveva sul prospetto principale che correva lungo la presente via Pico allora detta la Via Grande un agile porticato che proseguiva anche davanti alla chiesa; il grande complesso delle Monache si trovava più a nord ed occupava l'altro lato della strada; ..." (Cappi V 1973, op.cit pg. 33).

L'Ospedale era localizzato a sud del Duomo fin dalla prima metà del '400 e nel giro di pochi decenni, dalle descrizioni di Giuseppe Grana nel suo *Chiese della Mirandola*, si trasformò da luogo di semplice ricovero ad istituzione pubblica di primaria utilità, potenza determinante nella vita sociale cittadina. In quest'epoca l'oratorio della

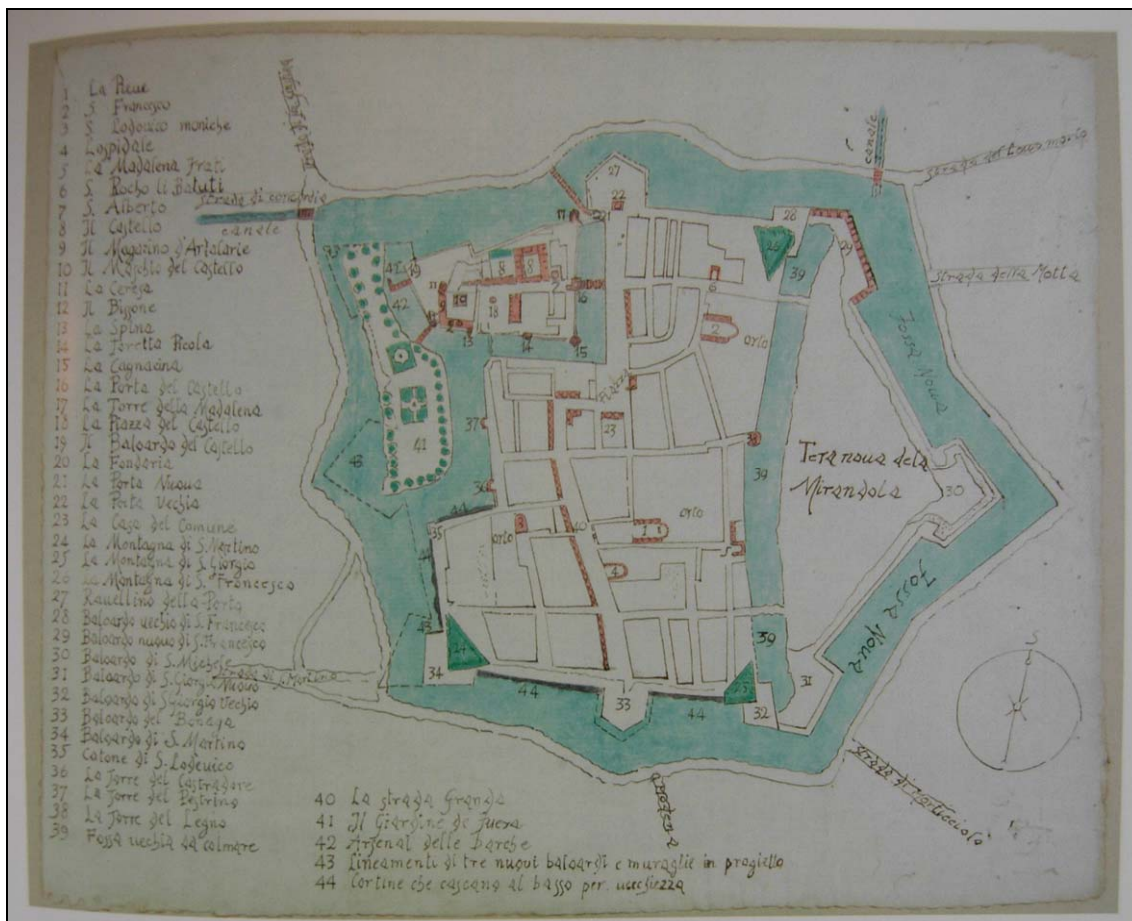
Confraternita, di cui oggi non c'è più traccia, era affacciato su via Pico, come si vede dalle mappe storiche antecedenti alla costruzione settecentesca del nuovo ospedale.

“L’ospedale, fondato nel 1432, era sempre stato ubicato in questo settore della Mirandola ma aveva la fronte principale sulla via Grande; la chiesa si trovava nell’angolo sud-ovest dell’area del nosocomio” (Cappi V. 1973, op.cit., pg. 65).

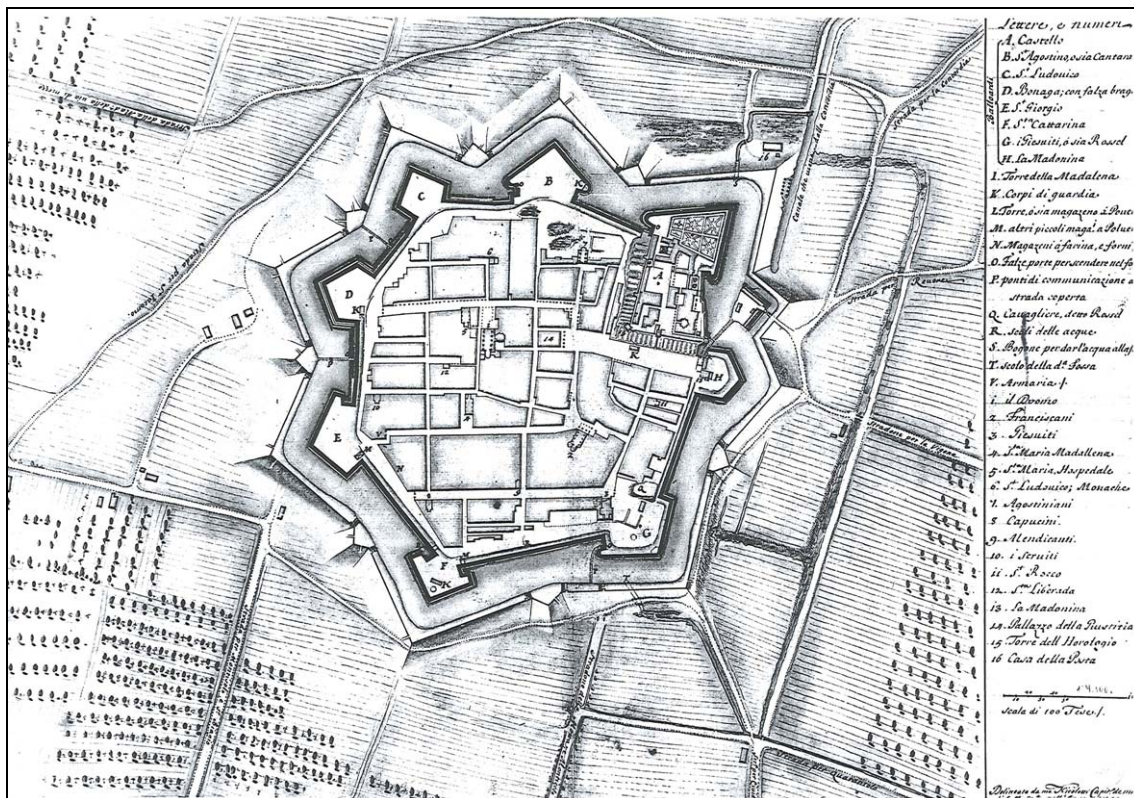
“I locali dell’ospedale si estendevano dall’attuale Piazza del Duomo a gran parte del lato orientale di via Grande, ove sorgeva anche l’oratorio della Confraternita. La Chiesa, la cui più antica notizia risale agli ultimi anni del XIV secolo, era stata ristrutturata verso la metà del seicento, assumendo la curiosa forma ellittica che la distingueva” (Grana G. 1981, op.cit., pg. 36).

Di questo impianto dell’isolato si ha testimonianza nelle mappe della città fortificata, almeno di quelle che hanno una datazione precedente alla seconda del XVIII secolo.

Mappe storiche della città di Mirandola nel periodo compreso tra la seconda metà del ‘500 e la seconda metà del ‘700. Nelle mappe è leggibile la prima localizzazione dell’Oratorio di Santa Maria Bianca affacciato su via Grande, attuale Via Pico, che appare interamente porticata



Mappa del progetto della seconda metà del XVI secolo che illustra il progetto per rafforzare la piazza di Mirandola e trasformare la fortificazione da quadrangolare in ottagonale. Si vede l'interno della città cinquecentesca, disegnato per isolati, con il tracciato del reticolo stradale coincidente con l'attuale centro storico. Al numero 4 è indicata la localizzazione dell'Ospedale di Santa Maria Bianca (Fonte: Cappi V. 2005, op.cit. pg.119)



Mappa conservata a Vienna, datata 1703, dove l'Oratorio è individuato con il numero 5 (Fonte: Archivio iconografico del territorio dell'Istituto per i Beni Artistici Culturali e Naturali)



Particolare della mappa di un anonimo del XVIII secolo dove sono individuate le chiese della città e dove l'oratorio ha ancora la posizione quattrocentesca (Fonte: Cappi V. 1973, op. cit pg. 61)

In epoca tardo-barocca la piazza e la porzione settentrionale dell'isolato della ex-Milizia vengono trasformate: l'oratorio viene demolito e ricostruito in un'altra posizione, in corrispondenza della piazza del Duomo che assume con il porticato un aspetto ancora

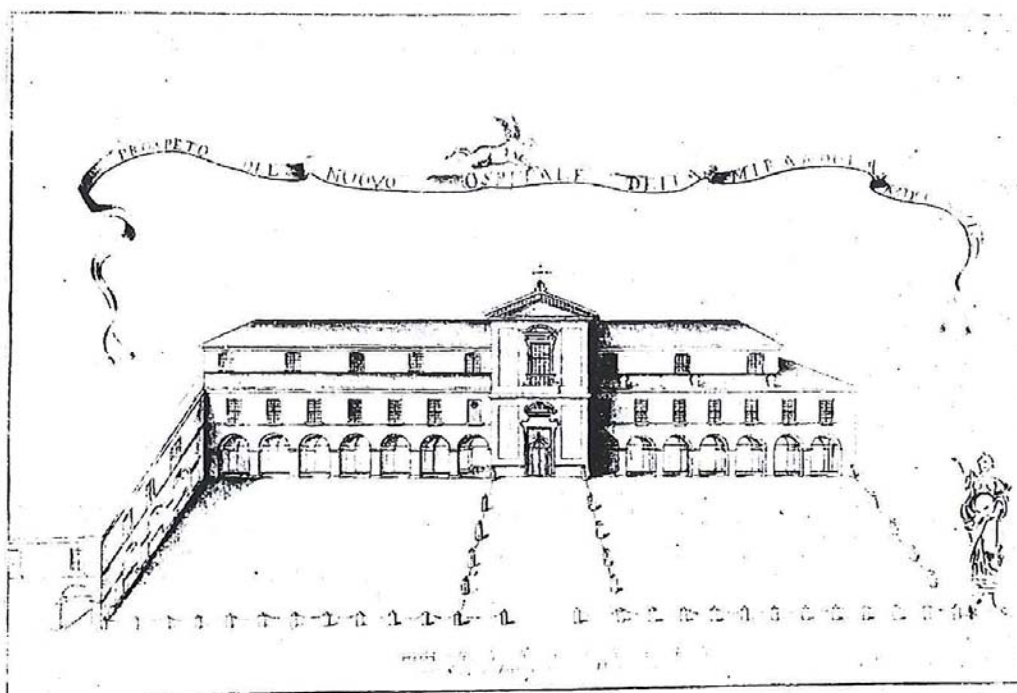
più scenografico.

La piazza del Duomo, dalle analisi storiche di Cappi, ebbe *“un momento di massimo sviluppo architettonico [proprio] nell’epoca tardo-barocca., quando, nel corso del 1764, fu innalzato sul suo lato di mezzodi il nuovo ospedale di Santa Maria Bianca che aveva un elegante portico sulla facciata al centro della quale si innalzava a modo di corpo avanzato la chiesa”* (Cappi V. 1973, op.cit., pg. 65).

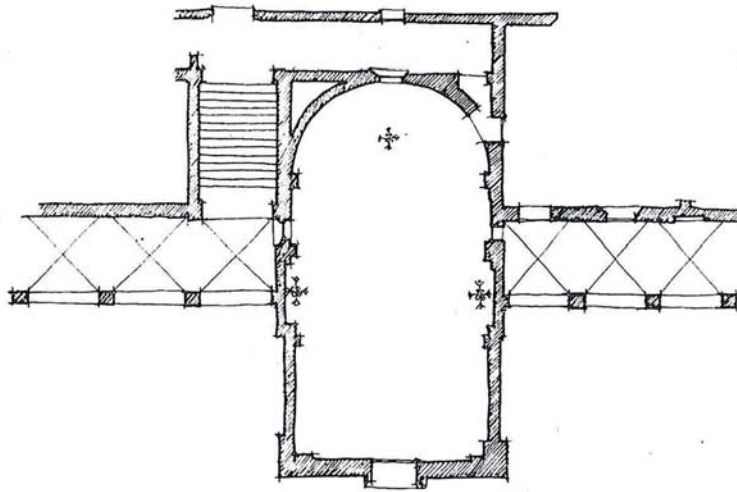
A conferma di ciò Grana scrive che *“nel 1764, distrutto il vecchio oratorio, che si trovava in pessime condizioni, un altro ne fu edificato, ma con la facciata a nord, sulla Piazza del Duomo, anziché come in antico, verso occidente frontale ai palazzi tardo barocchi di via Grande.*

La nuova chiesa era inserita al centro degli edifici dell’ospedale, completamente ristrutturato, dagli ambienti interni alla facciata, che con le sue linee sobrie e l’armonioso porticato, dava alla piazza un aspetto dignitoso ed elegante.

La nuova chiesa presentava una facciata snella, con un ricco portale ed il classico timpano a compimento della zona superiore” (Grana G. 1981, op.cit., pg. 36).



Disegno a penna di Carlo Baisi del 1766 relativo al progetto del nuovo ospedale di Santa Maria Bianca e del suo oratorio affacciato sul Duomo. Il fronte dell’Ospedale, interamente porticato, si disponeva in posizione arretrata rispetto all’antico Sacrato di Piazza del Duomo definendo uno spazio antistante che creava per l’oratorio una scena prospettiva più profonda.(Fonte: Cappi V. 1973, op. cit pg. 65. Si tratta di un disegno conservato all’Archivio dell’Ospedale di Santa Maria Bianca)



Disegno a penna di Carlo Baisi del 1766 relativo alla pianta dell'oratorio di Santa Maria Bianca (Fonte: Cappi V. 1973, op. cit pg. 151. Si tratta di un disegno conservato all'Archivio dell'Ospedale di Santa Maria Bianca)

Subito dopo la sua realizzazione l'ospedale venne trasferito in altra sede e gli edifici a sud del Duomo vennero destinati ad altro uso, pur rimando a servizio di opere pie almeno fino alla loro demolizione che risale agli '30 del XX secolo.

Citando quanto ricostruito da Grana, del resto descritto anche nella mappa di Guglielmo Papotti del 1799, "nel 1783 il trasferimento dell'Ospedale nei locali dell'antico Collegio dei Gesuiti, segnò l'inizio di un decadimento della chiesa e degli edifici adiacenti, da poco ristrutturati. La confraternita di Santa Maria Bianca era stata soppressa e sciolta alcuni anni prima, tuttavia l'Oratorio non venne abbandonato.

Il Conservatorio delle Putte Mendicanti, antica istituzione sociale che si occupava delle ragazze orfane, ... era stato abbandonato nel 1783 ... A loro fu perciò destinata una parte degli edifici dell'Ospedale con diritto dell'officiatura della chiesa" (Grana G. 1981, op.cit., pp. 36-37).

Fino alla fine dell'800 l'oratorio e gli edifici dell'ex-ospedale erano ancora presenti nella piazza del Duomo, come si può verificare nella mappa catastale di primo impianto del 1888, nella quale si può con chiarezza intravedere sia l'impianto del tessuto e la struttura dell'edificato esistente a quella data, sia la posizione dell'oratorio, sia l'impianto dei nuovi complessi edificati che negli anni '30 li sostituiranno (individuazione a matita).



Stralcio della mappa catastale del 1888 (Fonte: Comune di Mirandola)

Dall'analisi del complesso edificato alla scala e con il dettaglio del catasto, si può notare come gli edifici del vecchio ospedale si spingessero anche oltre l'attuale via Roma (allora Via Montebello) fiancheggiando il Duomo fin oltre il campanile. Il prato-sagrato della ex-Chiesa di Santa Maria Maddalena in quel periodo risulta ancora in

edificato e l'attuale via Roma aveva un fondale costruito con al piano terra un passaggio verso la piazza del Duomo.



Immagine di via Roma prima della demolizione del complesso ospedaliero. (Fonte: <http://www.albarnardon.it>)



Immagine dell'ex-ospedale di Santa Maria Bianca prima della demolizione. (Fonte: <http://www.albarnardon.it>)



Immagine degli anni '30, dove si vedono i lavori di demolizione in corso del complesso ospedaliero (Cappi V. 1973, op. cit. pg. 152)

3. Il Palazzo Greco-Corbelli

Agli inizi del XVII secolo è da attribuire la prima edificazione della porzione meridionale dell'isolato compreso tra via Pico, Piazza Duomo, Via Roma e via Cavour.

Con l'evoluzione di Borgo Novo, perduti i suoi confini di borgo, vengono realizzati una serie di palazzi nobiliari che hanno caratterizzato la Mirandola cinquecentesca, ma soprattutto in seguito tardo-barocca.

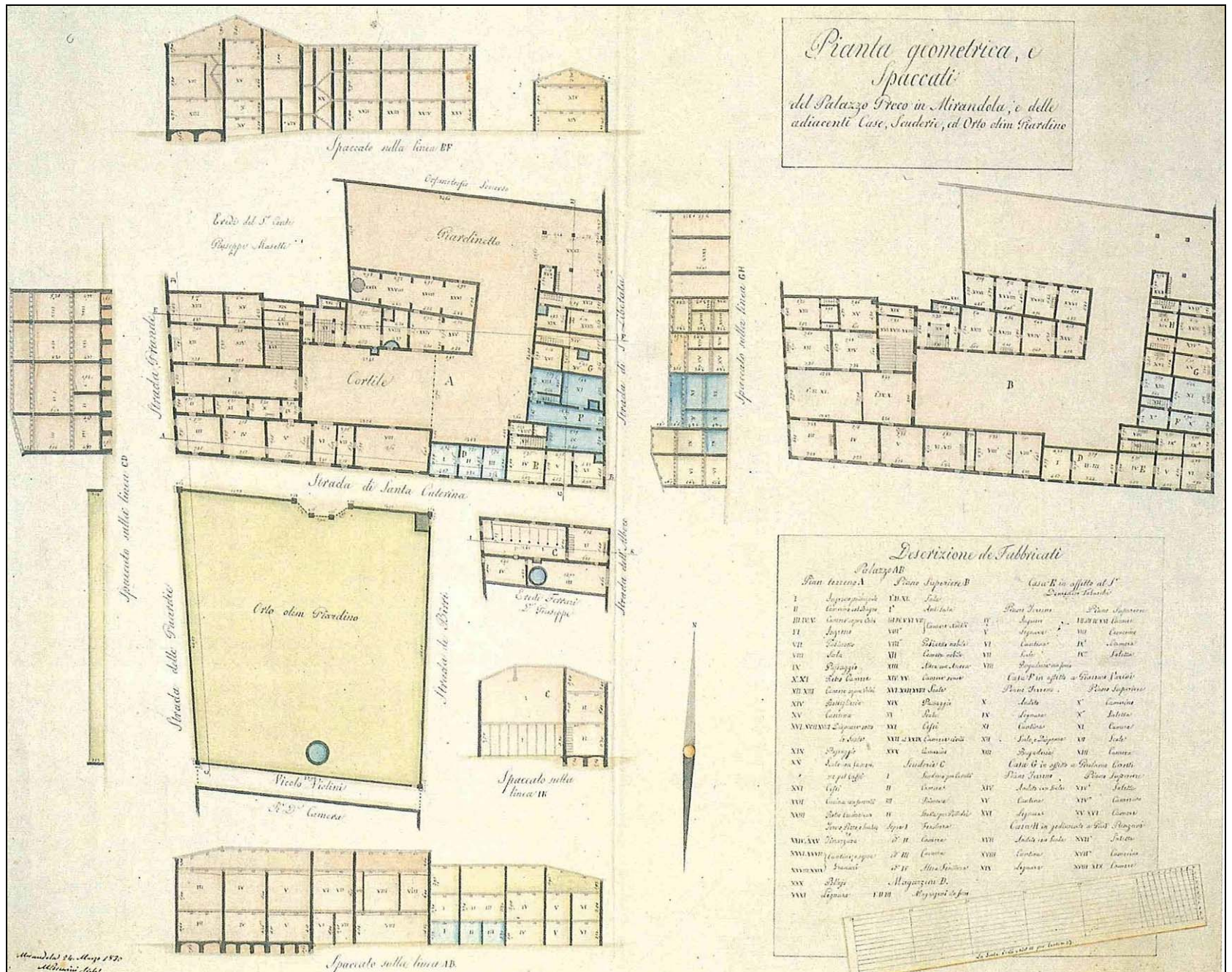
“Un primo edificio sull’antica contrada Fenice [attuale via Cavour] risulta già documentato nel primo Seicento come proprietà Maffei. Il complesso fu ricostruito dal conte Giovanni Maffei nel 1671 ... e venne successivamente acquistato dai conti Greco. Furono questi ultimi a trasformare ed abbellire il palazzo [che ha ospitato personaggi illustri ed è stata la sede di una biblioteca, di una raccolta di dipinti ed i un museo numismatico e naturale]. La famiglia Greco si estinse con Luigia, morta nel 1840, e per via ereditaria il vasto palazzo passò ai Corbelli di Reggio Emilia” (Vandelli V. 1989, op.cit., pp. 176-177).

Un disegno del 1830, di A. M. Bresciani, conservato all'Archivio di Stato di Modena, mostra come il Palazzo Greco e le sue pertinenze si estendessero nel retro, sulla Strada Santa Liberata (via Roma), fino all'area dell'ex-Ospedale, a quell'epoca ricovero delle Putte Mendicanti, come si vede dalla dicitura “Orfanatrofio Soccorso”. Verso Strada Grande il Palazzo Greco confinava, invece, con un altro Palazzo di proprietà degli “Eredi del Conte Filippo Masetti”.

L'edificio principale, sull'attuale via Pico, quello ancora riconoscibile nell'impianto attuale, era realizzato su due piani ed era il Palazzo vero e proprio, mentre sul retro nell'angolo compreso tra Strada Santa Caterina e Santa Liberata (incrocio via Cavour-via Roma) erano stati realizzati una serie di fabbricati minori, già nel 1888 non più esistenti, concessi in affitto o in godimento ad altre famiglie.

Dall'organizzazione degli usi nel Palazzo nobiliare si comprende anche come la parte di fabbricato interna al cortile, a est della scala avesse destinazioni tipicamente di servizio, connessi alla cucina al piano terra e alle camere per la servitù al piano superiore.

Ancora è possibile vedere come non solo i fabbricati interni al cortile, ma tutto il piano terra fosse destinato ad usi di servizio; il piano primo, invece era il vero e proprio piano nobile, con la "sala" di rappresentanza, affacciata sulla strada Grande e le "camere" sulla Strada Santa Caterina (via Cavour), direttamente prospicienti l'"Orto con Giardino", spazio aperto racchiuso entro mura dove ora è localizzato l'oratorio e l'ex-cinema. Sulla Strada di Santa Caterina si affacciavano anche le scuderie.



Disegno di A. M. Bresciani del 24/03/1830 (Fonte: Vandelli V. 1989, op. cit. pg. 177)

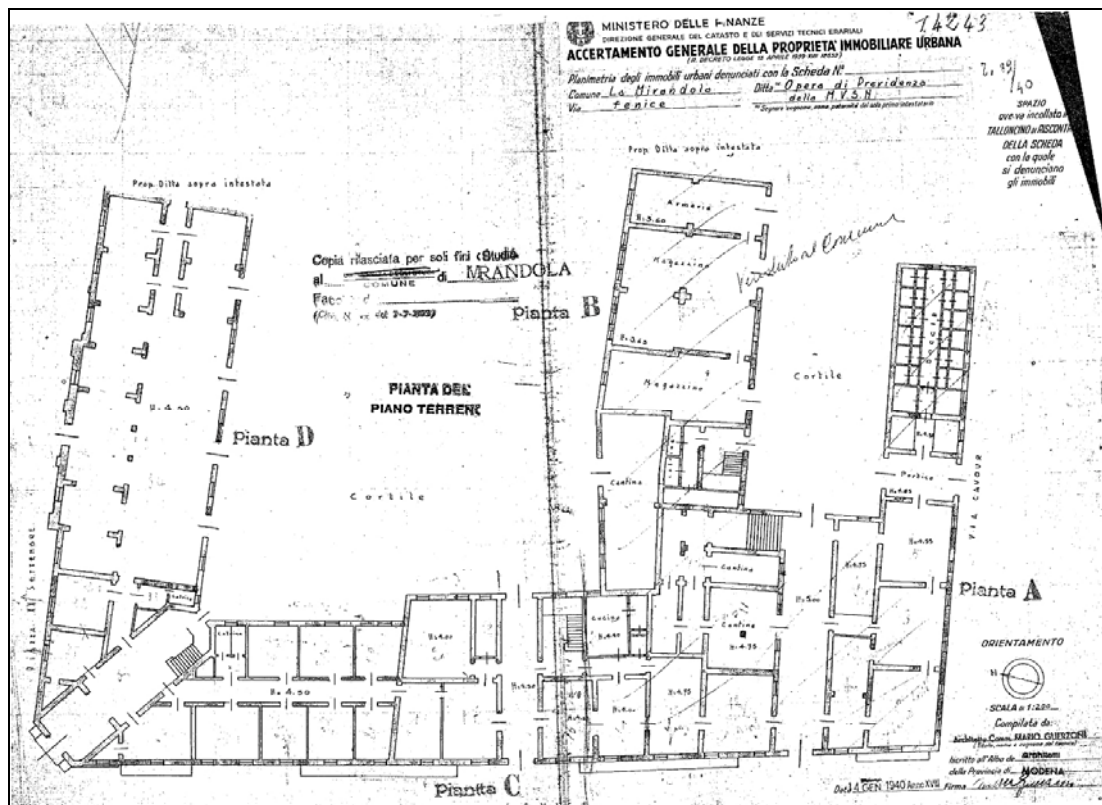
4. La costruzione del complesso edificato della Milizia

Il Palazzo Greco-Corbelli e il complesso dell'ex-ospedale di Santa Maria Bianca vengono ristrutturati completamente negli anni '30, quando l'intero isolato, ed in particolare i fronti su Piazza Duomo, su via Pico e su via Cavour vengono ricostruiti ad opera dell'arch. Mario Guerzoni di Modena ma originario di Mirandola.

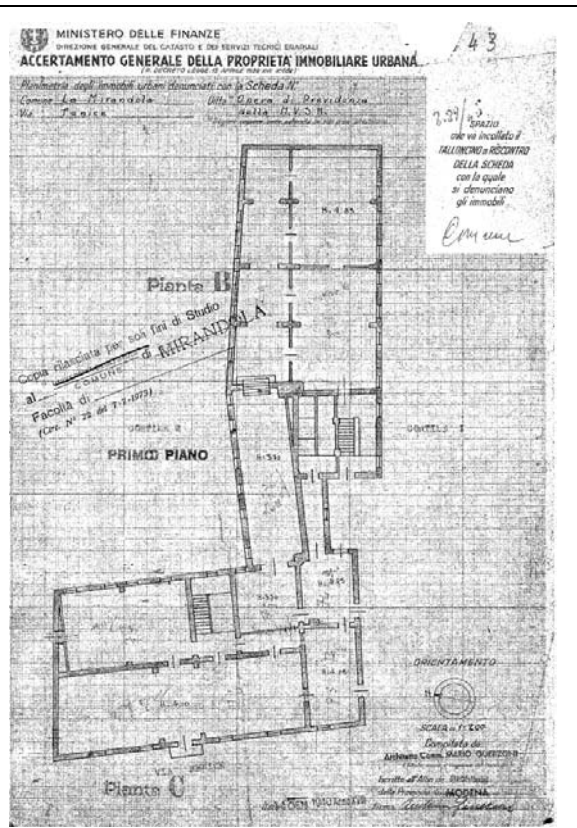
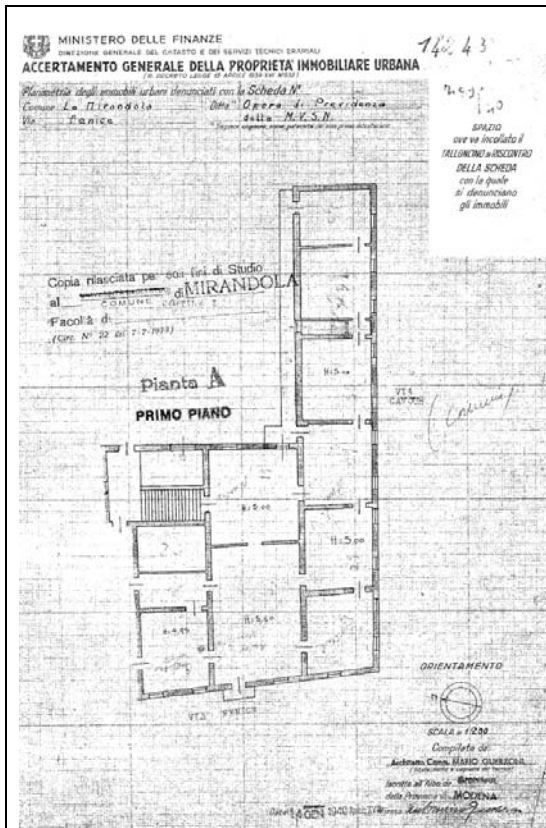
La ristrutturazione urbanistica, realizzata in due fasi, dal 1929 al 1930 e successivamente nel 1931, ha portato all'accorpamento di varie fabbriche preesistenti e all'edificazione della caserma della Milizia Volontaria Sicurezza Nazionale, denominata anche Caserma Mussolini.

La pianta ha una forma a 'C' e si sviluppa attorno ad un cortile centrale rettangolare. L'analisi della pianta ai vari piani, così come appaiono da una mappa catastale del 1940, timbrata dallo stesso Guerzoni, mostra con evidenza la divisione tra i tre nuclei originari:

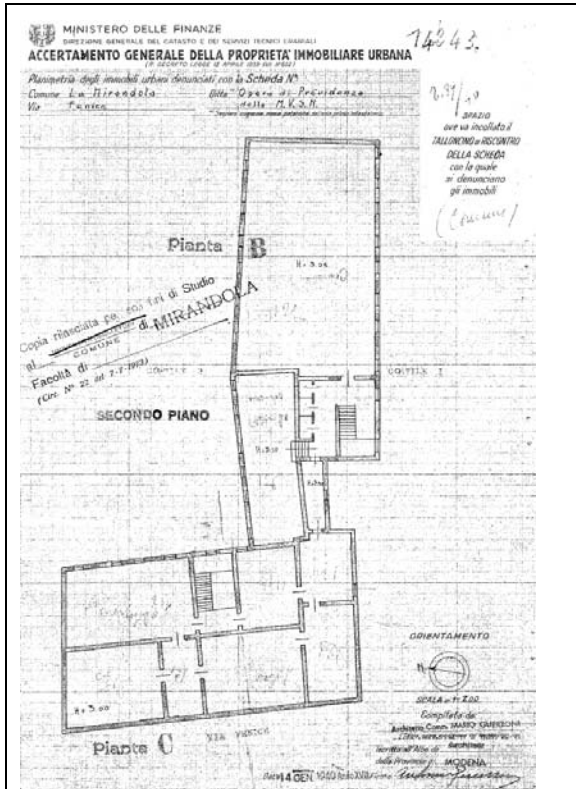
- verso sud i due palazzi residenziali, ognuno con il proprio accesso conservato dal Guerzoni seppur all'interno di una rivisitazione complessiva delle bucaure esistenti;
- verso nord l'edificio ad angolo ricostruisce in toto l'ex-ospedale, mutandone morfologia ed impianto.



Piano terra del complesso della Milizia negli anni '40 (Fonte: Comune di Mirandola – Archivio storico comunale)



Piano primo (sopra) e piano secondo (sotto) del complesso della Milizia negli anni '40 (Fonte: Comune di Mirandola – Archivio storico comunale)



Sulle facciate, l'intervento è radicale e ha la volontà di restituire un'immagine unitaria al complesso, facendo uso di uno stile aulico tipico della prima architettura di regime. I fronti, prima del sisma, presentavano ancora l'aspetto dato da Guerzoni negli anni '30.

“L'edificio presenta la lunga facciata su via Pico improntata su una rigida simmetria di stile classico, connotata da due frontoni con timpano in risalto, connotati da quattro semicolonne di stile tuscanico su un alto piedistallo; al centro vi è un portale archivoltato a tutto sesto e ai lati due finestre rettangolari con fastigio orizzontale, al piano primo tre finestre rettangolari con timpano triangolare. Le estremità della facciata sono racchiuse da una coppia di semicolonne in risalto sostenenti la sola trabeazione orizzontale, esse sono intercalate dai frontoni centrali da un piano rettangolare, avente forometria analoga, ma munito di balcone balaustrato centrale. La lunga facciata intonacata è percorsa all'altezza del primo piano da due fasce marcapiano e concluse superiormente dal cornicione a modiglioni.

Il prospetto laterale su via Cavour presenta una configurazione classicheggiante, connotata da quattro paraste centrali sorreggenti un alto timpano triangolare, in asse vi è un portale archi voltato con, ai lati, finestre rettangolari, con timpano al piano terra con un fastigio orizzontale e al primo piano con un timpano triangolare. La facciata sembra incompleta in quanto priva del risalto angolare di destra”. (Relazione Storico-artistica dell'arch. Daniele Meneghini allegata al Decreto del MIBAC del 08/01/2007 di istituzione del vincolo ai sensi degli artt. 10 e 12 del D. Lgs del 22/01/2004)

Di seguito si riportano cartoline storiche e fotografie che mostrano la facciata della caserma M.V.S.N. nelle varie epoche.



Immagini dove è possibile scorgere come l'edificazione della Caserma della Milizia sia stata costruita in una prima fase, probabilmente dal 1929 al 1930 ristrutturando Palazzo Greco, mentre solo nel 1931 si interviene sull'area dell'ex-ospedale di Santa Maria Bianca, ancora presente nella configurazione tardo-settecentesca. (Fonte: <http://www.albarnardon.it>)



Riproduzione fotografica della Caserma Mussolini dopo la sua completa realizzazione sulla Piazza del Duomo. (Fonte: <http://www.albarnardon.it>)



Riproduzione fotografica della Caserma Mussolini dopo la sua completa realizzazione su via Pico. (Fonte: <http://www.albarnardon.it>)



Complesso della ex-Milizia negli anni '70 (Vandelli V. 1989, op. cit., pg. 176)

5. L'ex Milizia oggi

Il complesso dell'ex-Milizia oggi presenta danni piuttosto consistenti alle murature perimetrali, soprattutto nel settore meridionale. Il fronte che presenta maggiori danni è quello su via Cavour dove non sono più presenti i frontoni e i cornicioni. La porzione sud è maggiormente danneggiata anche all'interno. Nella porzione a sud i solai del primo piano non sono più presenti come del resto le murature perimetrali, che in alcune parti dell'edificio si limitano al piano terra.



Prospetto su via Pico



Prospetto su via Cavour



Prospetto su via Pico (porzione nord)



Prospetto su via Pico (porzione sud)



Cortile interno (porzione nord)



Cortile interno (porzione sud)



Cortile interno (porzione nord)



Cortile interno (porzione sud)



Fabbricati affacciati su via Roma



Ex-cinema

Bibliografia

- Cappi Vilmo 1973 *La Mirandola : storia urbanistica di una città*, Mirandola, Cassa di Risparmio di Mirandola
- Cappi Vilmo (a cura di) 2005, *Stampe e disegni della Mirandola dal secolo 16. al secolo 20*, Mirandola, Fondazione Cassa di Risparmio di Mirandola, Cassa di Risparmio di Mirandola, 2005
- Vandelli Vincenzo (a cura di) 1989, *Architetture a Mirandola e nella Bassa modenese*, Mirandola, Cassa di Risparmio di Mirandola
- Grana Giuseppe 1981, *Chiese della Mirandola*, Mirandola, Cassa di Risparmio di Mirandola.