



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



VARIANTE n. 2 - 2015

Modifiche

emendato

ALL_A_Norme di attuazione stralcio

Adozione piano: delibera C.C. n. 180 del 27/11/2013
Approvazione piano: delibera C.C. n. 39 del 31/03/2014

VARIANTE n. 1

Adozione: delibera C.C. n. 104 del 28/07/2014
Approvazione: delibera C.C. n.182 del 22/12/2014


VARIANTE n.2

Adozione: delibera C.C. N 19 del 16/03/2015
Approvazione: delibera C.C.

Sindaco: Maino Benatti

Assessore Economia e Sviluppo Sostenibile:
Roberto Ganzerli

Gruppo di lavoro del Comune Responsabili progetto Servizio Urbanistica: Arch. Adele Rampolla Arch. Carlo Caleffi Geom. Angela Zibordi 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 Zanguoghi	Progetto di piano  Arch. Carlo Santacroce (Progettista responsabile) Arch. Stefano Silvagni Arch. Rudi Fallaci (Direttore Tecnico Settore Urbanistica) Arch. Barbara Marangoni Ing. Alessandro Sanna Andrea Franceschini (cartografia) Variante N°2-2015 Arch. Adele Rampolla
--	---

 LAV. Q80	File	N	Revisione	Redatto		Verificato		Approvato	
		.		Data	Firma	Data	Firma	Data	Firma
	PRICnorme bozza1			17/09/13	RF	17/09/13	RF	17/09/13	
	PRICnorme bozza2			16/10/13	CS	16/10/13	RF	16/10/13	
	PRICnorme 3		per adozione	14/11/13	CS	14/11/13	RF	14/11/13	CS
	PRICnorme 4		controdeduzioni	19/02/14	CS	19/02/14	RF	19/02/14	CS
	PRICnorme 7		approvazione	7/03/14	CS	7/03/14	RF	7/03/14	CS
	PRICnorme 8		Approvazione variante	20 /11/14	CS	20/10/14	RF	20/10/14	CS
	PRICnorme 9		Adozione variante 2-2015	3/3/2015	AR				

Art. 4.3 - Disposizioni per gli interventi di ricostruzione nel territorio rurale

1. Nel territorio rurale (Zone E del PRG), per gli interventi di ricostruzione di edifici interamente crollati a causa del sisma, per quelli interamente demoliti in attuazione di ordinanza comunale emanata per la tutela dell'incolumità pubblica, ovvero che abbiano subito danni gravissimi per i quali il progettista asseveri con apposita perizia ai sensi dell'art. 4 comma 6 della L.R. 16/2012, che non possono essere adeguatamente riparati, le disposizioni seguenti sostituiscono le disposizioni di cui all'art. 61 delle Norme del Piano Regolatore Generale e le delocalizzazioni ammesse sono quelle descritte all'art. 4 comma 7 e art 9 commi 5 e 9 della L.R. N°16/2012 e s.m.
2. **Criteri tipologici e morfologici.** Per gli edifici di cui al primo comma in tutto o prevalentemente abitativi, la ricostruzione, ~~ove non sia conforme al sedime, alla sagoma e alla volumetria dell'edificio preesistente,~~
 - a) potrà essere conforme al sedime, alla sagoma e alla volumetria dell'edificio preesistente qualora coerente con le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edilizia rurale tradizionale;
 - b) negli altri casi è preferibile la ricostruzione secondo le caratteristiche originali, oppure la ricostruzione deve rispettare le seguenti caratteristiche tipologiche e morfologiche:
 - la pianta deve essere di forma semplice (quadrata o rettangolare) ed il volume deve essere compatto;
 - la copertura deve essere a due o a quattro falde congiungentisi nel colmo. con pendenza compresa fra il 30% e il 38%, senza abbaini sporgenti o terrazzini incassati, e con manto di copertura in laterizio (con o senza impianti di produzione energetica da FER aderenti o integrati alla falda);
 - l'edificio deve avere di norma due piani fuori terra; sono ammessi edifici ad un piano o con più di due piani solo nel caso fosse questa la conformazione preesistente;
 - la sporgenza della gronda va commisurata alla media di quelle rilevabili sull'edilizia tradizionale locale, e in ogni caso non deve essere superiore a 70 cm.;
 - non sono ammessi balconi sporgenti; sono ammessi porticati o logge rientranti, ricompresi entro il filo della facciata ;
 - le facciate, anche nel caso di fabbricati ricostruiti utilizzando strutture diverse dalla muratura tradizionale, devono essere rifinite con intonaco, e tinteggiate con riferimento alle coloriture dell'edilizia tradizionale locale, escludendo l'utilizzo di pitture sintetiche lavabili con superficie lucida o in rilievo, di rivestimenti plastici, al quarzo o a grana grossa. Anche la coloritura degli elementi di oscuramento delle finestre dovrà rifarsi a quelle dell'edilizia tradizionale locale
- tutti gli interventi di ricostruzione dovranno avvenire nel rispetto degli elementi tipologici e morfologici tipici dell'edilizia rurale (coperture, finestrate coerenti con la destinazione d'uso, precisato che non sono comunque ammesse finestrate a nastro tipiche degli edifici industriali, ecc), prendendo a riferimento il documento "PAESAGGI DA RICOSTRUIRE : linee guida per la tutela, valorizzazione, ricostruzione del

paesaggio rurale nella bassa pianura emiliana", approvate dalla Giunta Regionale il 28/10/2013.

3. Per gli edifici non abitativi la ricostruzione: ove non sia conforme al sedime, alla sagoma e alla volumetria dell'edificio preesistente,
 - a) potrà essere conforme al sedime, alla sagoma e alla volumetria dell'edificio preesistente qualora coerente con le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edilizia rurale tradizionale;
 - b) negli altri casi deve rispettare ~~di norma~~ le seguenti caratteristiche tipologiche e morfologiche:
 - l'edificio deve essere ad un solo piano con pianta di forma semplice: quadrata o rettangolare ~~(salvo edifici specialistici)~~;
 - la copertura deve essere a due falde congiungentisi nel colmo con manto di copertura in laterizio e una pendenza massima non superiore al 30% (con o senza impianti di produzione energetica da FER aderenti o integrati alla falda);
 - la lunghezza del lato più lungo non deve essere di norma superiore a m. 40; qualora per ragioni di funzionalità produttiva sia richiesta una lunghezza superiore, devono essere previsti accorgimenti morfologici (es. disallineamenti, cambi di coloritura, ...) per spezzare la continuità visiva della facciata;
 - le facciate, anche nel caso di fabbricati ricostruiti utilizzando strutture diverse dalla muratura tradizionale, devono essere rifinite con intonaco, e tinteggiate con riferimento alle coloriture dell'edilizia tradizionale locale, escludendo l'utilizzo di pitture sintetiche lavabili con superficie lucida o in rilievo, di rivestimenti plastici, al quarzo o a grana grossa.
 - tutti gli interventi di ricostruzione dovranno avvenire nel rispetto degli elementi tipologici e morfologici tipici dell'edilizia rurale (coperture, finestrate coerenti con la destinazione d'uso, precisato che non sono comunque ammesse finestrate a nastro tipiche degli edifici industriali, ecc), prendendo a riferimento il documento "PAESAGGI DA RICOSTRUIRE : linee guida per la tutela, valorizzazione, ricostruzione del paesaggio rurale nella bassa pianura emiliana", approvate dalla Giunta Regionale il 28/10/2013.
4. Per gli edifici misti (con abitazione e stalla-fienile in tipologie "a corpo unico" o ad "elementi congiunti") la ricostruzione, ove non sia conforme al sedime, alla sagoma e alla volumetria dell'edificio preesistente, ~~deve~~ può anche avvenire in corpi separati seguendo le disposizioni di cui ai precedenti commi 2 e 3 e gli indirizzi del successivo comma 7 e ~~dovrà altresì rispettare mantenendosi coerente con~~ gli schemi tipologici, morfologici e di corte individuati per il contesto locale in: "Paesaggi da ricostruire: linee guida per la tutela, valorizzazione, ricostruzione del paesaggio rurale nella bassa pianura emiliana", approvate dalla Giunta Regionale il 28/10/2013. In particolare le tipologie di aperture dovranno essere coerenti con la destinazione d'uso affinché sia leggibile anche in facciata l'uso in essere, precisato che non sono comunque ammesse finestrate tipiche degli edifici industriali.
5. Qualora per ragioni di funzionalità produttiva ~~agricola, e per edifici specialistici (quali silos e simili)~~ si dimostri la necessità di derogare dalle caratteristiche di cui al comma 3 e al comma 4, e in tutti i casi di realizzazione di edifici aventi un'altezza superiore a m. 8,00, o una superficie coperta superiore a mq. 800, la domanda di permesso di costruire ~~(o la Scia) dovrà essere valutata in CQAP e~~ deve essere accompagnata:
 - da uno studio dell'inserimento paesaggistico che prenda in considerazione i principali punti di visibilità dell'intervento dalle strade e dalle aree urbane e individui gli accorgimenti e le opere idonee a mitigare l'impatto visivo;

- da un progetto di sistemazione e integrazione della vegetazione arborea al contorno coerente con lo studio suddetto e a quanto indicato al comma 6 e finalizzato in particolare ad integrare i nuovi insediamenti nel contesto paesaggistico.

Tale documentazione aggiuntiva dovrà essere costituita da una relazione illustrativa dello stato di fatto e dello stato di progetto contenente: simulazioni visive dell'inserimento della costruzione nel paesaggio con rappresentazione dei materiali e colori previsti e degli accorgimenti di mitigazione visiva proposti.

5 bis. Tutti gli interventi di ricostruzione in territorio rurale saranno sottoposti a parere della CQAP, fatta eccezione per gli interventi la cui ricostruzione sia conforme al sedime e alla sagoma dell'edificio preesistente..

6. Criteri di localizzazione e di inserimento paesaggistico

In tutti gli interventi di nuova costruzione o ricostruzione il progetto deve prevedere contestualmente la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza finalizzata all'arricchimento della vegetazione arborea ed arbustiva tipica

Ove la ricostruzione non sia conforme al sedime dell'edificio preesistente, si formulano i seguenti indirizzi riguardo alla localizzazione dell'edificio ricostruito rispetto al complesso aziendale e riguardo alla predisposizione di formazioni vegetali finalizzate all'inserimento paesaggistico.

- a) Va evitata la ricostruzione in posizione isolata al di fuori di centri aziendali preesistenti.
- b) Nelle **Unità di Paesaggio 1a e 1b** (zone umide vallive e zone di bonifica recente), individuate nell'Elaborato PdRIC_1, dove i complessi edificati costituiscono punti di riferimento nel territorio visibili da ogni lato e a distanza, la localizzazione va definita in funzione dei seguenti criteri:
 - nelle corti più semplici, in genere poste a distanza ravvicinata dalla strada, occorre conservare la tipologia di corte originaria o trasformare la stessa mantenendosi coerente con le tipologie di corte presenti nel contesto (vedi le sopra-citate linee-guida);
 - nelle corti più complesse, in genere poste a maggiore distanza dalla strada principale, la nuova edificazione va realizzata in coerenza con gli assi compositivi dell'impianto esistente, localizzando le volumetrie di più ampie dimensioni vicino agli edifici più grandi e localizzando gli edifici più bassi e più lunghi verso l'esterno del complesso edificato.

Le formazioni vegetali da utilizzare per l'inserimento paesaggistico devono privilegiare le alberature ad alto fusto disposte a macchia o isolate, rispetto alle formazioni a filari; anche nel caso di siepi e di arbusti vanno privilegiate sistemazioni discontinue,. La vegetazione va localizzata dove può più efficacemente frammentare la percezione delle volumetrie di maggior impatto.

- c) nelle **Unità di Paesaggio 2a, 2b e 1c** (pianura mirandolese, paesaggi urbani e periurbani e dosso di Gavello), individuate nell'Elaborato PdRIC_1, dove le corti o i complessi edilizi sono più frequenti e localizzati ad una distanza ravvicinata dalla strada, che costituiscono l'asse privilegiato della loro percezione, la localizzazione va definita in funzione dei seguenti criteri:
 - occorre conservare la tipologia di corte originaria o trasformare la stessa mantenendosi coerente con le tipologie di corte presenti nel contesto (vedi le sopra-citate linee-guida);

- va privilegiata una localizzazione retrostante agli edifici preesistenti rispetto alla strada pubblica, e per gli edifici lunghi il lato più lungo va posto preferibilmente parallelo alla strada stessa;
- laddove l'orientamento degli edifici esistente segue la parcellizzazione del suolo va conservato il medesimo orientamento degli edifici esistenti.

Le formazioni vegetali da utilizzare per l'inserimento paesaggistico vanno integrate con la vegetazione cortiliva che in questi contesti conserva una riconoscibilità d'insieme.

7. **Criteri specifici per gli interventi nei complessi edilizi tutelati.** Nell'ambito delle corti rurali o complessi edilizi ove sono presenti edifici soggetti a tutela, gli interventi di ricostruzione (in particolare nel caso degli edifici che erano tutelati nel PRG) devono privilegiare caratteri morfologici (materiali di finitura, colori) tendenzialmente congruenti con quelli dell'edificio tutelato. Per quanto riguarda il posizionamento si deve privilegiare:

- nel caso di edifici abitativi la collocazione grossomodo nella posizione preesistente;
- nel caso di edifici non abitativi una collocazione a distanza non inferiore a m. 30 dagli edifici tutelati e dalle abitazioni, tenendo conto dei criteri di cui al comma precedente e in particolare salvaguardando i punti di vista privilegiati dalle strade sugli edifici tutelati;
- nel caso di edifici di servizio che erano in aderenza ad edifici abitativi conservati e tutelati, la ricostruzione sul sedime preesistente, e con la medesima sagoma, oppure spostata a distanza, secondo i criteri di cui al comma precedente e in particolare salvaguardando i punti di vista privilegiati dalle strade sugli edifici tutelati;

Nel caso di complessi edilizi in parte tutelati, che già prima del sisma non erano più integri nella loro conformazione ma presentavano sostituzioni o trasformazione di uno o più degli edifici componenti, si deve perseguire la riqualificazione dell'intero complesso, mitigando l'impatto determinato da edificazioni incongrue esistenti e proponendo una nuova sistemazione delle aree scoperte pertinenziali e della vegetazione cortiliva ai sensi del comma 6.

8. Le disposizioni di cui ai precedenti commi 6 e 7 sono in particolare da applicare nel caso di accorpamenti degli edifici rurali non abitativi sparsi di cui all'art. 9 comma 5 lettera a) della L.R.16/212.
9. Intorno agli edifici abitativi in zona agricola sono ammesse nuove recinzioni esclusivamente in siepe viva, con eventuale rete metallica inglobata nella siepe in modo che, a piante sviluppate, non sia visibile. E' ammessa la realizzazione di cancelli sugli accessi, carrabili o pedonali, anche sostenuti da colonne o pilastri in muratura. Le siepi dovranno essere realizzate con essenze autoctone.
10. In tutti i casi di delocalizzazione di edifici rurali la ricostruzione in altro sito è condizionata al completamento della demolizione dell'edificio preesistente e al ripristino dell'uso agricolo del suo sedime.