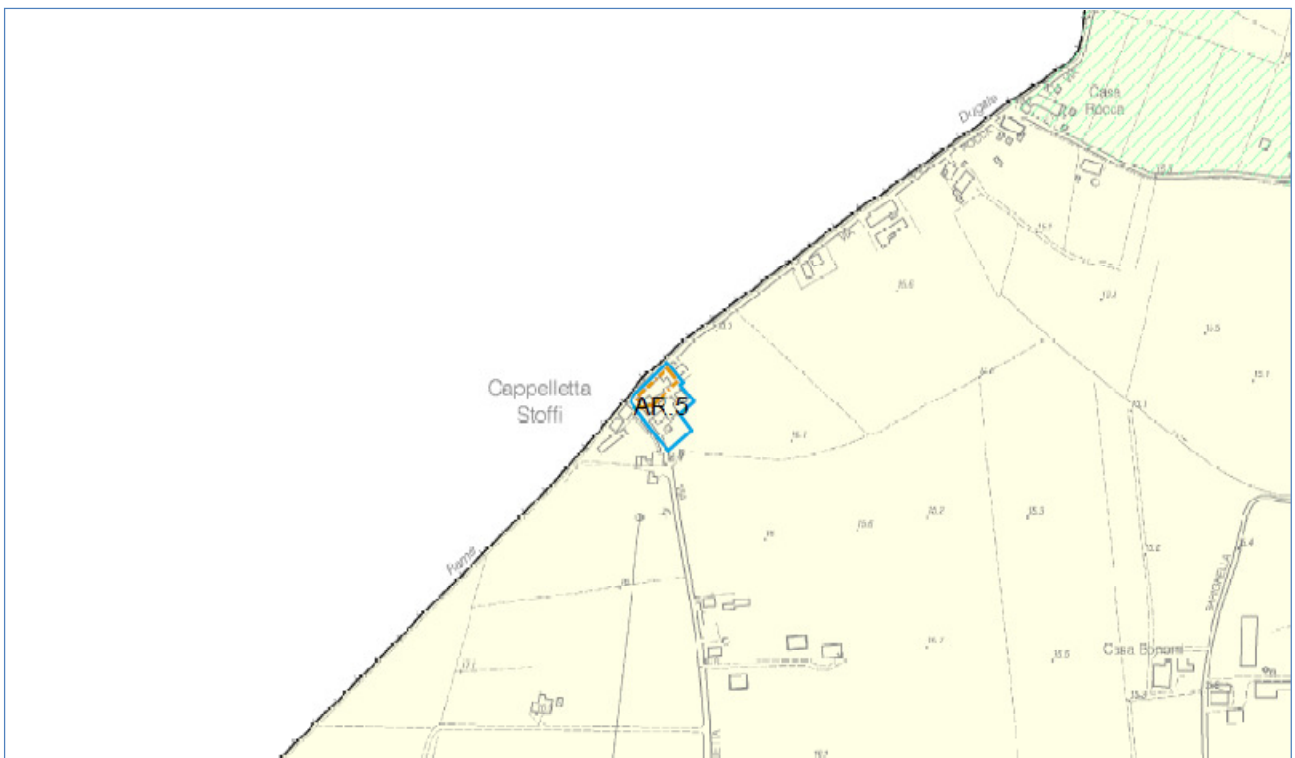
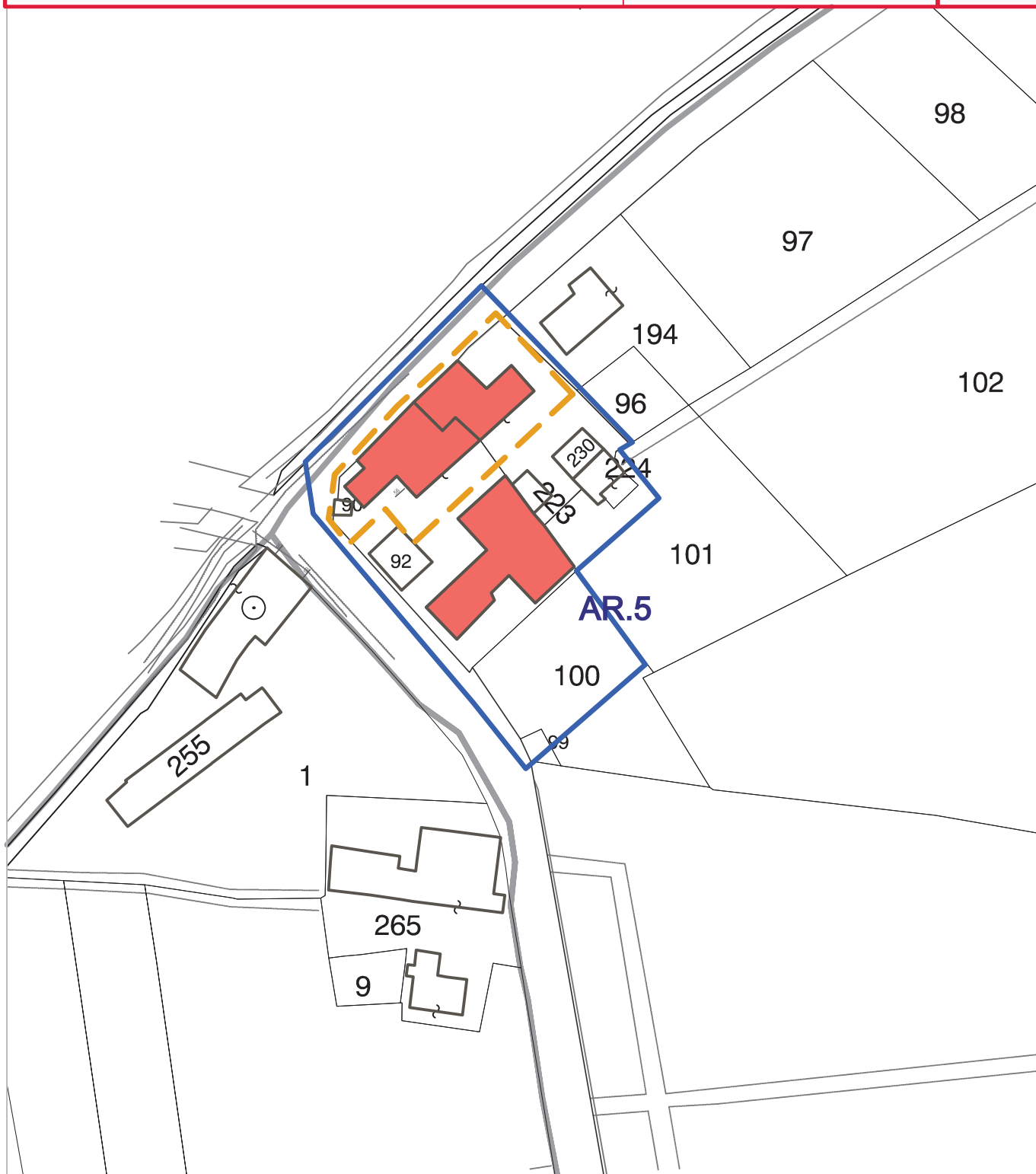














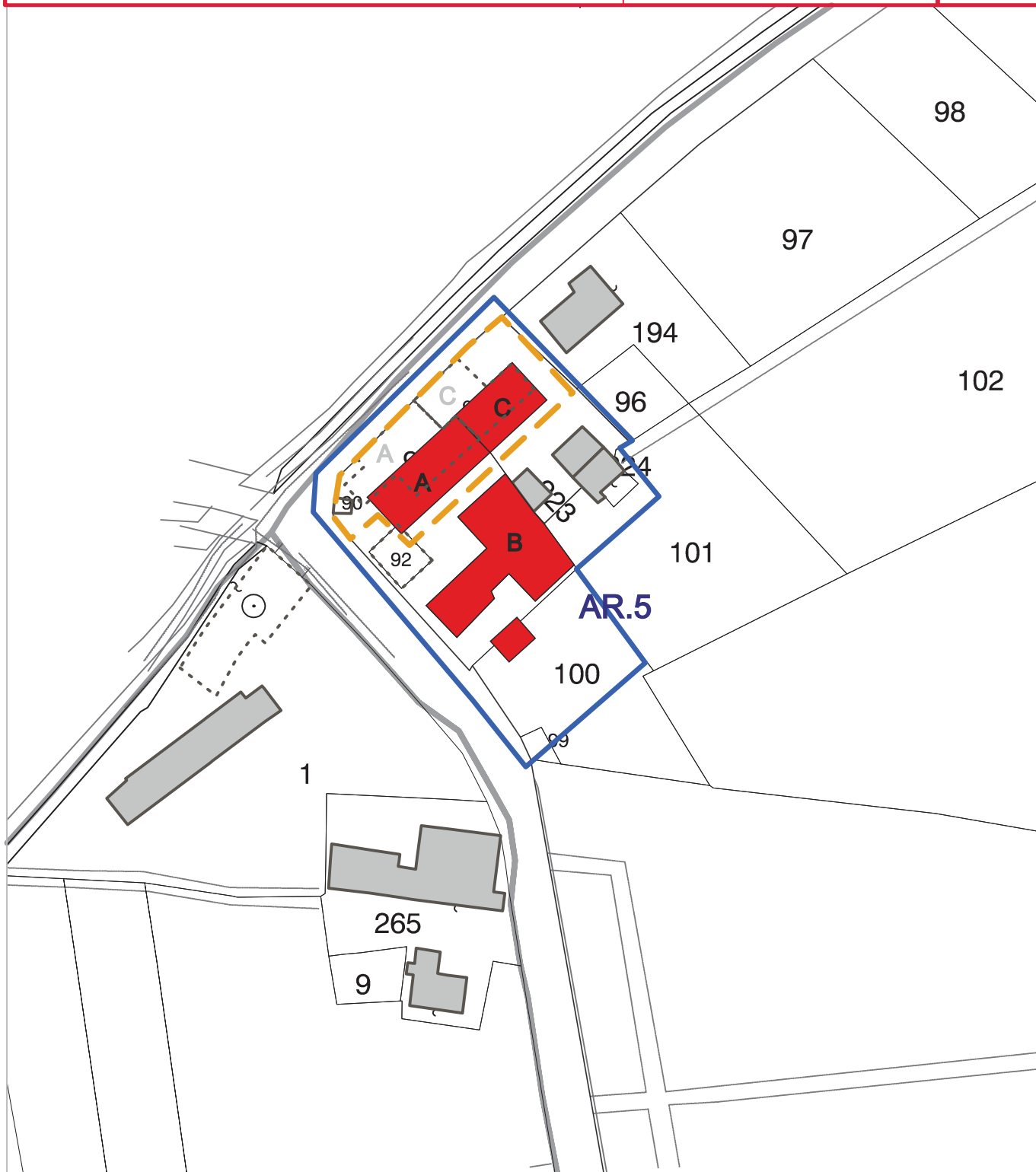
ESTRATTO PSC



ESTRATTO PDR

**LEGENDA**

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | A - Edificio AGIBILE |  | F - Edificio INAGIBILE per rischio esterno |
|  | B - Edificio TEMPORANEAMENTE INAGIBILE (tutto o parte) ma AGIBILE con provvedimenti di pronto intervento |  | Edificio demolito o crollato |
|  | C - Edificio PARZIALMENTE INAGIBILE |  | Edificio del centro storico non oggetto di schedatura AeDES |
|  | D - Edificio TEMPORANEAMENTE INAGIBILE da rivedere con approfondimento |  | Edificio oggetto di più schede AeDES |
|  | E - Edificio INAGIBILE |  | Elemento privo di schede AeDES o con scheda ambigua per il quale è necessario un approfondimento della documentazione |
| | |  | Ambito di riqualificazione |
| | |  | Perimetrazione U.M.I. |



LEGENDA



Ambito di riqualificazione



Perimetrazione U.M.I.



Edifici demoliti



Edifici esistenti

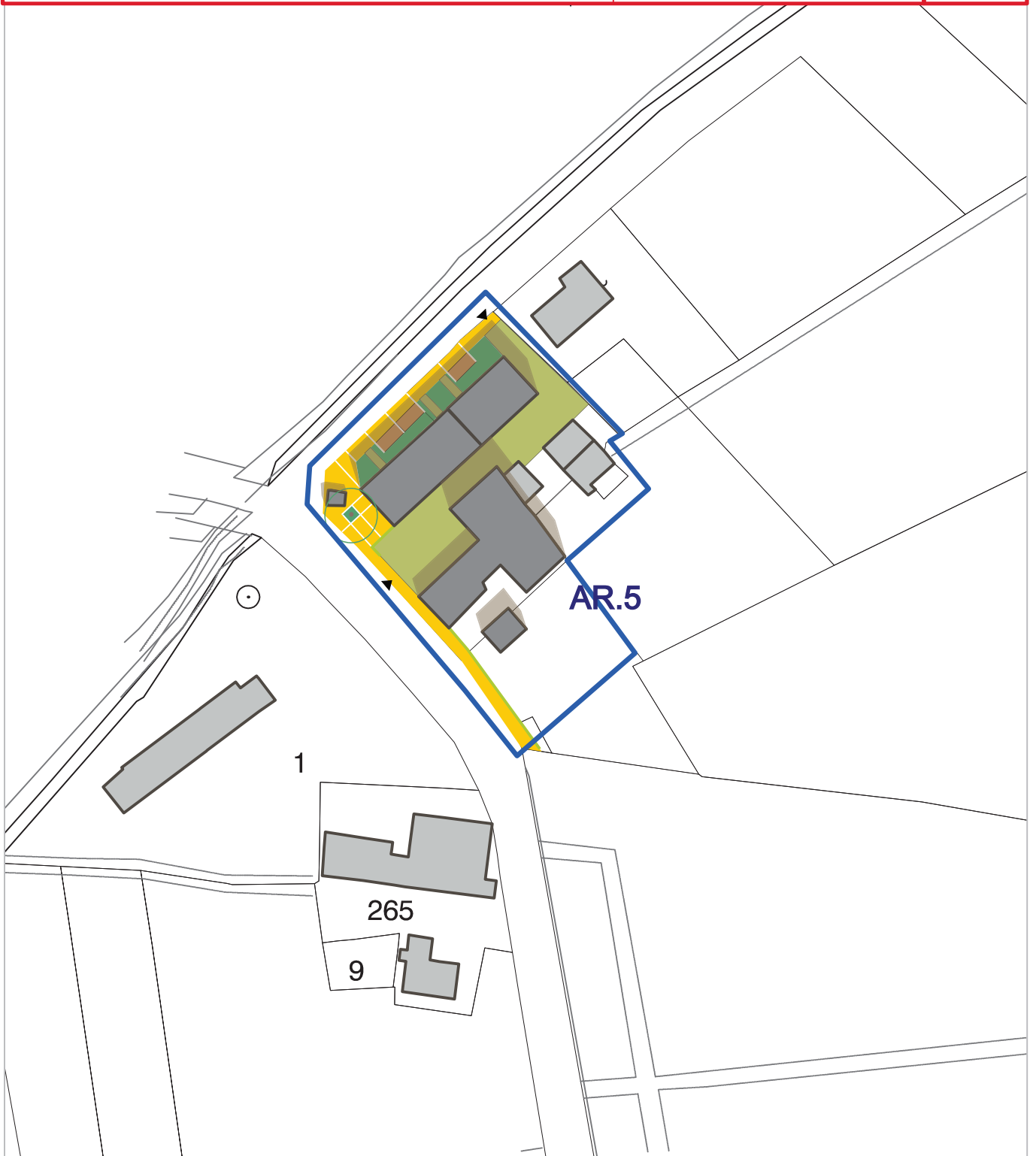


Nuovi edifici

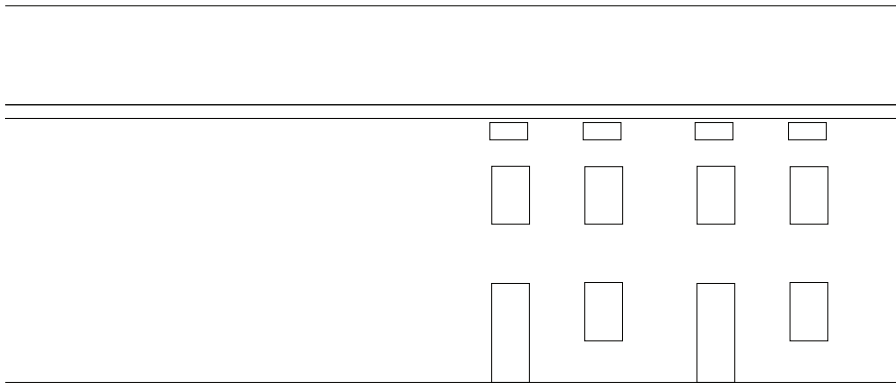
A mc 1287

B mc 1597

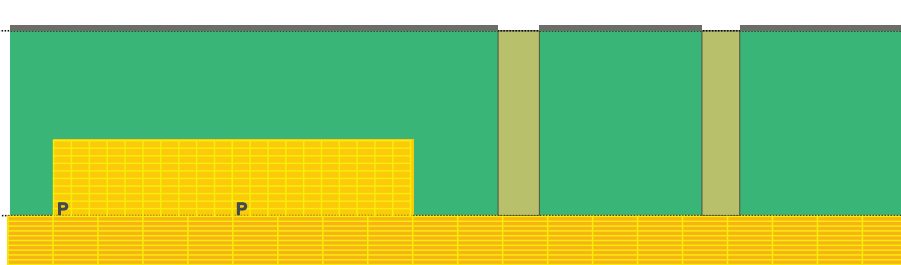
C mc 962

**LEGENDA**

-  Verde privato
-  Spazio stradale condiviso
-  Nuovo edificio
-  Edifici esistenti
-  Ambito di riqualificazione



forometria con allineamenti
e proporzioni dell'architettura rurale



● allineamento fronte strada
con arretramento

pertinenza privata non recintata

● allineamento fronte strada
spazio pedonale e parcheggio

FRONTE EDILIZIO SU VIA CONFINE

AR.5 CAPPELLETTA STOFFI

L'ambito di ristrutturazione urbanistica (AR5) nel quale è collocata la UMI perimetra un insediamento ricompreso dal PSC vigente in Ambito ad Alta Vocazione Produttiva Agricola fortemente danneggiato e già quasi del tutto abbandonato prima del sisma. L'insediamento prende il nome dalla settecentesca cappellina devozionale dedicata alla Madonna, all'incrocio tra via Confine e via Cappelletta Stoffi. Si tratta di un luogo ricco di storia, posto al confine del territorio mirandolese con lo stato dei Gonzaga di Mantova. L'insediamento è stato sede di attività commerciali, di un forno e di residenze di braccianti agricoli dismesse in anni relativamente recenti.

La UMI comprende il solo corpo di fabbrica, composto da più unità abitative, lungo la via Confine. Tale fabbricato, che costituiva il corpo di maggior pregio architettonico del borgo, gravemente danneggiato, è stato demolito per ragioni di pubblica sicurezza, dal momento che rischiava di crollare sulla via Confine comportando la chiusura della via medesima. Il rimando della UMI al Pdr è stata motivata dalla finalità di mantenere la memoria dell'antico insediamento, consentendo tuttavia una rimodellazione plani-volumetrica degli edifici ricostruiti, al fine di consentirne la riutilizzazione.

OBIETTIVI

Obiettivo della UMI è la ricerca di modalità di intervento che conservino la memoria dell'insediamento abitato attraverso:

- il mantenimento e la valorizzazione della settecentesca cappelletta devozionale;
- la messa in sicurezza della strada e dei percorsi pedonali al margine della proprietà;
- l'inserimento di attività che favoriscano il recupero, almeno parziale, della struttura, urbanistica e della corte;
- il possibile inserimento di una attività di trasformazione di prodotti agricoli, come l'acetia, capace di mantenere l'uso degli edifici vecchi e nuovi e di conferire al luogo nuovi significati.

MODALITA' DI INTERVENTO

La definizione degli interventi è stata notevolmente laboriosa data la pluralità dei soggetti proprietari e la mancanza di accordo sulle modalità di intervento. La demolizione del corpo di fabbrica presuppone necessariamente la costruzione di un fabbricato nuovo che deve rispondere alle seguenti modalità di intervento, schematizzate nella planimetria e nel prospetto allegati:

- (P) presentare un fronte verso via Confine convenientemente arretrato (minimo 6 metri) rispetto al ciglio stradale,
- (P) realizzare lungo la proprietà un marciapiede a livello della strada di almeno 120 cm,
- (P) rispettare, nella composizione architettonica del fronte verso via Confine le proporzioni tradizionali delle aperture come memoria storica del fronte demolito e dei suoi rapporti con la cappelletta devozionale, come nello schema allegato.
- (P) evitare di chiudere la prospettiva del fronte verso via Confine con una recinzione
- (I) sistemare l'area tra la strada e il fronte dell'edificio su via Confine, come spazio verde, parzialmente pavimentato e carrabile,
- (P) curare l'accesso, la sistemazione esterna e il restauro della cappelletta, comunque aperta al pubblico.

Gli interventi da eseguirsi nell'Ambito, così come individuato dalla presente scheda, sono subordinati al rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato. Trattandosi di territorio rurale, valgono le previsioni normative e progettuali di cui alla presente scheda in ottemperanza all'art. 44 del vigente RUE.

MODALITA':

- (P) Prescrizioni
- (I) Indirizzi