

Piano Operativo Comunale



COMUNE DI MIRANDOLA
Provincia di Modena

Sindaco: Maino Benatti

Assessore Economia e Sviluppo

Sostenibile: Roberto Ganzerli

Comune di Mirandola

Servizio urbanistica

Arch. Adele Rampolla

Arch. Carlo Caleffi

Geom. Angela Zibordi

gruppo di lavoro:

Arch. Carlo Santacroce

(Progettista responsabile)

Arch. Rudi Fallaci

Urb. Raffaele Gerometta

(Direttore Tecnico Settore Urbanistica)

Arch. Chiara Biagi

Andrea Franceschini (cartografia)

Relazione illustrativa Documento Programmatico per la Qualità Urbana Agenda del Piano

Adozione: delibera C.C. n. 69 del 19 /06/2017

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

elaborato

POC_REL

INDICE

1 – INTRODUZIONE	2
1.1 Lo stato della pianificazione comunale	2
1.2 – L’avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse	2
1.3 – Gli indirizzi derivanti dal Piano Strutturale Comunale	3
2 – IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA	4
2.1- Il Documento Programmatico della Qualità Urbana nella legislazione regionale	4
2.2 – Obiettivi specifici del DPQU di Mirandola.....	5
2.3 QC e PSC: analisi, strategie, indirizzi.....	6
2.3.1 Il Quadro Conoscitivo	6
2.3.2 – Dinamiche demografiche e sociali recenti.....	6
2.3.3 – Aggiornamento dati produzione edilizia	9
2.3.4 – Aggiornamento stato di attuazione del Bosco da previsioni PRG e da PSC	11
2.3.5 – Viabilità	12
2.3.6 – Opere pubbliche in corso o previste.....	12
2.3.7 – Aree Proprietà Comunale.....	13
2.3.8 – Edifici Proprietà Comunale.....	13
2.3.9 – I Moduli Abitativi Provvisori (PMAR)	17
2.3.10 – Aggiornamento Dati MUDE	18
2.3.11 – Interventi in corso tra i luoghi della ricostruzione	19
2.3.12 – Centro Logistico	20
3 – OBIETTIVI DEL POC 2017-2022	24
4. LA SELEZIONE DELLE PROPOSTE.....	26
4.1 – Le manifestazioni di interesse pervenute	26
4.2 – La fase di approfondimento e selezione delle proposte.....	28
5. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PROGRAMMATI NEL POC	30
5.1.– Interventi per lo sviluppo della residenza e relativi servizi urbani.	30
5.2.– intervento per Immobili ed aree specificatamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili in ambito rurale	47
5.3.– intervento per in ambiti consolidati frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti – auc_4 (ex C/3 di Via per Concordia “PP Bosco area 1”) – AUC_4 (ex C/2 di via per Concordia).....	48
6. L’AGENDA DEL PIANO	50
6.1 Gli accordi.....	50
6.2 L’attuazione	50

POC 2017-2022

1 – INTRODUZIONE

1.1 Lo stato della pianificazione comunale

L'Amministrazione Comunale con propri atti di Consiglio Comunale N°111 e N°112 del 27/07/2015 ha approvato gli strumenti di pianificazione urbanistica di cui alla L.R. N° 20/200, il Piano Strutturale Comunale (PSC) e Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E).

Il P.S.C. non è immediatamente efficace, se non parzialmente nei vincoli di tutela fisica, ambientale e culturale e di rispetto delle infrastrutture, mentre le parti del PSC relative alla promozione delle scelte strategiche per lo sviluppo del territorio hanno bisogno, per essere attuate, oltre che del RUE già approvato, del Piano Operativo Comunale (P.O.C.).

L'attuale elaborazione del Piano Operativo Comunale (POC 2017-2022) che, come si evidenzierà, si presenta come strumento non più settoriale, ma aperto a dare risposta a tutte le esigenze eventualmente emergenti per una trasformazione sostenibile e coerente del territorio, rappresenta quindi il coronamento di tale processo, permettendo nel contempo il definitivo superamento della pianificazione urbanistica previgente.

1.2 – L'avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse

L'elaborazione del POC 2017-2022 è stata avviata sulla base di una preventiva valutazione ed espressione degli obiettivi che l'Amministrazione intendeva perseguire per tale quinquennio di attuazione.

Con atto di Consiglio comunale numero 5 del 18 gennaio 2016, immediatamente esecutivo, l'Amministrazione ha approvato il preliminare di Documento Programmatico Per la Qualità Urbana (DPQU) e lo schema di avviso pubblico per la selezione delle proposte di trasformazione urbanistica da programmare nel POC.

Con Determinazione Dirigenziale N° 122 del 13/4/2016 il termine per la presentazione delle manifestazione d'interesse è stato prorogato di un mese rispetto alla scadenza già prevista con gli atti suddetti.

L'Amministrazione ha inteso in tale sede sollecitare, nel modo più ampio possibile, l'interesse di proprietari, operatori economici ed aventi titolo per eventuali trasformazioni rilevanti ricadenti non solo e non tanto negli ambiti di nuovo insediamento residenziale e produttivo (ANS, ASP_N), ma anche localizzabili nel territorio consolidato e in quello rurale: si è in tal modo voluto stimolare progetti di densificazione e rigenerazione sostenibile dei tessuti esistenti.

Il tema della riqualificazione dei tessuti urbani esistenti e della rigenerazione del patrimonio edilizio obsoleto, un minor consumo di suolo e particolare attenzione al centro storico e valorizzazione del bosco della cintura urbana , come "polmone verde" della città e qualificazione delle frazioni rappresentano gli obiettivi strategici del Piano Operativo Comunale di Mirandola.

Accanto a tale approccio teso a non limitare le tipologie di domande di trasformazione avanzabili, l'Amministrazione ha però voluto contemporaneamente esplicitare gli obiettivi di interesse pubblico che si era prefissa.

Tale impostazione ha spinto l'Amministrazione ad anticipare una **bozza preliminare di Documento Programmatico della Qualità Urbana (DPQU)**, presentandola congiuntamente alla emanazione dell'Avviso pubblico per la selezione delle proposte di trasformazione: l'obiettivo è stato quello di utilizzare il Documento non solo come momento di verifica della coerenza del Piano, ma anche come strumento di guida, prima nella fase di sollecitazione delle proposte, poi nella successiva fase di selezione.

1.3 – Gli indirizzi derivanti dal Piano Strutturale Comunale

Le Norme del PSC e la relativa Valsat-VAS contengono precisi indirizzi da attuare in sede di POC per garantire il miglioramento della qualità urbana a seguito degli interventi.

Tali indirizzi sono contenuti in diversi articoli delle Norme, appare qui opportuno richiamare i principali affinché possano indirizzare adeguatamente la formulazione delle proposte.

L'art.3.6 del PSC contiene le modalità di attuazione delle trasformazioni urbane attraverso il POC.

L'art.3.7 richiama invece le prestazioni ambientali che dovranno essere assicurate dai nuovi insediamenti, in materia energetica, geotecnica, acustica, di smaltimento delle acque, ecc. Tali norme risultano prescrittive per gli Ambiti di nuovo Innesdramento ma possono costituire utili riferimenti anche per interventi più minuti.

Gli stessi Ambiti di nuovo insediamento (ANS) dovranno rispondere agli indirizzi di qualità eventualmente riportati all'art.4.6, nonché a quelli dettati dalle rispettive schede di Valsat.

Per quanto concerne il Territorio rurale, si richiamano gli indirizzi e le prescrizioni fornite dall'art.4.10, più dettagliatamente riprese dal RUE (Titolo IV, capi 4.6 e 4.7)

L'art. 5.10 contiene le direttive al POC sulle infrastrutture per la mobilità del territorio.

Si ricorda infine che il POC sarà accompagnato da una propria Valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale e dovrà quindi rispondere agli indirizzi di cui all'art.6.1 del PSC che valgono, parzialmente, anche per i Piani Urbanistici Attuativi (PUA).

2 – IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA

2.1- IL DOCUMENTO PROGRAMMATICO DELLA QUALITÀ URBANA NELLA LEGISLAZIONE REGIONALE

Il “Documento programmatico per la qualità urbana” (DPQU), viene introdotto nella normativa urbanistica regionale dalla L.R.6/2009, che modifica la L.R.20/2000, prevedendolo quale contenuto essenziale da predisporre nell’elaborazione del Piano Operativo Comunale.

Accanto ad esso, la stessa Legge 6 prevede la presenza nel POC anche di una Relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria degli interventi e di un’Agenda attinente all’attuazione del Piano (costituente di fatto un cronoprogramma che scansiona l’attuazione degli interventi previsti).

E’ evidente l’intento del legislatore per il rafforzamento del contenuto concretamente pianificatorio del POC: un Piano da un lato strettamente connesso con le risorse economico-finanziarie e rigidamente programmato in una precisa scansione temporale, dall’altro fortemente correlato al tema della qualità urbana e degli effetti sulla città pubblica.

Si è escluso altresì, in modo ancora più cogente, l’inserimento nel POC di qualsiasi intervento che non generi coerenti effetti sulla qualità complessiva del territorio, o per il quale, all’atto dell’approvazione del piano, non siano presenti tutte le effettive condizioni di realizzabilità nell’arco temporale di riferimento.

Il DPQU viene chiamato in tale ottica ad assolvere sostanzialmente due aspetti principali:

- costituire un aggiornamento degli aspetti già affrontati del Quadro Conoscitivo, come sempre richiesto per ogni atto pianificatorio, ma anche una sua eventuale integrazione, dovendo in particolare affrontare il tema sempre più centrale dell’Edilizia Residenziale Sociale (che trova sempre nella legge 6 una sistematizzazione e rafforzamento);
- effettuare un’analisi di maggiore dettaglio delle “parti significative della città comprensive di quelle disciplinate dal POC”, all’interno delle quali individuare “i fabbisogni abitativi, di dotazioni territoriali e di infrastrutture per la mobilità, definendo gli elementi di identità territoriale da salvaguardare e perseguendo gli obiettivi del miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile”, in coerenza con le previsioni del PSC.

Il DPQU assume così un ruolo fondamentale per perseguire gli obiettivi di miglioramento dei servizi, della qualificazione degli spazi pubblici, del benessere ambientale e della mobilità sostenibile, individuando le priorità e i fabbisogni reali che appare necessario soddisfare nel medio periodo e guidando in tal senso la definizione del POC.

2.2 – OBIETTIVI SPECIFICI DEL DPQU DI MIRANDOLA

Il Quadro Conoscitivo elaborato congiuntamente al PSC di Mirandola contiene già una dettagliata, puntuale e aggiornata analisi del livello di dotazioni presenti sia nel Capoluogo, sia nei principali centri frazionali (QC.C.Rel.-Cap.C.4 Sistema dei servizi).

Tale analisi si spinge ad una valutazione quantitativa delle dotazioni, in particolare di verde e parcheggi, non solo a scala di singolo centro abitato, ma anche con una suddivisione di dettaglio del Capoluogo.

Inoltre, rispetto alle ordinarie analisi che correntemente accompagnano la pianificazione comunale, il Comune di Mirandola ha recepito i risultati di uno studio *“sulla sostenibilità idraulica della rete fognaria esistente”* condotto da Aimag nel 2012. Lo studio simulava la capacità del sistema di rispondere ad un evento critico. Il modello idraulico del reticolo fognario ha valutato anche, nel caso di evento critico, le possibili criticità legate ai nuovi interventi, ossia quelli previsti dal piano regolatore ma che non erano realizzati all'interno del capoluogo.

La valutazione fatta da Aimag esclude sia le previsioni previste dal PRG nei nuclei frazionali, che i nuovi interventi, di modesta entità, individuati nell'ambito del PSC. Visto che la maggior parte delle previsioni di aree potenzialmente urbanizzabili col PSC è rappresentata dalle aree residue del PRG, si è ritenuto che le conclusioni avessero un ruolo strategico anche per il PSC e così gli esiti delle analisi erano stati raccolti, oltre che in un allegato (QC_C_REL_ALL.6) del Quadro Conoscitivo anche dalla VAS-VALSAT (VAL_REL) che fornisce precise indicazioni cogenti che dovranno essere rispettate in sede di elaborazione del POC per l'attuazione di determinati ambiti.

Si riparte pertanto da tali analisi, effettuando un aggiornamento degli elementi che appaiono modificati: in particolare viene effettuato un aggiornamento degli aspetti demografico-sociali ed un aggiornamento legato allo stato del post ricostruzione.

Tale impostazione ha spinto l'Amministrazione ad anticipare una corposa **bozza preliminare di Documento Programmatico della Qualità Urbana (DPQU)**, presentandola congiuntamente alla emanazione dell'Avviso pubblico per la selezione delle proposte di trasformazione: obiettivo è stato quello di utilizzare il Documento non solo come momento di verifica della coerenza del Piano, ma anche come strumento di guida, prima nella fase di sollecitazione delle proposte, poi nella successiva fase di selezione.

L'intero processo di elaborazione del POC è accompagnato, come previsto anche dalla legislazione regionale vigente, da un percorso di informazione e partecipazione dell'intera cittadinanza, al fine di favorire la più ampia partecipazione sia in termini di proposte, sia in termini di valutazione condivisa delle stesse da parte del territorio.

Il percorso è iniziato con la presentazione della bozza del DPQU a Dicembre 2015. A Febbraio 2016 si è tenuto un incontro pubblico sulle novità urbanistiche del Comune in cui è stato illustrato sia il preliminare di Documento Programmatico Per la Qualità Urbana (Dpqu) che lo schema di avviso pubblico per la selezione delle proposte di trasformazione urbanistica da programmare nel POC.

2.3 QC E PSC: ANALISI, STRATEGIE, INDIRIZZI

2.3.1 Il Quadro Conoscitivo

Come già evidenziato il Quadro Conoscitivo, elaborato in occasione dell'adozione del PSC (avvenuta nell'aprile 2014) e successivamente aggiornato parzialmente prima dell'approvazione (avvenuta nel Luglio 2015), affrontava già, dettagliatamente le principali potenzialità e criticità del territorio di Mirandola.

I capitoli seguenti affrontano quindi le sole tematiche per le quali si sia ritenuto necessario procedere ad un aggiornamento o ad un integrazione, vuoi per modifiche rilevanti intervenute negli aspetti specifici descritti dal QC (si veda, ad esempio, com'è naturale il tema degli aspetti socio-demografici).

2.3.2 – Dinamiche demografiche e sociali recenti

Nel decennio 2001-2011, che ha preceduto l'approvazione del PSC, la popolazione residente nel comune di Mirandola ha registrato un periodo più dinamico, soprattutto dal 2003 al 2008, in termini di crescita demografica e natalità, da attribuire all'incremento dell'immigrazione e in particolare a quote significative di popolazione immigrata di origine straniera. Si tratta del periodo in cui il saldo complessivo mostra un andamento positivo e costantemente crescente. Il tutto è evidenziato anche nel capitolo del Quadro Conoscitivo (QC_A_REL).

Tab. 1.1.1 – Mirandola: Variazioni popolazione residente al 31/12 dal 2001 al 2014 (fonte: Istat)

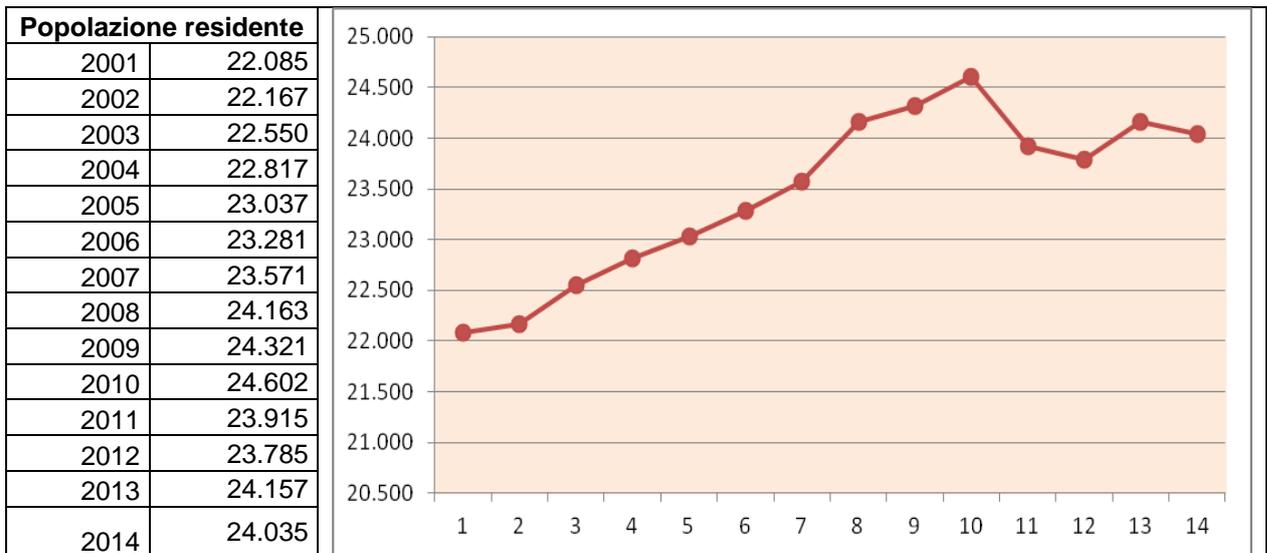
	Residenti	Famiglie	Media componenti Famiglie
2001	22.085	8.763	2,52
2011	23.915	10.335	2,31
2014	24.035	10.167	2,36

	V.tot.	V.%
Variazioni 2014-2001	1950	8,29%
Variazione Decennale 2011-2001	2566	10,40%

Il numero di famiglie, nello stesso periodo, subisce un incremento più che proporzionale, confermando la riduzione del numero medio di componenti che passa dai 2,52 del 2001 al 2,31 del 2011 e, infine, al 2,36 del 2014.

Un'analisi dettagliata dei dati della popolazione suddivisi per ogni singolo anno dimostra (vedasi tab.1.1.2 e relativo grafico) come l'incremento si sia fortemente concentrato tra il 2001-2011 e come, al contrario, si sia successivamente assistito ad una decelerazione di tale dinamica a partire dal 2011. Nel corso del 2011 si registra una diminuzione di 687 abitanti registrando così in percentuale una diminuzione di -2,79%. Aggiornando i dati presenti nel Quadro Conoscitivo del PSC possiamo registrare nell'arco del 2013 una ripresa in variazione assoluta con +372 abitanti che già nel corso del 2014 ha subito una leggera inflessione (-0,51% con -122 abitanti).

Tab. 1.1.2 – Mirandola: popolazione residente al 31/12 (fonte: dati anagrafe comunale e Istat)



Come in altre realtà della pianura modenese la componente migratoria ha rappresentato nel corso degli ultimi 25 anni la chiave della ripresa demografica.

Il saldo naturale dal 2002 ad oggi si è quasi sempre mantenuto negativo e anche negli ultimi tre anni il numero dei morti supera di gran lunga quello dei nati. Il saldo migratorio dal 2002 al 2010 si è mantenuto costantemente positivo. Nel 2011, 2012, 2014 la componente immigratoria non riesce a contrastare la quota di mortalità e quella di emigrazione mostrando così saldi complessivi della popolazione negativi.

Tab. 1.1.3 - Comune di Mirandola: movimento naturale e migratorio al 31/12 dal 2002 al 2014 (fonte: dati anagrafe comunale e dati ISTAT)

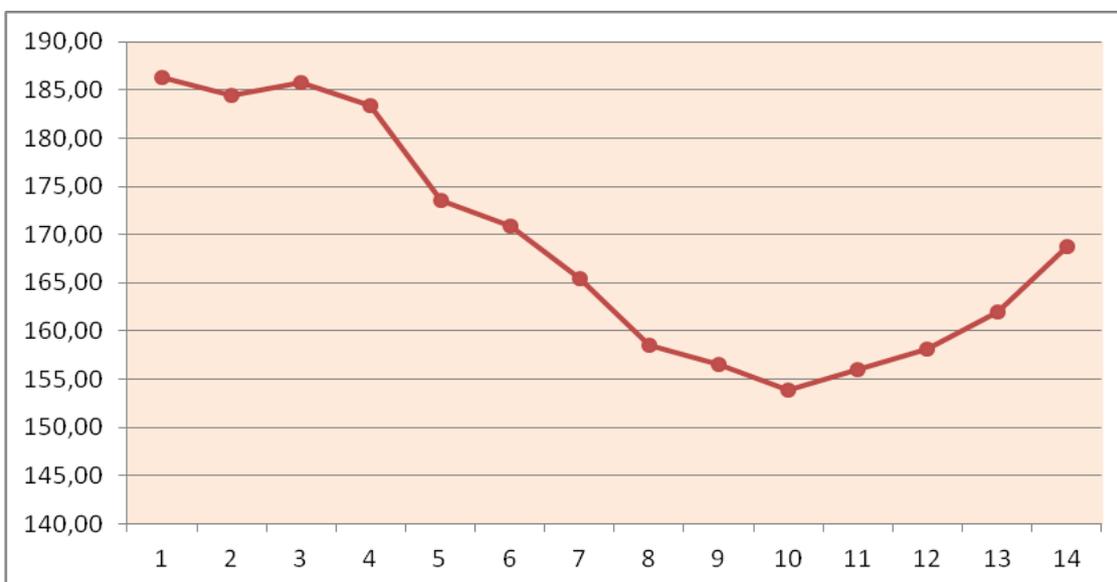
Anno	Nati	Morti	Saldo naturale	Saldo migrat.	Saldo totale	Tot. popolaz.
2002	202	241	-39	+121	+82	22.167
2003	173	260	-87	+470	+383	22.550
2004	220	288	-68	+335	+267	22.817
2005	238	254	-16	+236	+220	23.037
2006	231	255	-24	+268	+244	23.281
2007	261	250	+11	+279	+268	23.571
2008	275	291	-16	+608	+592	24.163
2009	264	273	-9	+167	+158	24.321
2010	278	276	+2	+279	+281	24.602
2011	251	262	-11	-7	-18	23.915
2012	233	292	-59	-71	-130	23.785
2013	224	268	-44	+416	+372	24.157
2014	188	235	-47	-75	-122	24.035

Nella tab.1.1.4 e nel relativo grafico, l'andamento dell'Indice di vecchiaia (rapporto fra

numero residenti con almeno 65 anni e giovani fino a 14 anni) a partire dal 2010 presenta un'inversione di tendenza in cui ha rallentato la sua decrescita ed ha iniziato ad aumentare nuovamente. I dati 2014 del Comune di Mirandola si attestano su quelli regionali (171,5%) ma rimangono più alti rispetto a quelli della provincia di Modena (151,2%).

Tab. 1.1.4 - Comune di Mirandola: Suddivisione popolazione per fasce di età e indice di vecchiaia dal 2001 al 2014 al 31/12 (fonte: dati anagrafe comunale e dati ISTAT)

Anno	Popolazione in età 0-14 anni	Popolazione anziana (65 anni e oltre)	Popolazione in età 15-65 anni	Indice di vecchiaia (Pop.anziana/Pop.0-14X100)
2001	2.725	5.075	14.285	186.24
2002	2.797	5.158	14.212	184.41
2003	2.826	5.250	14.474	185.77
2004	2908	5.334	14.575	183.43
2005	3.049	5.290	14.698	173.50
2006	3.127	5.342	14.812	170.83
2007	3.236	5.352	14.983	165.39
2008	3.389	5.372	15.402	158.51
2009	3.426	5.361	15.534	156.48
2010	3.451	5.309	15.842	153.84
2011	3.402	5.309	15.204	156.05
2012	3.374	5.333	15.076	158.06
2013	3.374	5.464	15.319	161.94
2014	3.289	5.552	15.194	168.81



Analizzando infine il peso specifico degli immigrati sul totale popolazione per area (tab.1.1.5), si conferma la crescita di questo dato, già registrato nel Quadro

Conoscitivo, nel quale si evidenziava come Mirandola presenti valori più elevati rispetto alla media provinciale (13,3%) e a quella regionale (12%).

Tab. 1.1.5 - Comune di Mirandola: Stranieri residenti e incidenza sulla pop.to. (fonte: dati anagrafe comunale)

Anno	Stranieri residenti	Residenti totali	Incidenza %
2003	1.661	22.550	7,4%
2004	1.993	22.817	8,7%
2005	2.150	23.037	9,3%
2006	2.418	23.281	10,4%
2007	2.744	23.571	11,6%
2008	3.254	24.163	13,5%
2009	3.509	24.321	14,4%
2010	3.851	24.602	15,7%
2011	3.390	23.915	14,2%
2012	3.527	23.785	14,8%
2013	3.866	24.157	16,0%
2014	3.729	24.035	15,5%

2.3.3 – Aggiornamento dati produzione edilizia

Si riportano nella seguente tabella (tab.1.1.16) i dati del monitoraggio effettuato a partire dall'analisi presente nel Quadro Conoscitivo (QC_C_REL cap.C.3.1.2), che ha riguardato l'intero territorio comunale. Nel periodo compreso tra il 2010 e Ottobre 2015 nel Comune di Mirandola sono stati rilasciati titoli abilitativi per la realizzazione di 333 nuovi alloggi, pari ad una media di 56 alloggi circa con il 98% dei quali concentrati nel capoluogo.

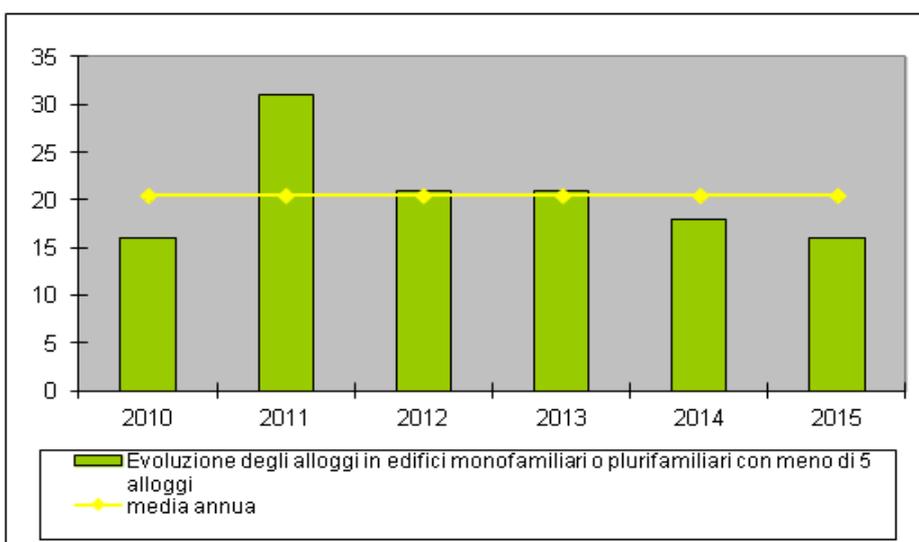
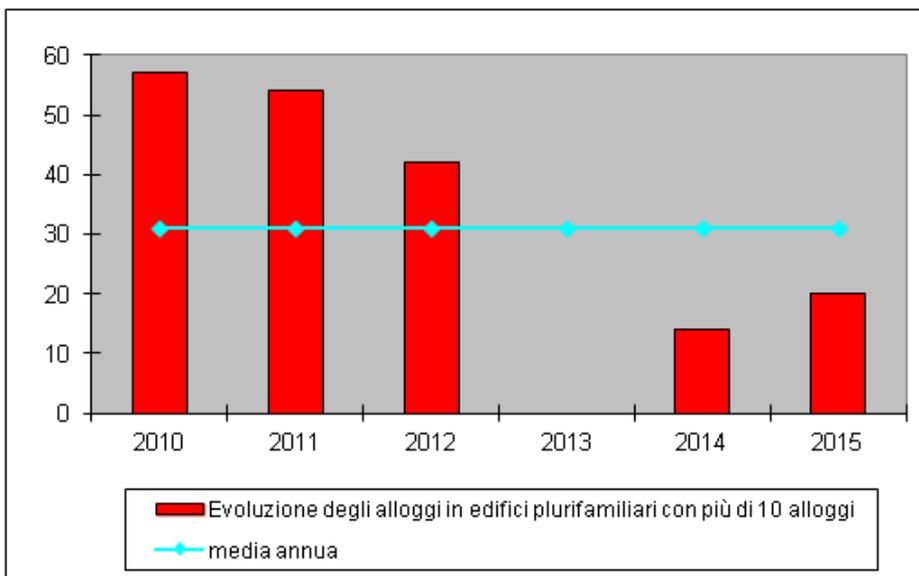
Tab. 1.1.6 - Comune di Mirandola: Distribuzione degli interventi edilizi 2010-2014. (fonte: Comune di Mirandola)

Località	Interventi (alloggi)	
	Numero	Percentuale
San Martino Spino	3	0,9 %
Quarantoli	2	0,6 %
Gavello	1	0,3 %
Mirandola	327	98,2 %
Totale interventi	333	100%

Gli alloggi sono stati realizzati prevalentemente in edifici plurifamiliari, a più piani e con più di 10 alloggi ciascuno.

Tab. 1.1.7 - Andamento dell'attività edilizia 2010-2015 per tipologia (fonte: Comune di Mirandola)

Numero di alloggi								
Tipologia	2010	2011	2012	2013	2014	2015	totale	Alloggi
plurifamiliari con più di 10 alloggi ("condomini")	57	54	42	/	14	20	187	valore assoluto
	31%	29%	22%	0%	7%	11%	100%	%
							31	media annua
monofamiliari o plurifamiliari con meno di 5 alloggi ("villetta")	16	31	21	21	18	16	123	valore assoluto
	13%	25%	17%	17%	15%	13%	100%	%
							21	media annua

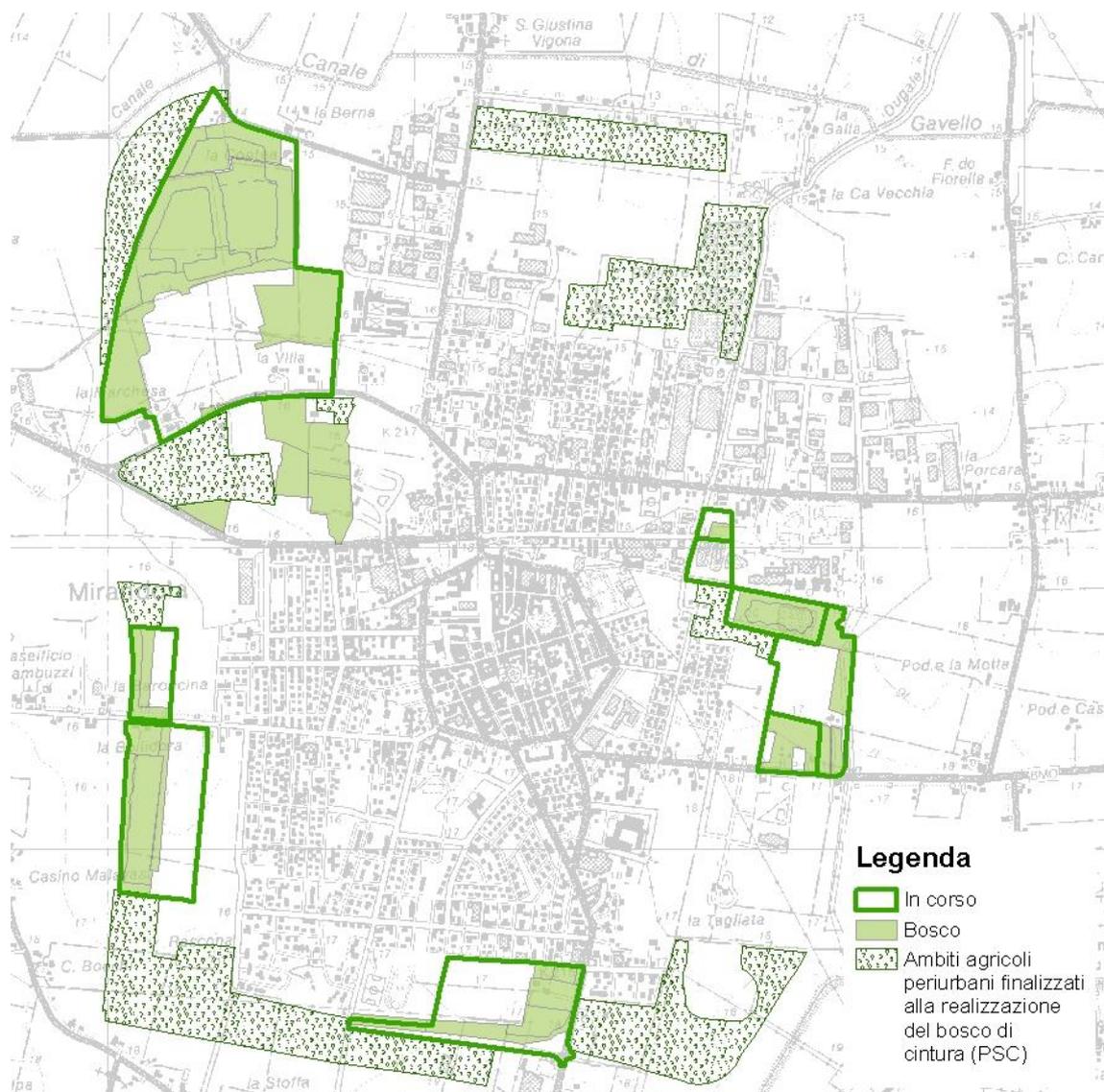


2.3.4 – Aggiornamento stato di attuazione del Bosco da previsioni PRG e da PSC

A Novembre 2015 risultano in corso di realizzazione 8 comparti del bosco della cintura oltre al bosco del comparto di Via Agnini, per circa 19 ha di bosco produttivo e circa 50 ha di bosco permanente.

L'attuazione del Bosco ha comportato una piantumazione già realizzata di circa 33.000 specie arboree e arbustive.

Tav. Bosco della cintura urbana (fonte: Comune di Mirandola)



2.3.5 – Viabilità

Oltre alle infrastrutture per la mobilità veicolare e ferroviaria, nel sistema locale delle connessioni assume sempre più rilevanza anche l'offerta di infrastrutture più qualificate per la mobilità ciclopedonale. Nella cartografia (Allegato A) viene individuata la rete di percorsi pedonali e ciclabili suddivisa tra la rete realizzata e quella da realizzare per formare un'efficace rete di connessione delle aree urbane con il sistema dei servizi pubblici e privati.

Il potenziamento e la valorizzazione del sistema della viabilità ciclopedonale è da considerare come elemento centrale della rinnovata prospettiva di sviluppo sostenibile del territorio e in quest'ottica infatti, nell'ambito del Piano di Sviluppo Rurale 2014-2020 della Regione Emilia Romagna, è stata sottoscritta una dichiarazione di intenti tra l'Amministrazione Comunale e il Consorzio della Bonifica Burana in cui gli obiettivi comuni riguardano l'individuazione di una rete di percorsi per la mobilità sostenibile ciclabile e pedonale che possa sfruttare le direttrici delle vie d'acqua e l'individuazione di emergenze storiche-ambientali-paesaggistiche che intercettano il sistema di fruizione.

2.3.6 – Opere pubbliche in corso o previste

Ad integrazione del Quadro Conoscitivo appare opportuno richiamare i contenuti del Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2016/2018 ed Elenco Annuale (al quale si rinvia per i contenuti all'Allegato B) approvato con Determina n°127 del 27/08/2015.

Tale Piano contiene le principali opere pubbliche che l'Amministrazione intende realizzare nei prossimi anni in relazione, in particolare, ai temi della viabilità, degli edifici e delle aree pubbliche, sia per quanto riguarda gli interventi di restauro e di recupero, sia per quanto riguarda interventi di manutenzione ordinaria e di nuova costruzione.

Tali opere risultano, in parte, in attuazione o comunque di prossima realizzazione.

Tra le opere ricordiamo la necessità di procedere all'ampliamento dell'attuale canile comunale per ottemperare a quanto previsto nel Decreto della Giunta Regionale 1302/2013 "Approvazione dei requisiti strutturali e gestionali per le strutture di ricovero e custodia di cani e gatti, oasi e colonie feline". L'area interessata dall'ampliamento è classificata come AAP_P – Ambiti agricoli periurbani di riqualificazione paesaggistica.

Con Delibera di Giunta dell'Unione Comuni Modenesi Area Nord n°61 del 18/12/2016 è stato Approvato il Progetto di fattibilità tecnica ed economica relativo all'ampliamento del Canile Intercomunale dell'Unione dei Comuni Modenesi Area Nord (UCMAN) che ha comportato una contestuale variante al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.) del Comune di Mirandola. In data 16/03/2017 si è svolta la Conferenza dei servizi secondo le modalità procedurali di cui all'articolo 14 della L.N. 241/1990 e all'articolo 36 ter della L.R. 20/2000.

Eventuali risorse derivante dal POC potranno essere destinate a completare, in toto o in parte, gli ulteriori interventi, attualmente non interamente finanziati, che verranno valutati strategici dall'Amministrazione.

2.3.7 – Aree Proprietà Comunale

Nel Piano delle alienazioni inserito nel Documento Unico Programmatico (DUP) programmazione 2017/2019 vi sono anche delle aree di Proprietà Comunale che ricadono in Ambiti di nuovo insediamento (ANS) del PSC.

Le aree di proprietà comunale inserite nel PSC sono:

- Comparto via A. Baraldini a Mortizzuolo: trattasi di un'area da urbanizzare, attualmente utilizzata come campo da calcio della frazione di Mortizzuolo. A seguito della realizzazione del nuovo campo in Via Don Rettighieri l'area potrà essere urbanizzata ed allineata. L'area di proprietà comunale, con una superficie territoriale di mq. 10.800 circa, ricade nel PSC approvato nell'Ambito ANS1_9;
- Ex comparto C3 di Viale Agnini: si tratta di un'area identificata al NCT del Comune di mirandola al fg.108 mappale 939 con una superficie territoriale di mq. 21.900 circa. L'area ricade nel PSC approvato nell'Ambito ANS_2.4;
- Ans 2.7 a Mirandola: l'ambito è localizzato ad est del capoluogo dove sono concentrate attrezzature sportive e scolastiche di rango territoriale. Nell'ambito il PSC prevede di insediare attrezzature collettive ad integrazione di quelle già esistenti.
- Ans 1.1 San martino Spino: si tratta di un'area identificata al NCT del Comune di mirandola al fg.44 mappale 253 (parte) con una superficie territoriale di mq. 5.000 circa. L'area ricade nel PSC approvato nell'Ambito ANS_1.1.

2.3.8 – Edifici Proprietà Comunale

Si riporta di seguito nella tab.1.1.9 un elenco dei fabbricati di proprietà Comunale con evidenziato lo stato per ciascuno di essi (AGIBILE, PARZIALMENTE AGIBILE, NON AGIBILE) aggiornato a Maggio 2017.

Tab. 1.1.9 – Aggiornamento Elenco Fabbricati proprietà Comunale – Maggio 2017 (fonte: Comune di Mirandola)

Comune di MIRANDOLA - Elenco fabbricati				
Capoluogo				
n.	denominazione	ubicazione	STATO AL 12.11.2015	PROGRAMMA OO.PP. ORD 48/2015 RER N° ORDINE
1	MUNICIPIO	Piazza Costituente n. 1	NON AGIBILE	137
2	CIMITERO DI MIRANDOLA	Via Statale Nord n. 49	PARZIALMENTE AGIBILE	151
3	AMPLIAMENTO CIMITERO MIRANDOLA	Via Galvani	IN PROGETTAZIONE	
4	UFFICI CENTRO PER L'IMPIEGO	Via San Martino Carano n. 44	AGIBILE	
5	CHIESA DEL GESU'	Via F.Montanari n. 1	NON AGIBILE	139
6	PALESTRA DI VIA FERMI	Via Fermi n. 5	AGIBILE	162
7	CAMPO SPORTIVO LOLLI E TRIBUNE	Via Circonvallazione n. 21	NON AGIBILE	147

8	EX CHIOSCO BAR PISTA PATTINAGGIO	Via circonvallazione n. 19	NON AGIBILE	172
9	PALESTRA COMUNALE DI VIA BRUNATTI	Via Brunatti n. 3	AGIBILE	
10	CAMPO DA TENNIS 1 DI VIA BRUNATTI	Via Brunatti	AGIBILE	
11	CAMPO DA TENNIS 2 DI VIA BRUNATTI	Via Brunatti	AGIBILE	
12	CHIOSCO BAR PALESTRA VIA BRUNATTI	Via Brunatti	AGIBILE	
13	CENTRO NUOTO	Via D.Pietri n. 9	AGIBILE	165
14	PALAZZETTO DELLO SPORT	Via D.Pietri n. 11	AGIBILE	
15	EX BOCCIODROMO	Via D.Pietri n. 13	AGIBILE	164
16	CAMPO SPORTIVO CAPPI	Via Tazio Nuvolari	AGIBILE	
17	UFFICI COMUNALI DI VIA F.MONTANARI	Via Francesco Montanari n. 9	NON AGIBILE	140
18	ARCHIVIO STORICO DI VIA F.MONTANARI	Via Francesco Montanari n. 11	NON AGIBILE	140
19	CENTRO CULTURALE POLIVALENTE BIBLIOTECA	Via Francesco Montanari n. 5	NON AGIBILE	
20	SCUOLA MEDIA DI VIA T.NUVOLARI	Via Tazio Nuvolari n.4	AGIBILE	
21	SCUOLA MATERNA DI VIALE GRAMSCI	Viale Gramsci n. 66	AGIBILE	
22	ASILO NIDO LA CIVETTA	Viale Gramsci n. -	AGIBILE	
23	SCUOLA MATERNA DI VIA TOTI	Via Toti n. 21	AGIBILE	
24	NUOVO AMPL. SCUOLA MATER. DI VIA TOTI	Via Toti	AGIBILE	
25	SCUOLA MATERNA/NIDO DI VIA POMA	Viale Poma n. 15	AGIBILE	
26	EX SCUOLA ELEMENTARE DI VIA CIRC.	Via Circonvallazione n. 71	NON AGIBILE	144
27	EX SCUOLA MEDIA DI P.GARIBALDI	Via Verdi n. 40	NON AGIBILE	141
28	EX LICEO-GINNASIO	Piazza Garibaldi n. 16	NON AGIBILE	
29	EX UFFICI CIMITERIALI	Via Statale Nord n. 43	AGIBILE	
30	BAGNI PUBBLICI	Piazza Marconi n. 6	AGIBILE	
31	MAGAZZINI COMUNALI	Via 25 Aprile n. 10	AGIBILE	170
32	CENTRO ANZIANI	Viale della Libertà n..3	AGIBILE	
33	CANILE COMUNALE	Via Bruino n. 31	AGIBILE	
34	AMBULATORIO CANILE COMUNALE	Via Bruino n.-	AGIBILE	
35	SCUOLA DI MUSICA	Via Fermi n. 3	AGIBILE	
36	SCUOLA DI MUSICA - AMPLIAMENTO [EPT III lotto 3]	Via Fermi n. -	IN COSTRUZIONE	
37	COMUNITA' ALLOGGIO PALAZZO KRAUS	Via Pico n. 17	AGIBILE	
38	EX MILIZIA VIA ROMA	Via Don Minzoni n. 4	NON AGIBILE	142
39	EX MILIZIA VIA ROMA	Via Roma n. 6	AGIBILE	142
40	CENTRO SERVIZI SANITARI	Via Smerieri n.1	AGIBILE	
41	CASTELLO DEI PICO	Piazza Castello n. 23	NON AGIBILE	3138
42	CASTELLO DEI PICO (EX BONFATTI)	Piazza Castello n. 24	NON AGIBILE	3138
43	UFFICIO (EX CENTRO FAMIGLIE)	Via Castelfidardo n. 40	AGIBILE	

44	UFFICIO (EX STAMPERIA)	Via Castelfidardo n. 42	AGIBILE	
45	N. 3 PALCHI - TEATRO NUOVO	Piazza Costituente n. 74	NON AGIBILE	158
46	STRUTTURA PREFABBRICATA	Via T.Nuvolari n.-	AGIBILE	
47	CABINA ELETTRICA	Via Donatori di Sangue n. 8	AGIBILE	
48	CABINA ELETTRICA	Via Posta n. -	AGIBILE	
49	CABINA ELETTRICA	Via Martiri di Belfiore n. 18	AGIBILE	
50	CABINA ELETTRICA	Via Nievo n. 7	AGIBILE	
51	CABINA ELETTRICA	Via Mameli n. 31	AGIBILE	
52	CABINA ELETTRICA CENTRO NUOTO	Via D.Pietri n.-	AGIBILE	
53	CABINA ELETTRICA	Via 21 Luglio n.	AGIBILE	
54	CABINA ELETTRICA	Via Righi n. 16	AGIBILE	
55	CABINA ELETTRICA	Via Carreri n. 2	AGIBILE	
56	CABINA ELETTRICA CENTRO COM.1	Via Toti n.147	AGIBILE	
57	CABINA ELETTRICA CENTRO COM.2	Via Toti n. 17	AGIBILE	
58	CABINA ELETTRICA	Piazzale Costa n.	AGIBILE	
59	CABINA ELETTRICA	Via Diazzi n. 19	AGIBILE	
60	Municipio [EMT - lotto 5]	Via Giolitti n. 22	AGIBILE	
61	Orti Urbani	Via Firenze n. 36	AGIBILE	
62	Scuola Primaria Alighieri [EST lotto 17]	Via Giolitti n. 24	AGIBILE	
63	Scuola Primaria Alighieri [EST lotto 18]	Via Pietri n.13/A	AGIBILE	
64	Palestra [PST lotto 19]	Via 29 maggio n. 11	AGIBILE	
65	Biblioteca [EPT III - lotto 4]	Via 29 maggio n. 9	AGIBILE	
66	Laboratori scolastici polivalenti - Tecnopolo [EPT II lotto 1]	Via 29 maggio n. 6	AGIBILE	
67	Aula magna [EPT III - lotto 2]	Via 29 maggio n. 4	AGIBILE	9906
68	Laboratori scolastici polivalenti - specchio dei tempi	Via 29 maggio n.-	AGIBILE	
69	Micro residenze	Via Colombo n. 35	AGIBILE	
70	Palestra [PST lotto 18]	Via Piave n. 48	AGIBILE	
71	Croce blu [EPT lotto 7]	Via Posta Vecchia n. 55	AGIBILE	706

frazione Mortizzuolo

n.	denominazione	ubicazione		
1	CIMITERO DI MORTIZZUOLO	Via Imperiale n. 187	PARZIALMENTE AGIBILE	153
2	AMPLIAMENTO CIMITERO MORTIZZUOLO	Via Imperiale n.-	AGIBILE	
3	SPOGLIATOI MORTIZZUOLO	Via Baraldini n. 8/A	AGIBILE	
4	SCUOLA E CENTRO CIVICO	Via Don Rettighieri n. 6 - 8	AGIBILE	
5	UFFICIO POSTALE	Via Mazzone n. 182	AGIBILE	159
6	CENTRO GRAVI CONFINE (comproprietario)	Via Ferrino San Felice s.P.	AGIBILE	

frazione San Martino Spino

n.	denominazione	ubicazione		
1	CIMITERO DI SAN MARTINO SPINO	Via Menafoglio n. 5	PARZIALMENTE AGIBILE	
2	SCUOLA ELEM. E MEDIA DI S.MARTINO S.	Via Zanzur n. 28	AGIBILE	
3	CASA COMUNALE DI S.MARTINO S.	Via Valnemorosa n.1	NON AGIBILE	157
4	CABINA ELETTRICA	Via Pecorari n.-	AGIBILE	
5	CABINA ELETTRICA	Via Mattei n. 2	AGIBILE	
6	CABINA ELETTRICA	Via Mattei n.-	AGIBILE	
7	ALLOGGIO N.1	Via delle Rose n. 3	AGIBILE	
8	ALLOGGIO N.2	Via delle Rose n. 3/A	AGIBILE	
9	ALLOGGIO N.3	Via delle Rose n. 3/B	AGIBILE	
10	BAITA DELLE MERAVIGLIE	Via Zanzur n.-	AGIBILE	
11	PALA EVENTI	Via Zanzur n. -	AGIBILE	

frazione Gavello

n.	denominazione	ubicazione		
1	CIMITERO DI GAVELLO	Via Valli n.284	PARZIALMENTE AGIBILE	149
2	AMPLIAMENTO CIMITERO GAVELLO	Via Valli n.-	AGIBILE	
3	SPOGLIATOIO CAMPO SPORTIVO GAVELLO	Via Don Milani n. 6	AGIBILE	
4	STRUTTURA PREFABBRICATA	Via Don Milani n.-	AGIBILE	
5	CENTRO CIVICO GAVELLO-UFF.POSTALE	Via Valli n.324-326	AGIBILE	146
6	AMBULATORIO MEDICO GAVELLO	Via Gazzi n. 2	AGIBILE	

frazione San Giacomo Roncole

n.	denominazione	ubicazione		
1	CIMITERO DI SAN GIACOMO RONCOLE	Via Morandi n. 26	PARZIALMENTE AGIBILE	154
2	AMPLIAMENTO SAN GIACOMO RONCOLE	Via Morandi n.-	AGIBILE	
3	SCUOLA MATERNA DI SAN GIACOMO RON.	Via Morandi n. 15	AGIBILE	9970
4	SEDE CIVICA FRAZIONALE	Via Dosso n. 32	AGIBILE	
5	CABINA ELETTRICA	Via Carreri n. 3	AGIBILE	
6	CABINA ELETTRICA	Via Morandi n. 24	AGIBILE	

frazione Cividale

n.	denominazione	ubicazione		
1	CIMITERO DI CIVIDALE	Via Motta n. 9	PARZIALMENTE AGIBILE	152

2	AMPLIAMENTO CIMITERO CIVIDALE	Viale Gramsci n.	AGIBILE	
3	CABINA ELETTRICA	Via Tucci n.10	AGIBILE	

frazione San Martino Carano

n.	denominazione	ubicazione		
1	EX SCUOLA RURALE SAN MARTINO CARANO	Via San Martino Carano n. -	NON AGIBILE	

frazione Quarantoli

n.	denominazione	ubicazione		
1	CIMITERO DI QUARANTOLI	Via Martini n. 5	AGIBILE	
2	SPOGLIATOIO CAMPO SPORTIVO QUARANTOLI	Via Pertini n.-	AGIBILE	
3	EX SCUOLA [PMS lotto 28]	Via Pertini n.-	AGIBILE	
4	SEDE CIVICA FRAZIONALE	Via Pertini n. 5	AGIBILE	5150
5	SCUOLA ELEMENTARE QUARANTOLI	Via Valli n. 94	AGIBILE	145
6	PALESTRA SCOLASTICA	Via Pertini n.-	AGIBILE	7500

frazione Tramuschio

n.	denominazione	ubicazione		
1	CIMITERO DI TRAMUSCHIO	via Fila 26	PARZIALMENTE AGIBILE	148
2	SEDE CIVICA TRAMUSCHIO	Via Bastiglia	AGIBILE	

2.3.9 – I Moduli Abitativi Provvisori (PMAR)

A seguito degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012, il Comune di Mirandola attraverso emanazione di Ordinanze Regionali, ha messo in atto misure di assistenza alla popolazione per andare incontro alle esigenze e bisogni nuovi derivanti la situazione di emergenza.

Nello specifico l'Amministrazione, per aiutare i cittadini la cui abitazione è stata resa inagibile dal sisma ha assegnato dei Prefabbricati (PMAR) e prefabbricati modulari abitativi rimovibili rurali (PMARR) che consistono in moduli abitativi provvisori, concessi in comodato d'uso, completi di arredi.

Nel territorio comunale sono state previste 4 aree PMAR (o più comunemente MAP):

- quartiere Mazzone (comparto A-B-C-D)
- quartiere 29 Maggio (comparto E)
- quartiere Giolitti (Comparto F)
- quartiere Tucci (Comparto G)

Dopo il sisma nel Comune di Mirandola sono stati realizzati 264 Map, gli assegnati n. 231, sistemati n.715 cittadini.

Nel corso del 2015 sono iniziate le operazioni di smontaggio dei Pmar, realizzati dopo il sisma del 20 e 29 Maggio 2012.

Alla data del 03/05/2017 il comune non è più in possesso di MAP ed è già stata fatta la riconsegna formale alla Regione e alla ditta incaricata per lo smontaggio.

Per quanto riguarda i PMAR, la situazione è 22 totali:

- n. 19 PMAR ancora utilizzati dai richiedenti;
- n. 3 PMAR in fase di comunicazione alla Regione per provvedere alla riconsegna formale.

2.3.10 – Aggiornamento Dati MUDE

Il Mude è il Modello unico digitale dell'edilizia ovvero la piattaforma informatica utilizzata per l'attuazione delle ordinanze commissariali 29, 51 e 86/2012 relative alla ricostruzione permettendo di unire nello stesso procedimento sia la pratica edilizia per effettuare i lavori di riparazione, ripristino o ricostruzione degli immobili colpiti dal sisma che la pratica relativa alla richiesta dei contributi.

Tab. 1.1.8 – Aggiornamento Dati Mude – Maggio 2017 (fonte: Comune di Mirandola)

Giunta 4 maggio 2017- dati MUDE							
dati relativi all'intero territorio comunale RCR (centro storico compreso)							
	N° RCR	N° rifiutate/archivate	Numero RCR accettate	totale ordinanze contributi assegnati	% RCR rilasciate sul totale territorio comunale	di cui liquidate a saldo	% erogazioni a saldo
N° ord 29	463	49	414	409	98,8%	375	91,7%
N° ord 51	90	8	82	72	87,8%	42	58,3%
N° ord 86	647	55	592	443	74,8%	140	31,6%
totali	1200	112	1088	924	84,9%	557	60,3%
importi totali				345.125.267,46		126.575.651,12	
al 3 maggio 2017 non risultano ancora pervenute N°63 RCR per danno E (intero territorio comunale), per le quali è già depositata in Comune la conferma prenotazione.							

dati relativi al centro storico RCR							
	N° RCR	N° rifiutate/archivate	Numero RCR accettate	totale ordinanze contributi assegnati	% RCR rilasciate sul totale centro storico	di cui liquidate a saldo	% erogazioni a saldo
N° ord. 29	127	16	111	110	99,1%	104	94,5%
N° ord. 51	31	2	29	23	79,3%	9	39,1%
N° ord. 86	119	5	114	70	61,4%	17	24,3%
totali	277	23	254	203	79,9%	130	64,0%
importi totali				93.668.821,68		25.271.487,91	
al 3 maggio 2017 in centro storico non risultano ancora pervenute N° 8 RCR per danno E per le quali è già depositata in Comune la conferma prenotazione.							

2.3.11 – Interventi in corso tra i luoghi della ricostruzione

Tra i luoghi della ricostruzione a maggior potenziale di trasformazione o rivalorizzazione vi sono la Corte di Gavello e Piazza Marconi a Mirandola.

La “**Corte di Gavello**”: si tratta di un’area di circa 13.500 mq di forma quadrangolare ad est della Chiesa di Gavello tra Via Fiorano, Via Davanti e Via della Corte. Nel Rue approvato con Delibera n° 112 del 27/07/2015 l’area è individuata come Ambito Urbano AUC7- Porzioni degli ambiti consolidati saturi costituiti da tessuti di impianto non recente con parziali limiti di funzionalità urbanistica da riordinare (art.4.2.9 RUE).

Infatti si tratta di un nucleo abitato che, nel tempo ha subito una serie di interventi di addensamento e che per il devastante effetto del sisma le abitazioni sono state quasi tutte completamente distrutte e le numerose demolizioni rese necessarie hanno determinato una perdita d’identità del luogo.

La riqualificazione urbana della Corte, attuabile attraverso la definizione di un Progetto Unitario che rappresenta il risultato della convenzione tra Il Comune di Mirandola e il Dipartimento di Architettura dell’Università di Bologna, ha l’obiettivo di recuperare al centro dell’antica Corte uno spazio pubblico aperto e la costruzione di una nuova architettura pubblica.

Piazza Marconi è indicato nel Piano Organico come possibile fulcro della zona ad elevata animazione urbana della Città e irrinunciabile opportunità di rivitalizzazione del Centro Storico. Infatti è previsto che la Piazza possa ospitare una galleria commerciale di vicinato per i prodotti alimentari (in particolare per la vendita e la degustazione dei numerosi prodotti tipici del territorio) affiancato da locali di ristorazione e da spazi per la cultura, incontro e la vita di relazione in modo da sviluppare quest’area come meta per la frequentazione pubblica anche serale.

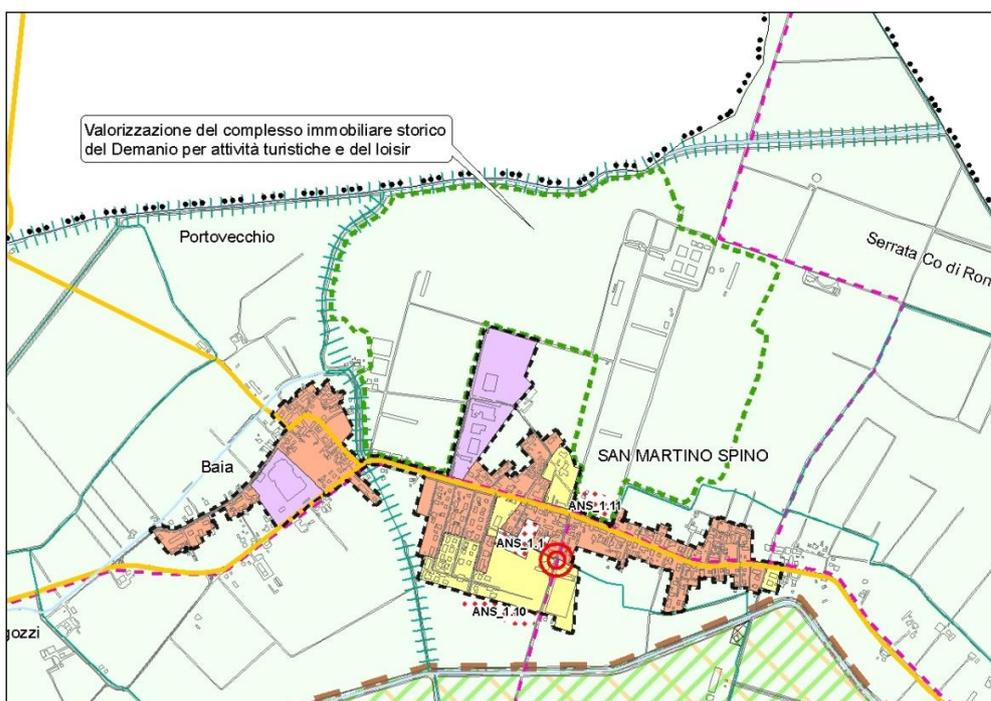
2.3.12 – Centro Logistico

Nella frazione di San Martino Spino è presente un'area molto estesa per un totale di circa 106,25 ettari con circa 32.200 mq. di superficie edificata su 36 edifici che fanno parte di un'area militare dismessa denominata "Centro Logistico Militare da Ponte". I fabbricati erano adibiti a varie destinazioni d'uso, dal centro direzionale, alle strutture ad uso tecnico/militare come depositi, polveriere, alle strutture di servizio medico/veterinario, vista l'importanza che l'area militare ricopriva per l'allevamento e gestione di quadrupedi militari. La zona era stata prima un porto, poi una tenuta dei Pico e successivamente dei Menafoglio, quindi un centro per l'allevamento di cavalli per l'esercito italiano tra il 1883 e il 1954, per poi essere trasformato in centro materiali per il Genio pontieri ed infine destinato alla Folgore per l'addestramento di cani specializzati nel fiutare esplosivi (si rimanda all'Allegato C per l'analisi in dettaglio dei singoli edifici presenti nell'area).

L'area in esame è stata pesantemente colpita sia dagli eventi sismici del 20 e 29 Maggio 2012 che dalla tromba d'aria del 2013, che hanno aggravato la situazione degli edifici che già versavano in uno stato di abbandono e criticità strutturale da diversi anni.

L'area è stata recentemente bonificata dai materiali contenenti amianto, limitatamente ai fabbricati colpiti dagli eventi atmosferici della tromba d'aria, principalmente localizzati nei manti di copertura dei depositi di mezzi militari.

Nel Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera C.C. n. 111 del 27/07/2015 l'area è individuata con un perimetro con grafia verde a tratteggio ed indica l'area per "La valorizzazione del complesso immobiliare storico del Demanio". Le volumetrie residenziali presenti all'interno del perimetro del Centro logistico militare e crollate per effetto del sisma o che si possono demolire e ricostruire in sedime diverso in quanto non vincolate ai sensi del D. Lgs. 42/2004 o dalla pianificazione comunale saranno de localizzate nell'ambito ANS_1.11 di S. Martino Spino.



Estratto Tav. PSC_1

Già da tempo è stato avviato, da parte della Amministrazione, il procedimento per giungere alla acquisizione al patrimonio comunale delle aree attualmente in proprietà al Demanio.

Di seguito riportiamo in breve i procedimenti in atto sull'area:

- in base alle disposizioni della norma sul "Federalismo Demaniale", in data 28.11.2013, con pratica n. 00000005694 avente ad oggetto "Centro Logistico Militare San Martino Spino", il Comune di Mirandola ha attivato le procedure previste dalla Legge 9.08.2013, n. 98, avente ad oggetto "Conversione, con modificazioni, del Decreto Legge 21.06.2013 n. 69. Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia";
- il Centro Logistico, trattandosi di una serie di immobili aventi oltre 70 anni, come previsto nella sopraevidenziata norma di legge l'Agenzia del Demanio, prima di procedere al trasferimento del bene al Comune di Mirandola, ha attivato presso il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo dell'Emilia Romagna, la procedura inerente la verifica d'interesse culturale ai sensi dell'art. 15, comma 1, del D.Lgs. n. 42/2004;
- con nota del 27.05.2016, prot. 5572, pervenuta a questo Comune in data 1.06.2016 (prot.gen. n. 19618), il Segretario Generale della Commissione Regionale per il Patrimonio culturale dell'Emilia Romagna ha notificato alla proprietà (Demanio dello Stato) la dichiarazione d'interesse culturale ai sensi dell'art. 15, comma 1, del D.Lgs. n. 42/2004 relativa a tutto il Centro Logistico, così come risulta dal decreto della medesima Commissione Regionale D0114 del 26.05.2016; tale notifica è stata effettuata anche nei confronti del Comune

di Mirandola, in cui è ubicato il Centro, ai fini dell'aggiornamento, per quanto di competenza, dell'elenco degli immobili tutelati nel territorio di appartenenza;

- nei termini previsti, e più precisamente in data 28.06.2016, prot. pec. N. 23048/2016, il Comune di Mirandola ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42, ha depositato presso il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo – Direzione Generale di Roma, il ricorso amministrativo avverso il decreto D0114 di vicolo su tutto il Centro Logistico;
- in data 14.12.2016, prot. n. 21139, la Direzione Generale di Roma, del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, al fine di chiudere il procedimento di ricorso, ha sollecitato i pareri di competenza al Segretariato Regionale e della Soprintendenza di Bologna;
- in data 27.12.2016, prot. n. 12124, il Segretariato ha inviato alla Direzione Generale le proprie osservazioni;
- in data 13.02.2017, prot. n. 3185, la Soprintendenza, ha comunicato che per quanto di loro competenza concordava con le valutazioni espresse e inviate dal Segretariato Regionale
- alla data odierna, non è ancora pervenuto nulla in merito al ricorso per cui non è possibile per ora terminare la procedura di trasferimento al comune attivata con il "Federalismo Demaniale" di cui sopra.
- si precisa che, nel caso venga confermato il decreto di vincolo, la procedura relativa al "Federalismo Demaniale" decade, tuttavia il Comune se ancora interessato al trasferimento, potrà attivare la procedura del "Federalismo Culturale" che prevede espressamente il recupero di tutto il Centro Logistico con le rispettive risorse, sulla base di un progetto condiviso con Soprintendenza, Agenzia del Demanio e Comune.

3 – OBIETTIVI DEL POC 2017-2022

Il Documento Programmatico per la Qualità Urbana (DPQU) che accompagnava l'avviso pubblico indicava già gli obiettivi individuati dalla Pubblica amministrazione per l'attuazione del Primo POC del Comune di Mirandola.

Il Documento si focalizzava in sintesi sui seguenti obiettivi:

Il tema della riqualificazione dei tessuti urbani esistenti e della rigenerazione del patrimonio edilizio obsoleto come obiettivo strategico del Piano Operativo Comunale di Mirandola.

Favorendo gli interventi che determinino effetti positivi sui tessuti consolidati, rispetto ad interventi più rilevanti di nuove grandi opere o attrezzature pubbliche di significativa dimensione. Privilegiando trasformazioni inerenti gli Ambiti di Riqualificazione urbana (ambiti identificati con la sigla AR – art.4.4 del PSC).

Il documento conteneva un'indicazione preliminare dell'Amministrazione riguardo agli interventi ritenuti di primaria importanza:

- la **Riqualificazione urbana** come strategia generalizzata di trasformazione e riuso del territorio, in particolare delle aree poste in adiacenza al Centro Storico, in quanto si tratta di ambiti strategici che rappresentano opportunità per rinnovate funzioni in grado di fornire risposta alla domanda insediativa non generando ulteriore consumo di suolo agricolo e determinando un elevamento complessivo della qualità urbana;

- la **Valorizzazione del Centro storico** con azioni indirizzate sia alla qualificazione degli spazi pubblici con interventi di riqualificazione dell'arredo urbano, dell'illuminazione e di miglioramento dei percorsi pedonali e ciclabili sia al rafforzamento della rete commerciale insediata per aumentarne l'attrattività;

di valutare proposte di urbanizzazione di porzioni degli **Ambiti per Nuovi insediamenti urbani**, ossia gli ambiti individuati nel PSC con la sigla ANS (art. 4.6 del PSC). In particolare legate al:

- **Completamento attuazione del bosco della cintura urbana** in quanto si tratta di previsioni strategiche del Piano per mettere a disposizione della città un grande parco in aggiunta al verde pubblico urbano di vicinato; infatti, si tratta, per il PSC di parti del territorio che assumono particolare valenza per il miglioramento della qualità urbana, per la formazione di connessioni con la rete ecologica e anche per esigenze di fruizione per le attività del tempo libero. L'attuazione del bosco della cintura urbana, come previsto dal PSC, dovrà essere indirizzata ad assicurare una adeguata mitigazione dalla viabilità di scorrimento rispetto alle aree residenziali e ad una maggiore vivibilità delle stesse in termini di qualità ambientale;

- Politiche per il **miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica nel territorio rurale**, attraverso eventuali interventi di eliminazione di manufatti incongrui quali:

1) la delocalizzazione delle volumetrie residenziali presenti all'interno del perimetro del centro logistico militare a San Martino Spino, crollate per effetto del sisma e che possono essere demolite e ricostruite in sedime diverso in quanto non vincolate ai sensi del D.Lgs 42/2004 o dalla pianificazione comunale. L'ambito individuato nel PSC per la delocalizzazione è l'ANS_1.11 a San Martino Spino;

2) Impianti zootecnici dismessi (art.4.10 PSC).

Veniva altresì richiamata l'attuazione dei progetti di recupero:

- della Corte di Gavello, di Piazza Marconi, previsti nell'ambito della ricostruzione e del centro logistico militare a San Martino Spino, se acquisito.

Il Documento conteneva inoltre:

- La previsione di eventuali esigenze di completamento e sviluppo del sistema produttivo all'interno degli Ambiti produttivi specializzati (ASP_N) e di eventuali interventi di rigenerazione degli ambiti produttivi consolidati (ASP);
- La previsione, all'interno degli Ambiti Urbani Consolidati, particolari interventi che per ragioni di pubblica utilità potevano derogare dai parametri edilizi ed ambientali fissati dal RUE o dalle destinazioni d'uso fissate dal RUE, nell'ottica della sostituzione di edifici esistenti, eventuali cambi d'uso ove ammissibile e sostenibile e densificazione dei tessuti.
- La realizzazione di interventi per la riqualificazione delle infrastrutture per la mobilità, attraverso azioni di miglioramento della mobilità complessiva, a favore in particolare di pedoni e ciclisti (mobilità dolce) e di contestuale miglioramento dell'arredo urbano e dell'immagine della città;

Infine, come ormai prescritto dalla legislazione regionale, gli interventi previsti nel Piano devono farsi carico dell'incremento dell'offerta di Edilizia Residenziale Sociale, prevedendo un adeguato mix di offerta che rispetti gli obiettivi minimi definiti a livello regionale e risulti adeguato alla domanda del territorio. Erano accoglibili ed auspicabili interventi che oltre a prevedere nuovi alloggi destinati a tali funzioni, prevedessero il riutilizzo e la valorizzazione di alloggi esistenti, ma anche, in forma aggiuntiva, la riqualificazione della porzione di patrimonio obsoleto, attualmente di difficile utilizzazione.

Gli obiettivi sopra sommariamente espressi sono stati definiti dall'Amministrazione Comunale nella coscienza che non fossero tutti egualmente e interamente perseguibili nell'arco di un solo POC e in un così critico contesto socio-economico complessivo, ma con la volontà di usare tali parametri nella valutazione di congruità delle proposte avanzate: si è inteso cioè indicare che le proposte che sarebbero state avanzate dai privati per la formazione del POC sarebbero state prese in considerazione e valutate in termini di congruenza con gli obiettivi e le finalità indicate nel DPQU.

Occorre riconoscere, come meglio si evidenzierà nel seguito nella descrizione dei contenuti del POC, che la situazione economica di questa fase storica ha dato luogo ad un quadro di iniziative complessivamente modesto che consente di perseguire in misura limitata gli obiettivi assunti.

Tuttavia è significativo e da sottolineare che un numero di proposte che il POC mette in attuazione riguardano interventi di riqualificazione di aree già edificate o attuazione di porzione di Bosco di cintura urbana, del tutto in linea con l'orientamento del DPQU.

4. LA SELEZIONE DELLE PROPOSTE

4.1 – Le manifestazioni di interesse pervenute

Sulla base dell'Avviso pubblico sono pervenute al Comune 12 proposte, differenziate per natura e livello di definizione.

Le richieste di inserimento nel POC sono di seguito sinteticamente elencate:

N°	data	Prot.	Proposta	Proponente
1	21/03/2016	10122	Intervento residenziale in via san Faustino angolo Via Torricelli	Soc. Gipsy SRL
2	31/03/2016	11480	Dichiarazione di interesse a dare attuazione alla Zona del Centro Logistico del Demanio	Coop. Agricola Focherini
3	14/04/2016	13161	Richiesta di intervento nell'ambito dove è presente un'attività di allevamento pesce	Riccò Federico
4	28/04/2016	14857	Richiesta di modifica dell'individuazione cartografica dell'area ASP_N4	Campagnoli Ermanno
5	13/05/2016	17114	Intervento residenziale e commerciale nell'Ambito AR_2 – Ex Covalpa	Immobiliare Nadia
6	14/05/2016	17166	Attuazione ambito produttivo ASP_N1	Gavioli Margherita
7	14/05/2016	17169	Attuazione intervento residenziale nell'Ambito AR_1	Gruppo Immobiliare Favorita srl
8	17/05/2016	17282	Richiesta di trasferimento capacità edificatoria dal comparto AUC_4 (via Per Concordia) all'AUC_4 (Bosco area 1)	Coinvest srl
9	17/05/2016 + Integrazione 27/04/2017 + Integrazione 27/04/2017	17283 + 13438 + 13441	Si chiede di ampliare la zona edificabile del comparto "PP Bosco area 1" Si chiede la possibilità di realizzare l'intervento della multisala in un unico edificio realizzato in due stralci funzionali di cui il secondo da prevedersi espressamente nel POC	Coinvest srl

			Integrazione: richiesta di utilizzo del DE del Bosco di proprietà previsto ex novo nel PSC mediante trasferimento dello stesso nel comparto in corso di attuazione AUC_4 (bosco 1) a invarianza della ST edificabile dello stesso e mediante proroga dei tempi di attuazione dell'AUC_4 . Si chiede che il conteggio standard del DE aggiuntivo sia lo stesso del comparto in corso di attuazione	
10	17/05/2016	17284	Intervento nell'Ambito ANS_2.8 parte a nord di Via 29 Maggio	Siter srl
11	17/05/2016	17373	Intervento residenziale nell'Ambito ANS_2.8 parte a sud di Via 29 Maggio	Step srl
12	18/05/2016 + Integrazione del 14/09/2016	17486 + 31172	Attuazione dell'Ambito ANS_2.2	Beton Meccanica srl

La Giunta comunale ha approvato con Delibera n°156 del 6 Ottobre 2016 le “Linee di indirizzo per la valutazione delle proposte pervenute in risposta all’avviso pubblico per la raccolta e la selezione delle proposte di trasformazione urbanistica da programmare nel POC 2017-2022”. In tale Documento la Giunta ha nominato un gruppo di lavoro, che ha agito in stretta attuazione degli indirizzi forniti dalla stessa Giunta, richiedendo di conseguenza un lavoro di analisi e approfondimento sulle proposte pervenute.

Il gruppo di lavoro era costituito da:

Responsabile del Servizio Urbanistica;

Funzionario dell’Ufficio Patrimonio,

Incaricato del Servizio Tributi UCMAN;

Professionista incaricato per la redazione del POC;

Professionista incaricato dello studio legale.

L’attività del Gruppo è stata programmata sulla base di una preliminare classificazione delle proposte per tipologie di ambito:

- Gruppo A: Interventi ricadenti (in tutto o in prevalenza) in Ambiti di nuovo insediamento, di tipo residenziale o produttivo (ANS, ASPN);
- Gruppo B: Interventi ricadenti (in tutto o in prevalenza) all'interno Ambiti di Riqualificazione urbana (AR);

- Gruppo C: Interventi ricadenti nel Territorio rurale;
- Gruppo D: Questioni specifiche;

La classificazione ha evidenziato:

7 richieste Tipo 1, ossia ricadenti, o comunque riferibili ad interventi riguardanti ambiti di nuovo insediamento – (di cui 4 di tipo produttivo, le altre di tipo prevalentemente residenziale);

2 richieste Tipo 2, ossia ricadenti in Ambiti di Riqualificazione urbana (AR);

1 richiesta ricadente in ambiti rurali;

2 richieste riguardanti previsioni attuative specifiche.

4.2 – La fase di approfondimento e selezione delle proposte

Terminato il periodo di raccolta delle manifestazioni di interesse, l'Amministrazione comunale ha previsto un primo momento di analisi delle proposte finalizzato a:

- tentare di approfondire ed eventualmente chiarire elementi non sufficientemente esplicitati nelle domande;
- richiedere integrazione di elementi fondamentali eventualmente mancanti nelle stesse;
- favorire il coordinamento tra proposte contermini riguardanti aree contigue o comunque correlate.

Quest'ultima attività si è resa necessaria in quanto si è verificato che alcune delle 12 richieste avanzate gravitassero sul medesimo ambito di intervento.

In questi casi i soggetti promotori sono pertanto stati chiamati dall'Amministrazione comunale a presentare una richiesta coordinata al fine di non dovere valutare proposte tra loro non sinergiche se non addirittura confliggenti.

Questa fase si è svolta tra Giugno e Settembre 2016.

In seguito le proposte sono state oggetto di negoziazione con i soggetti proponenti in merito agli aspetti economici e ai contributi che ciascun intervento doveva o poteva dare a favore della città pubblica e della collettività: cessione di aree in aggiunta alle dotazioni minime, quota necessaria di Edilizia Residenziale Sociale e infine stesura di una prima bozza dei possibili Accordi ex-art. 18 della L.R. 20/2000 relativi a ciascuna proposta, con cui suggellare gli impegni reciproci.

La bozza dell'Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000 è stato approvato in Giunta con n°198 del 23/11/2016.

La fase di negoziazione si è sviluppata da Ottobre 2016 ai primi giorni di maggio 2017, pertanto a ridosso dell'adozione del POC.

L'esito di questa fase ha prodotto una selezione che ha portato ad inserire nella programmazione operativa 4 interventi classificati nelle NTA del POC:

- Tipo 1: Interventi derivanti dalle manifestazione d'interesse, ricadenti (in tutto o in prevalenza) in Ambiti di nuovo insediamento, di tipo residenziale ANS, in Ambiti di riqualificazione urbana AR e altro.

A questi si aggiungono 4 interventi ricadenti (in toto o in prevalenza) in aree di proprietà pubblica e 1 intervento pubblico, in coerenza con la vigente programmazione delle opere pubbliche, per le quali, ai sensi dell'art.10 L.R. 37/2002, si è reso necessario avviare la procedura espropriativa;

5. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PROGRAMMATI NEL POC

5.1.– INTERVENTI PER LO SVILUPPO DELLA RESIDENZA E RELATIVI SERVIZI URBANI.

Le richieste inserite nel POC derivanti da manifestazioni private sono le seguenti:

N° Manifestazione	data	Prot.	Proposta	Proponente	Art.18
3	14/04/2016	13161	Richiesta di intervento nell'ambito dove è presente un'attività di allevamento pesce	Riccò Federico	NO
5	13/05/2016	17114	Intervento residenziale e commerciale nell'Ambito AR_2 – Ex Covalpa	Immobiliare Nadia	SI
8	17/05/2016	17282	Richiesta di trasferimento capacità edificatoria dal comparto AUC_4 (via Per Concordia) all'AUC_4 (Bosco area 1)	Coinvest srl	NO
9 + Integrazioni	Integrazione 27/04/2017 + Integrazione 27/04/2017	13438 + 13441	Si chiede la possibilità di realizzare l'intervento della multisala in un unico edificio realizzato in due stralci funzionali di cui il secondo da prevedersi espressamente nel POC Integrazione: richiesta di utilizzo del DE del Bosco di proprietà previsto ex novo nel PSC mediante trasferimento dello stesso nel comparto in corso di attuazione AUC_4 (bosco 1) a invarianza della ST edificabile dello stesso e mediante proroga dei tempi di attuazione dell'AUC_4 . Si chiede che il conteggio standard del DE aggiuntivo sia lo stesso del comparto in corso di attuazione	Coinvest srl	NO
10	17/05/2016	17284	Intervento nell'Ambito ANS_2.8 parte a nord di Via	Siter srl	SI

			29 Maggio		
11	17/05/2016	17373	Intervento residenziale nell'Ambito ANS_2.8 parte a sud di Via 29 Maggio	Step srl	SI
12	18/05/2016	17486	Attuazione dell'Ambito ANS_2.2	Beton Meccanica srl	SI

Gli interventi programmati che hanno ad oggetto lo sviluppo degli insediamenti urbani, per la residenza e le funzioni di servizio ad essa complementari mettono in attuazione complessivamente circa **37.904 mq di Sc**.

Gli interventi previsti possono essere così suddivisi:

- circa 11.569 mq di Sc in ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS), per circa **105 alloggi**;

- circa 26.335 mq di Sc, in Ambiti di riqualificazione. Una superficie per circa 4.300 mq di Sc destinata a Medio Piccole strutture di vendita (U4.2) e 22.035 mq di Sc con destinazione residenziale per circa **200 alloggi**.

Oltre ai precedenti interventi il POC ha programmato di inserire delle aree di proprietà pubblica (in tutto o in prevalenza) oltre all'area del centro Logistico in proprietà del Demanio.

Le aree sono le seguenti:

Denominazione Ambito	Localizzazione	SC max prevista	N° alloggi
ANS_2.4 Viale Agnini	Mirandola	4.380 mq	40
ANS_2.7 Via Mazzone	Mirandola	14.500 mq di Area scoperta e 2.850 di capacità insediativa.	Insedimento attrezzature collettive
AR_1 Viale Circonvallazione- Via Brunatti	Mirandola	4.500 mq (di cui 3800 da insediare nelle due aree individuate)	34
ANS_1.11	San Martino Spino	La potenzialità prevista all'interno dell'area deriva esclusivamente dalla demolizione di volumetrie residenziali o crollate per effetto del sisma presenti all'interno del perimetro del Centro logistico militare. Le volumetrie deriveranno da edifici non vincolati o se tali	/

		autorizzati alla demolizione dalla Sovrintendenza.	
ANS_1.1	San Martino Spino	3.500 mq	32

La conformità alle disposizioni del PSC

Per valutare l'entità di queste previsioni occorre confrontarle con il dimensionamento massimo residenziale previsto dal PSC che era complessivamente pari a circa 800 nuovi alloggi teorici convenzionali, che si traducono convenzionalmente in 88.000 mq di Sc.¹

Le nuove costruzioni derivanti da manifestazioni dei privati programmate nel POC risultano tutte e 4 localizzate nel Capoluogo e la loro attuazione rappresenta il 38% dello sviluppo residenziale previsto nell'arco temporale di quindici anni.

L'applicazione della perequazione urbanistica

La LR.N°20/2000 prevedeva, sin dalla propria stesura originaria, lo strumento perequativo come modalità di attuazione del Piano, demandando ai singoli strumenti comunali le regole dello strumento stesso, nel rispetto degli indirizzi forniti dalla Legge.

Il POC di Mirandola ha applicato il criterio della perequazione urbanistica sancito nel PSC attribuendo "*diritti edificatori uniformi a tutti gli immobili che si trovano nelle medesime condizioni di fatto e di diritto*", secondo una casistica di situazioni urbanistiche già definita nel PSC.

Per quanto riguarda i comparti di nuovo insediamento (di tipo residenziale o produttivo) il PSC (art.3.4) contiene già, le regole perequative, individuando il Diritto Edificatorio spettante ad ogni soggetto attuatore.

L'Amministrazione Comunale ha assunto come valori di DE (diritto edificatorio) da utilizzare nel POC 2017-2022 i seguenti valori massimi riportati all'art. 3.4 del PSC vigente:

- 0,05 mq/mq, oltre alla SC di eventuali edifici esistenti, per le aree finalizzate al completamento del bosco di cintura;
- 0,25 mq/mq per le altre aree (non urbanizzate o solo parzialmente urbanizzate) da interessare con nuovi insediamenti; si prevede in questo caso di potere

¹ Dall'art.3.2 del PSC. "Dall'analisi dell'attività edilizia residenziale recente (vedi Quadro conoscitivo) si desume una dimensione media dell'alloggio pari a 100mq. di SU, che si possono equiparare ad una pari dimensione di Sc, in virtù dell'analogia tra la nuova e la precedente unità di misura. Ai fini del dimensionamento del Piano la misura dell'alloggio medio realizzabile è incrementata del 10%, quindi arrotondata a mq. 110 di Sc, per tenere conto della quota stimata di produzione edilizia destinata, nelle aree urbane, a funzioni complementari alla residenza, quali il commercio di vicinato, l'artigianato dei servizi, i piccoli uffici.

incrementare tale valore del 10%, come previsto dal co.5 art.3.4, per tutti quegli interventi che raggiungano determinati livelli di qualità dell'intervento;

- 0,35 mq/mq per gli Ambiti di riqualificazione (AR).

La definizione dei valori suddetti, è finalizzata a perseguire gli obiettivi definiti dalla Amministrazione nel PSC e nell'atto di C.C. n° 5 del 18/01/2016:

- Favorire gli interventi di recupero e riqualificazione urbana, minimizzando il consumo di suolo;
- Favorire uno sviluppo di qualità delle aree produttive;
- Garantire uno sviluppo residenziale finalizzato alla realizzazione del bosco di cintura, assicurando una coerenza con gli interventi già avviati col precedente strumento urbanistico.

L'apporto perequativo del singolo intervento risulta, come previsto dalle regole definite dal PSC, per differenza rispetto alla potenzialità insediativa prevista dal POC in base alle scelte urbanistiche definite per ogni contesto.

Tutti i comparti attivati dal POC devono farsi comunque carico, secondo tali regole, del contributo perequativo, almeno nella misura minima del 20% di ERS obbligatorio negli ambiti ANS, e nella misura minima del 10% nell'ambito AR_2 (art. 3.5, comma 4° lett.c del PSC).

L'offerta di Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

In ciascuno dei comparti che interessano gli Ambiti per nuovi insediamenti urbani (ANS) è previsto che il 20% dell'edificazione complessiva (in termini di Sc) sia costituito da Edilizia Residenziale Sociale, in aggiunta ai diritti edificatori privati derivanti dall'IP.

La cessione del 20% di Edilizia Residenziale Sociale è da intendersi quale cessione minima del 20% della Superficie Fondiaria, su cui potere insediare almeno il 20% della Superficie Complessiva prevista all'interno di ogni comparto.

Nel caso di ambiti AR la quota ERS può variare da un minimo del 10% ad un massimo del 20%, variazione che è stata valutata nell'ambito dell'accordo art. 18 L.R. N° 20/2000, tenendo in considerazione gli oneri sostenuti dal soggetto attuatore per gli interventi di riqualificazione e bonifica necessari e preliminari all'utilizzo dell'area secondo le previsioni del PSC.

Nell'Ambito AR_2 visti i consistenti interventi di bonifica in corso dell'Area dell'ex Covalpa, si è previsto una percentuale del 10% da destinarsi ad ERS.

La realizzazione della Edilizia Residenziale Sociale verrà attuata dal Comune, utilizzando le aree cedute nell'ambito delle trasformazioni ed attraverso il conferimento della capacità edificatoria pubblica per ERS ad operatori privati, attraverso lo strumento del bando pubblico, nei termini previsti dall'art.A-6ter LR20/2000;

In casi specifici da prevedersi negli accordi art. 18 L.R. N° 20/2000, tale previsione potrà tuttavia essere altresì attuata dai soggetti attuatori, prevedendo la cessione gratuita di alloggi alla Amministrazione Comunale, per un valore parametrico equivalente a quello della cessione gratuita di aree, all'interno di comparti oggetto di POC e secondo tempistiche concordate con la Amministrazione, attraverso accordi definiti dal POC, dalla convenzione urbanistica e dal regolamento comunale aree

PEEP.

Nella tabella seguente sono indicate le quantità indicative di alloggi ERS relative agli ambiti residenziali inseriti nel POC. Dallo schema risulta soddisfatto l'obiettivo di PSC.

N°	Intervento POC	Ambito	Superficie Complessiva POC	Superficie Complessiva ERS	Alloggi ERS	% alloggi ERS	Superficie Fondiaria
5	1.1	AR_2	26.335 (di cui 22.035 con destinazione residenziale)	2634	24	12%	4.350 mq (il lotto è destinato alla Sc ERS e alla SC del DE)
10	1.2	ANS_2.8	1.706	342	3	20%	Non inferiore al 20%SF ambito
11	1.3	ANS_2.8	8.423	1684	15	20%	Non inferiore al 20%SF ambito
12	1.4	ANS_2.2	1.440 (di cui 670 derivante dalla demolizione e ricostruzione di un fabbricato agricolo)	154	3	25%	365 mq

Nella Tabella seguente sono riportati i riferimenti potenziali per le aree di proprietà pubblica inserite nel POC:

Intervento POC	Ambito	Superficie Complessiva POC	Superficie Complessiva Minima ERS	Alloggi Minimi ERS	% Minima alloggi ERS
2.1	ANS_2.4	4.380 mq	876	8	20%
2.2	ANS_2.7	14.500 di Area scoperta e 2.850 di capacità insediativa residenziale non	/	/	/
2.3	AR_1	4.500 mq (di cui 3800 da insediare nell'area)	760	7	20%

		individuata)			
2.4	ANS_1.11	La potenzialità prevista all'interno dell'area deriva esclusivamente dalla demolizione di volumetrie residenziali o crollate per effetto del sisma presenti all'interno del perimetro del Centro logistico militare. Le volumetrie deriveranno da edifici non vincolati o se tali autorizzati alla demolizione dalla Soprintendenza.	/	/	20%
2.5	ANS_1.1	3.500 mq	700	6	20%

Gli esiti per la città pubblica e il sistema dei servizi

Anche per quanto riguarda gli effetti degli interventi programmati sulla forma urbana e la qualificazione del sistema dei servizi e della città pubblica, gli esiti non possono che essere commisurati all'entità contenuta degli interventi.

Tutti gli interventi derivanti da manifestazioni private previsti dal POC sono localizzati nel Capoluogo.

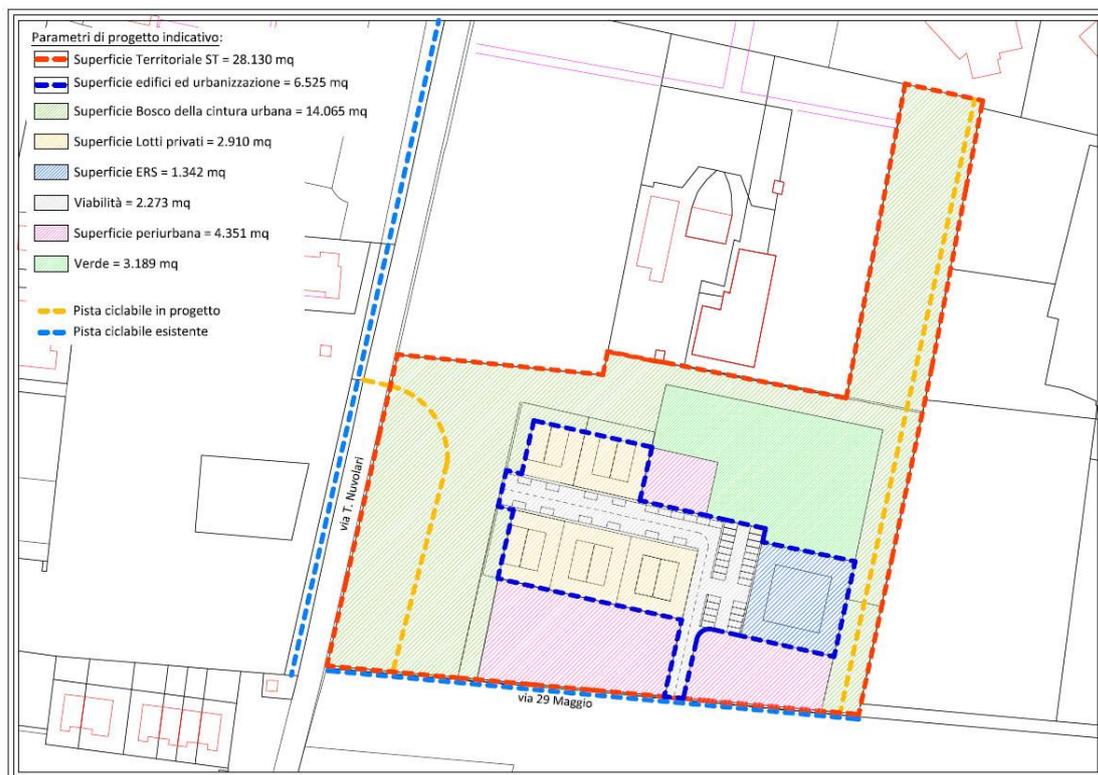
Gli Ambiti messi in attuazione sono **ANS_2.8** e **ANS_2.2** utilizzabili per nuovi insediamenti, per residenza, attività di servizio e terziarie, e relative dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, finalizzate alla realizzazione del bosco di cintura e l'Ambito da riqualificare **AR_2** corrispondente all'ex-stabilimento Covalpa.

ANS_2.8

I due interventi posti in attuazione (Manifestazione d'Interesse n°10 e 11 e classificati dal POC come Interventi 1.2 e 1.3), si collocano a sud-est del capoluogo e si compongono di due porzioni, una a sud e l'altra a nord di Via 29 Maggio, i due interventi insieme danno attuazione all'Ambito ANS2_8, il più consistente al fine di realizzare la cintura boscata che circonda il capoluogo.

Infatti condizione obbligatoria per l'edificazione di porzioni di ambiti ANS_2 è la contestuale realizzazione di porzioni del bosco della cintura urbana, secondo gli obiettivi di cui all'art. 2.4 del PSC e i criteri operativi specificati nel RUE.

Le due planimetrie che seguono rappresentano in termini orientativi di massima l'assetto da prevedersi nelle due porzioni dell'ambito ANS2_8.



Planimetria dell'ambito ANS_2.8 Nord per l'adozione (di carattere orientativo ma frutto delle fasi di confronto tecnico svolte fra i proponenti e l'Amministrazione comunale).

Il progetto prevede una superficie da destinarsi a Bosco di circa 14.065 mq e la realizzazione di due piste ciclabili, che mettano in relazione la pista esistente su via 29 Maggio con quella di Via Nuvolari e con il Polo scolastico entrambe con un percorso che attraversa l'area del Bosco.



Planimetria dell'ambito ANS_2.8 Sud per l'adozione (di carattere orientativo ma frutto delle fasi di confronto tecnico svolte fra i proponenti e l'Amministrazione comunale).

Il progetto prevede una superficie da destinarsi a Bosco produttivo e permanente di circa 68.600 mq e la realizzazione di una pista ciclabile, che metta in relazione la ciclabile Chico Mendez con quella di Via Nuvolari con un percorso che attraversi l'area del Bosco permanente.

AR_2



Planivolumetrico dell'ambito di Riqualificazione AR_2 per l'adozione (di carattere orientativo ma frutto delle fasi di confronto tecnico svolte fra i proponenti e l'Amministrazione comunale).

L'area è per la quasi totalità occupata da un impianto produttivo dismesso, i cui edifici sono risultati in parte collabenti.

A nord dell'area erano presenti vasche di decantazione o di accumulo a cielo aperto. Nel corso del 2016 è stata avviata la bonifica del sito. Il progetto è caratterizzato dalla realizzazione di una dotazione ecologica-ambientale, comprendente anche la dotazione di verde pubblico, per una fascia di circa 50 metri con funzione di filtro tra le nuove abitazioni e l'adiacente zona produttiva affacciata su Via Bruino.

L'ambito del parco-bosco che attraversa tutta l'area da sud a nord così assume anche la funzione di connessione ecologica tra la cintura boscata a nord e la cintura boscata ad ovest.

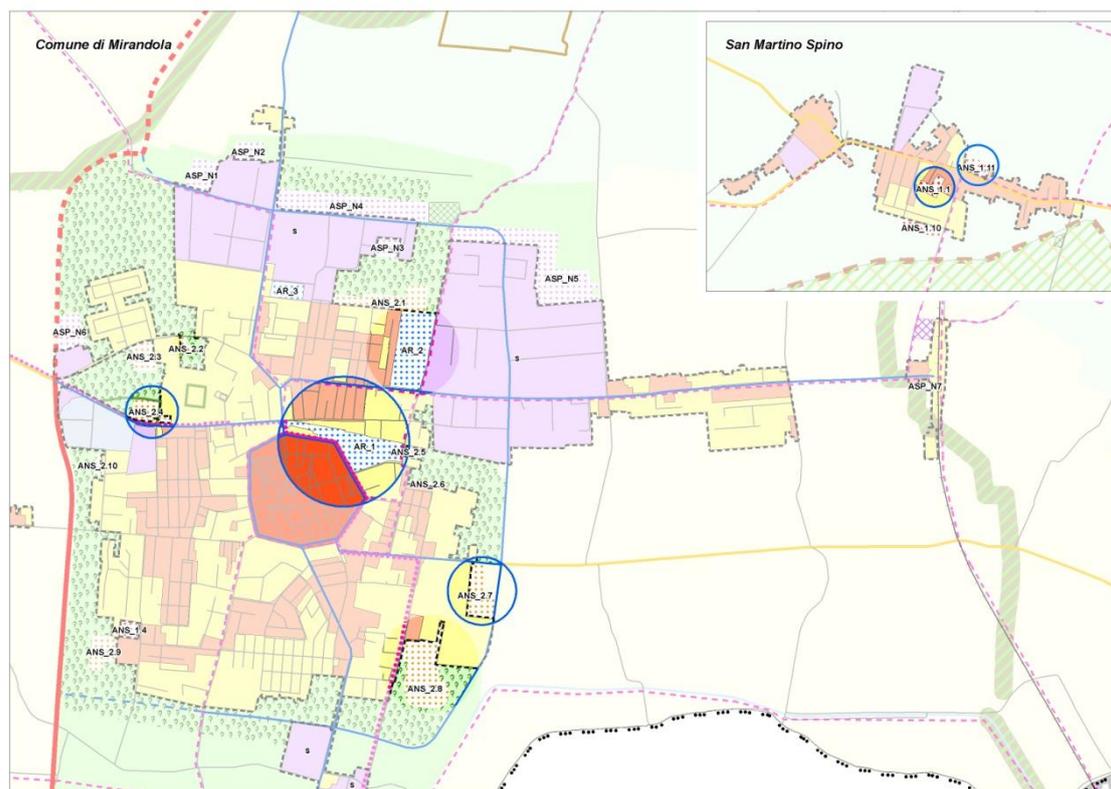
La superficie del verde pubblico risulta oltre il 20% dell'area totale e corrisponde a circa 16.227 mq.

Per l'ambito in oggetto (AR_2) si adotterà il Piano Operativo Comunale (POC) con valenza di Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

Aree di Proprietà Pubblica

Nel primo POC del Comune di Mirandola oltre alle aree inserite a seguito di manifestazione pubblica e concertazione con i privati vengono inserite anche delle aree di proprietà pubblica (in tutto o in prevalenza).

Si tratta di 5 aree totali: gli Ambiti ANS_2.4, ANS_2.7 e AR_1 a Mirandola e l'ANS_1.1 e ANS_1.11 a San Martino Spino.



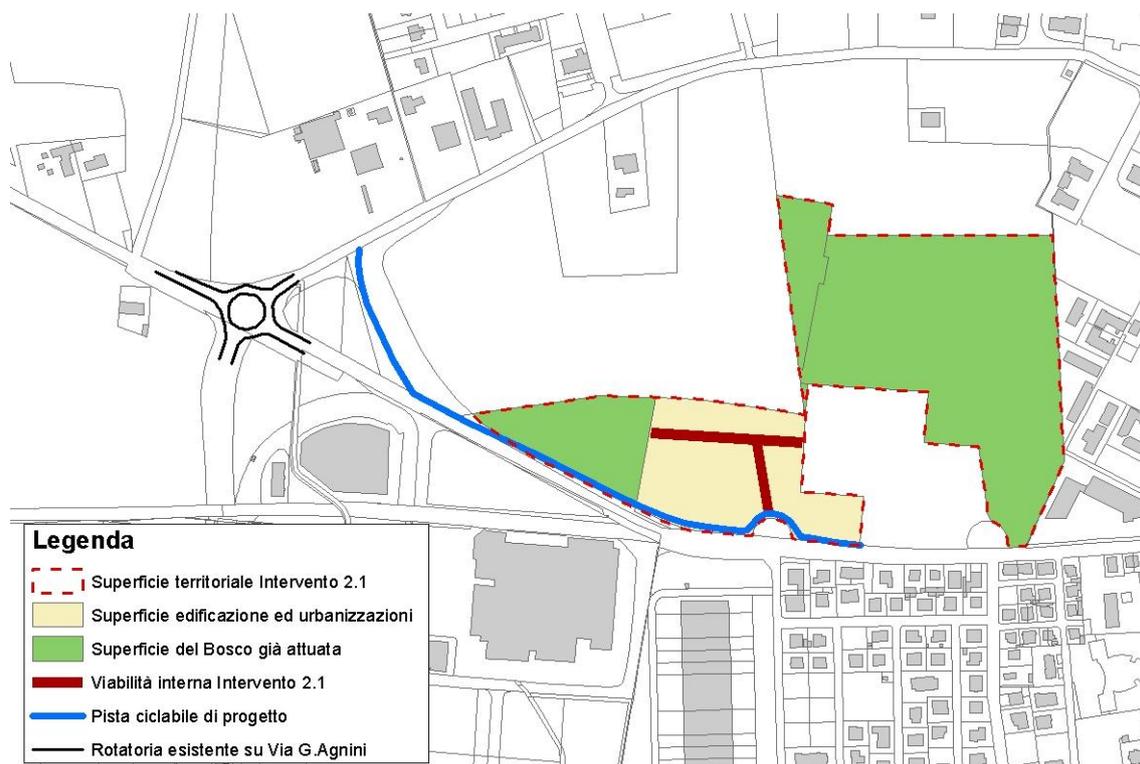
Individuazione aree proprietà comunale (cerchio blu)

ANS_2.4

L'Ambito di Proprietà Comunale è stato inserito nel Piano delle alienazioni nel Documento Unico Programmatico (DUP) programmazione 2017/2019.

E' immerso nell'area destinata alla realizzazione e all'ampliamento del Parco urbano "La Favorita", polmone verde collegato al bosco della cintura. La superficie territoriale destinata a Bosco è stata già attuata.

Lungo via G. Agnini andrà realizzato, a spese degli attuatori, un percorso ciclabile di collegamento con la ciclabile esistente lungo Via per Concordia come indicato schematicamente nella planimetria di seguito.



Planimetria orientativa e indicazioni schematiche dell'ambito Ans_2.4

L'Ambito ANS_2.4 risulta ricadere, ai sensi del PTCP, in un'area boscata anche se in realtà il bosco non è mai stato presente.

In fase di approvazione del PSC e del RUE nelle controdeduzioni alle osservazioni della Provincia si è provveduto ad effettuare una ricerca storica sull'area in oggetto. Dagli uffici del Verde del Comune di Mirandola e come risulta dagli allegati alle controdeduzioni, che sono anche agli atti del servizio provinciale che ha erogato il

finanziamento, per l'area non risultano pervenuti finanziamenti e non risulta realizzata alcuna area boscata nella zona individuata nel PRG come comparto di espansione di tipo C, confermato nel PSC come ANS 2.4.

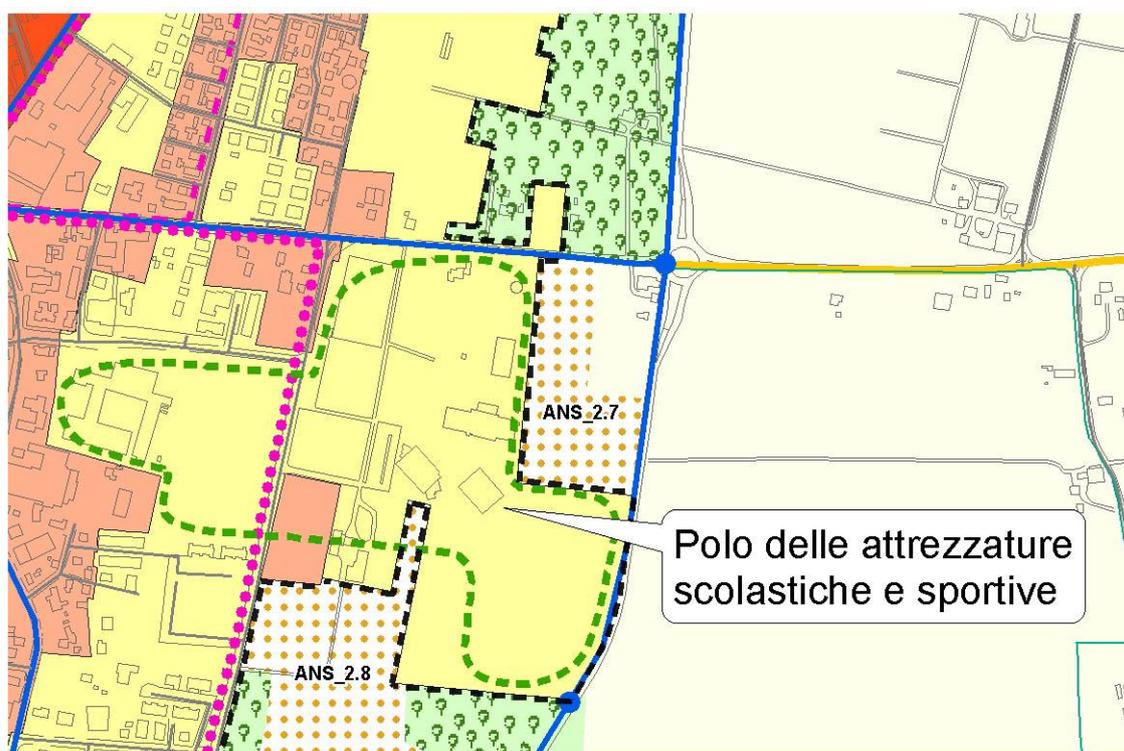
Il PSC quindi ha confermato la previsione di PRG in quanto l'area non è mai stata interessata da aree boscate.

L'area destinata a bosco che è stata finanziata è individuata come lotto A- mq 15.000- misura 2h azione 4 (allegato alle controdeduzioni del PSC e RUE) e risulta realizzata.

Il Comune con finanziamenti propri ha inoltre realizzato l'area individuata nella planimetria come lotto B (allegato alle controdeduzioni del PSC e RUE).

ANS_2.7

L'Ambito di Proprietà Comunale è localizzato ad est del capoluogo dove sono concentrate attrezzature sportive e scolastiche di rango territoriale. Nell'ambito il PSC prevede di insediare attrezzature collettive ad integrazione di quelle già esistenti.



Estratto tavola PSC_1

AR_1

L'ambito è localizzato a ridosso del centro storico e si attesta sui viali di circoscrizione compresi tra viale V Martiri e via Brunatti. L'ambito oggi è occupato dalla stazione autocorriere e dal relativo parcheggio di interscambio e da una serie di attrezzature sportive, tra cui lo stadio Lolli e la palestra Brunatti.

Si prevede la trasformazione dell'ambito attraverso l'insediamento di altre destinazioni d'uso prevedendo la delocalizzazione nel polo sportivo-scolastico, localizzato ad est, di alcune funzioni presenti.



Planimetria orientativa e indicazioni schematiche dell'ambito AR_1

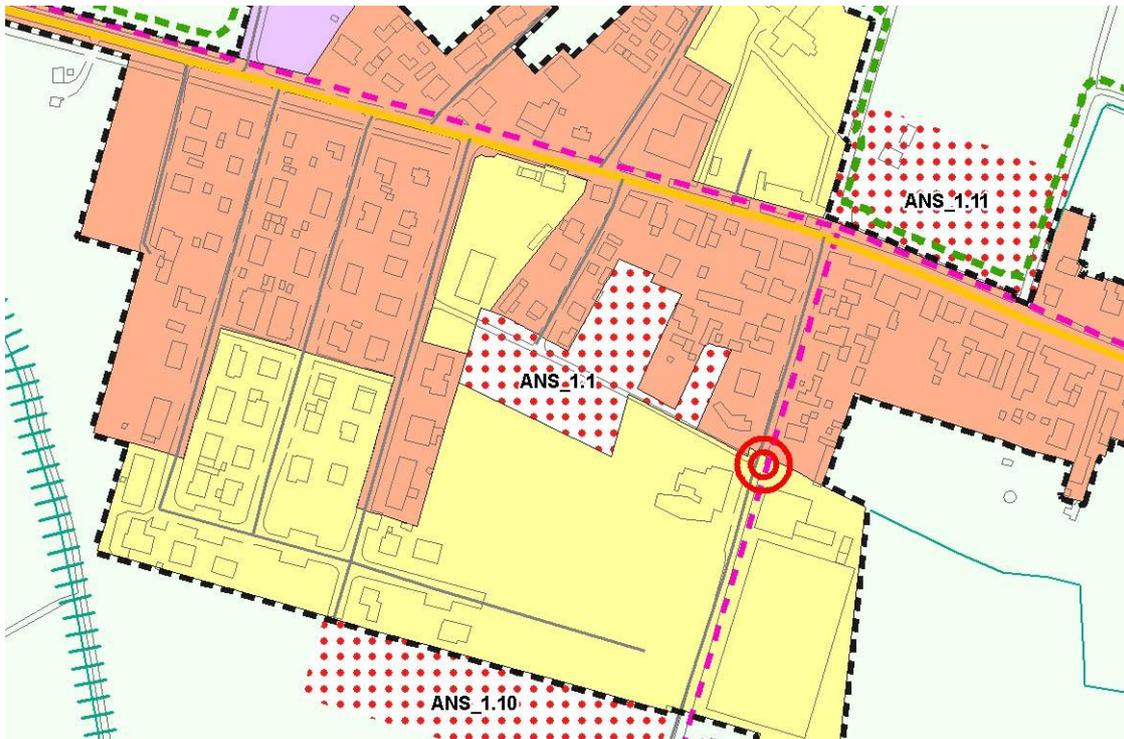
In colore arancione è indicata l'area dove è previsto l'insediamento di nuove funzioni quali la residenza.

L'edificazione dovrà essere interamente concentrata nell'area in corrispondenza dell'ex deposito automezzi AMO. La localizzazione dell'area edificabile dell'ambito andrà meglio definita nella predisposizione del progetto del futuro PUA..

ANS_1.1

L'Ambito è localizzato nella frazione di San Martino Spino all'interno dei tessuti esistenti a sud di via delle Valli.

L'Ambito in parte di Proprietà Comunale è stato inserito nel Piano delle alienazioni nel Documento Unico Programmatico (DUP) programmazione 2017/2019.



Estratto tavola PSC_1

ANS_1.11

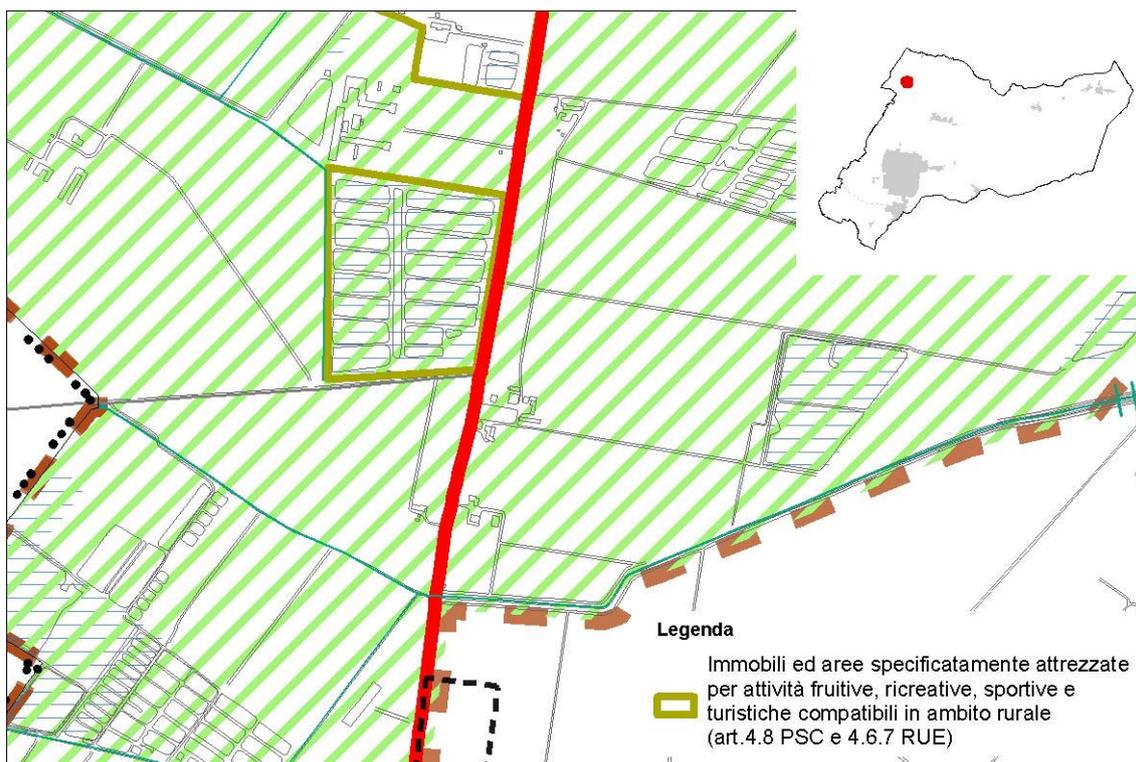
L'Ambito ANS1.11 è collocato a San Martino Spino e la potenzialità prevista all'interno dell'area deriva esclusivamente dalla demolizione di volumetrie residenziali o crollate per effetto del sisma presenti all'interno del perimetro del Centro logistico militare (perimetro contorno verde tav.PSC_1). Le volumetrie deriveranno da edifici non vincolati o se tali autorizzati alla demolizione dalla Sovrintendenza.



Estratto tavola PSC_1

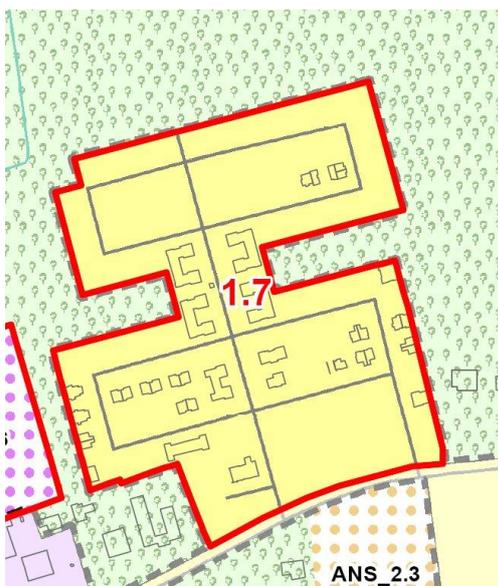
5.2.– INTERVENTO PER IMMOBILI ED AREE SPECIFICAMENTE ATTEZZATE PER ATTIVITÀ FRUITIVE, RICREATIVE, SPORTIVE E TURISTICHE COMPATIBILI IN AMBITO RURALE

Il POC individua un'area specificatamente attrezzata per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche in ambito rurale identificata al NCT del Comune di Mirandola al fg.13 mappale 50 e 51, sita in Via Forcole, adiacente a Strada Statale Nord 12. Nell'area si trova un'attività di Pesca sportiva e di allevamento ittico.



5.3.– INTERVENTO PER IN AMBITI CONSOLIDATI FRUTTO DI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI UNITARI RECENTI – AUC_4 (EX C/3 DI VIA PER CONCORDIA “PP BOSCO AREA 1”) – AUC_4 (EX C/2 DI VIA PER CONCORDIA)

Il POC prevede nell’Ambito AUC_4, ambiti consolidati frutto di Piani urbanistici attuativi recenti, ovvero in corso di completamento (ex C/3 di Via per Concordia), il trasferimento di capacità edificatoria.



Auc_4 (ex C/3 di Via per Concordia)

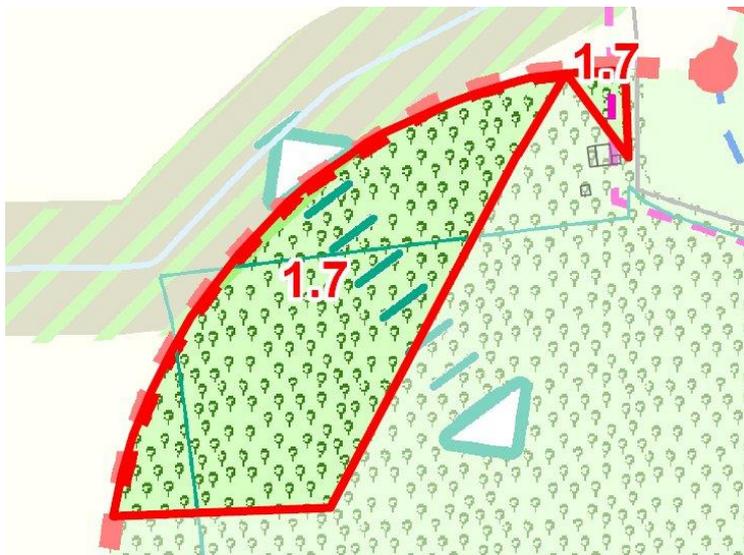
La capacità edificatoria aggiuntiva prevista deriva:

- 1) dal trasferimento di 3.000 mq di SC dall’ambito AUC_4 di Via per Concordia (ex C/2 di Via per Concordia)



Auc_4 (ex C/2 di Via per Concordia)

- 2) Trasferimento del Diritto Edificatorio previsto dall'art.3.4, comma 4 lettera a) del PSC, pari a 0,05 mq/mq conseguente alla realizzazione del bosco di cintura, 57.000 mq, realizzato al foglio 70 mappali 34, 35, 95, 167 (tutti in parte), foglio 89 mappali 132 – 134 (tutti in parte) e foglio 90 mappali 354 – 356 (tutti in parte) corrispondente a 2850 mq di SC.



Realizzazione del bosco di cintura

6. L'AGENDA DEL PIANO

6.1 Gli accordi

Per la realizzazione dei principali interventi previsti nel POC 2017/2022, sono stati prodotti specifici accordi ex-art. 18 della L.R.20/2000, che sono stati sottoscritti dai soggetti privati proponenti preventivamente all'adozione del Piano.

Gli accordi prevedono apposite garanzie fideiussorie a favore del Comune, commisurate al valore delle opere di cui è prevista la cessione al Comune.

Tale fideiussione viene sottoscritta quale garanzia della futura sottoscrizione della convenzione urbanistica relativa al PUA, e in caso di mancata sottoscrizione della convenzione entro il termine previsto all'art.5 lettera b) dell'accordo sarà escussa dal Comune e verrà utilizzata per il raggiungimento degli Obiettivi del POC 2017-2022 (capitolo 2).

I finanziamenti derivanti dalla vendita delle aree cedute per l'ERS saranno utilizzati per la realizzazione di nuovi alloggi e la ristrutturazione di alloggi da destinare ad Edilizia Residenziale Sociale all'interno degli stessi ambiti o in altre aree comunali.

Per i comparti ANS e AR di proprietà comunale i parametri e prescrizioni progettuali sono quelli riportati nelle Norme Tecniche di Attuazione (NTA del POC – Interventi Tipo "2") e relativamente alle condizioni di attuazione si assumono le medesime del successivo punto 6.2.

6.2 L'attuazione

in base agli impegni assunti negli accordi ex-art. 18, si definiscono ovvero si stimano le seguenti tempistiche.

Alla sottoscrizione dell'accordo:

- Entro **3 anni** predisposizione e presentazione al Comune del Piano Urbanistico comprensivo di tutti gli elaborati idonei per l'adozione;
- Sottoscrivere la convenzione nel termine di **5 anni** di vigenza del P.O.C.
- Sottoscrizione di una garanzia fideiussoria, quale garanzia della futura sottoscrizione della convenzione urbanistica relativa al PUA, per le opere di urbanizzazione a diretto servizio dell'insediamento;