

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)

Schede Istruttorie delle Manifestazioni d'Interesse

elaborato

POC_
ISTRUTTORA

INDICE

PREMESSA	2
SCHEDA ISTRUTTORIA MANIFESTAZIONE INTERESSE N°1	4
SCHEDA ISTRUTTORIA MANIFESTAZIONE INTERESSE N°2	6
SCHEDA ISTRUTTORIA MANIFESTAZIONE INTERESSE N°3	8
SCHEDA ISTRUTTORIA MANIFESTAZIONE INTERESSE N°4	10
SCHEDA ISTRUTTORIA MANIFESTAZIONE INTERESSE N°5	11
SCHEDA ISTRUTTORIA MANIFESTAZIONE INTERESSE N°6	13
SCHEDA ISTRUTTORIA MANIFESTAZIONE INTERESSE N°7	15
SCHEDA ISTRUTTORIA MANIFESTAZIONE INTERESSE N°8	17
SCHEDA ISTRUTTORIA MANIFESTAZIONE INTERESSE N°9	18
SCHEDA ISTRUTTORIA MANIFESTAZIONE INTERESSE N°10	20
SCHEDA ISTRUTTORIA MANIFESTAZIONE INTERESSE N°11	22
SCHEDA ISTRUTTORIA MANIFESTAZIONE INTERESSE N°12	24

POC 2017-2022

PREMESSA

Il presente fascicolo sintetizza l'attività istruttoria condotta per la valutazione delle manifestazioni di interesse pervenute.

Con atto di G.C. N° 156/2016 sono state approvate le Linee di indirizzo per la valutazione delle proposte pervenute e per la selezione delle proposte è stato costituito un gruppo di lavoro descritto nelle linee d'indirizzo stesse formato 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 Castellazzi/Della Casa

Nell' "avviso pubblico per la raccolta e la selezione delle proposte di trasformazione urbanistica da programmare nel POC 2017-2022" i titolari delle proposte potevano essere invitati dall'amministrazione comunale ad approfondire i termini della proposta e a delineare i contenuti della concertazione e della bozza di Accordo ai sensi dell'art. 18 della L. R. 20/2000, poiché gli interventi selezionati sono inseriti nel POC solo a seguito della sottoscrizione di apposito accordo, da perfezionarsi prima dell'adozione del piano.

Pertanto con atto di G.C. N° 198 del 23/11/2016 , è stato approvato lo schema di accordo di pianificazione art. 18 della L.R. N° 20/2000 e s.m.i., schema trasmesso dall'Avv. Castellazzi a mezzo mail in data 25/10/2016 e discusso con l'Amministrazione prima dell'approvazione

Nelle schede istruttorie sono stati riportati l'inquadramento sintetico della proposta e le richieste/proposte avanzate dai proponenti.

Sono stati sintetizzati di seguito i principali vincoli che caratterizzano l'area ed i condizionamenti derivanti dal sistema delle reti.

Alla luce di tale analisi pervenuta si sono così identificate le proposte che non risultassero ammissibili in virtù della legislazione vigente, del quadro normativo cogente rappresentato dal PSC o della sostenibilità delle reti.

L'analisi è quindi proseguita solo sulle manifestazioni potenzialmente ammissibili, o sulle quali, comunque, fosse necessario un supplemento di analisi: tale supplemento è spesso consistito in incontri con i proponenti nonché nella richiesta di eventuale documentazione integrativa.

Ai fini della valutazione di sostenibilità degli interventi potenzialmente ammissibili è stato svolto nel mese di Marzo un incontro con AIMAG che ha fornito specifici contributi per gli Ambiti che entravano nel POC.

La scheda istruttoria si chiude con una valutazione complessiva della proposta:

- In rosso vengono identificate le proposte non conformi col quadro normativo presente o non attuabili attraverso lo strumento della pianificazione operativa;
- In verde le manifestazioni su cui si esprime un parere positivo, ai fini di una valutazione sia Tecnica che dell'Amministrazione.

SCHEDA ISTRUTTORIA MANIFESTAZIONE INTERESSE N°1

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE	NUMERO: 1	PROTOCOLLO: N. 10122 del 21/03/2016	RICHIEDENTE: Società Gipsy SRL.	TECNICO: /
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo Via S. Faustino – Via Torricelli			
AMBITO DI RIFERIMENTO DEL PSC/RUE	Ambiti specializzati per attività produttive ASP_S1 (art.4.3 PSC) e come ASP_1 (art.4.4.2 RUE)			
DATI CATASTALI	FOGLIO	MAPPALI		
	n. 91	134 – 135		
PARAMETRI URBANISTICI PROPOSTA	SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)	NUMERO DI PIANI	
	2324 mq			
SINTESI DELLA PROPOSTA	Richiede il cambio di destinazione d'uso da Zona produttiva a "Zona residenziale" per la realizzazione di n.2 schiere di villette comprendenti n.6 unità ognuna, per complessive n.12 villette a schiera.			
SISTEMA DEI VINCOLI OPERANTI SULL' AREA - PSC	Aree depresse ad elevata criticità idraulica: allagabili a rapido scorrimento e buona capacità di smaltimento (art.11 PTCP e 3.5.6 RUE) Bonifiche storiche di pianura (art.43B PTCP)			
VALUTAZIONE AIMAG	/			
VALUTAZIONE PRELIMINARE DI AMMISSIBILITA' (VINCOLI-PSC)	Area circondata da Zone ASP, limitrofa ad un ambito di Riqualficazione per il quale non è stato presentato manifestazione di interesse			
INCONTRI CON IL PROPONENTE	17/06/2016			
DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA RICHIESTA/ PRODOTTA	/			
IPOTESI PREREQUAZIONE	/			

**VALUTAZIONE
CONCLUSIVA ITER
ISTRUTTORIO**

Dopo verifica da parte dell'Amministrazione sull'Ambito limitrofo AR in cui si è constatato che i proprietari hanno consolidato i fabbricati industriali con contriuti Sfinge e non sono interessati a partecipare al POC si ritiene la proposta non accoglibile in quanto l'area oggetto di richiesta si troverebbe circondata da zone industriali.

SCHEDA ISTRUTTORIA MANIFESTAZIONE INTERESSE N°2

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE	NUMERO: 2	PROTOCOLLO: N. 11480 del 31/03/2016	RICHIEDENTE: Fabbri Eros – Coop. Agricola Focherini	TECNICO: /
LOCALIZZAZIONE	San Martino Spino Via S. Faustino – Via delle Valli			
AMBITO DI RIFERIMENTO DEL PSC/RUE	Ambiti di nuovo insediamento prevalentemente residenziali ANS_1.11 (art.4.6 PSC e 4.5.1 RUE)			
DATI CATASTALI	FOGLIO	MAPPALI		
	n. 27 e 28	mappale 84, 85, 86, 87, 88, 97. e mappali 12, 13, 14 e foglio 27		
PARAMETRI URBANISTICI PROPOSTA	SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)	NUMERO DI PIANI	
	/	/	/	
SINTESI DELLA PROPOSTA	Proposta di intervento nella zona del centro logistico del Demanio dichiarando la sua disponibilità a stipulare accordi per realizzare infrastrutture, spazi ad uso pubblico, edilizia sociale			
SISTEMA DEI VINCOLI OPERANTI SULL' AREA - PSC	Tutela storico-testimoniale delle Bonifiche storiche di pianura. Aree di concentrazione dei materiali archeologici o di segnalazione dei rinvenimenti Dossi di pianura ed in particolare nei paleodossi di accertato interesse. L'ambito non interferisce con i geositi.			
VALUTAZIONE AIMAG	Valutazione di massima sulle reti (acquedotto, gas metano, teleriscaldamento, fognatura nera pubblica, acque meteoriche) a seguito di incontro del 27/03/2016 e inserite nella scheda di Valsat dell'ambito ANS_1.11			
VALUTAZIONE PRELIMINARE DI AMMISSIBILITA' (VINCOLI-PSC)	Area circondata da Zone ASP, limitrofa ad un ambito di Riqualficazione per il quale non è stato presentato manifestazione di interesse			
INCONTRI CON IL PROPONENTE	27/10/2016, 28/11/2016, 22/12/2016			
DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA RICHIESTA/ PRODOTTA	Nell'Incontro del 28/11/2016 hanno proposto di utilizzare ambito ANS_1.10 Via Zanzur (Mq 14.000 ST) per realizzare casa di cura da 120 posti letto circa.			
IPOTESI	Tipologia 1 e 2 Delibera g. C. n°156 del 6 Ottobre 2016 le "Linee di			

PREREQUAZIONE	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"
VALUTAZIONE CONCLUSIVA ITER ISTRUTTORIO	La proposta sull'Ambito ANS1_10 non è matura. Il proponente informa che successivamente all'incontro del 17 marzo 2017 con i Servizi sociali, i tempi non sono coerenti con l'adozione del POC in quanto occorre un finanziamento pubblico e accreditamento da parte della Regione per proseguire con il progetto. Non si è potuto pertanto, compatibilmente con la tempistica di adozione del POC, pervenire ad un eventuale accordo.

SCHEDA ISTRUTTORIA MANIFESTAZIONE INTERESSE N°3

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE	NUMERO: 3	PROTOCOLLO: N. 13161 del 14/04/2016	RICHIEDENTE: Ricco Federico	TECNICO: Geom. Marco Giuliani
LOCALIZZAZIONE	Concordia sulla Secchia, via Mazzalupi n.44			
AMBITO DI RIFERIMENTO DEL PSC/RUE	Ambiti agricolo di Rilievo paesaggistico (art.4.8 PSC e art.4.6.1 del RUE).			
DATI CATASTALI	FOGLIO	MAPPALI		
	n. 13	mappale 50 e 51		
PARAMETRI URBANISTICI PROPOSTA	SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)	NUMERO DI PIANI	
	150 mq	/	/	
SINTESI DELLA PROPOSTA	Area in cui è presente un'attività di allevamento di pesce con vendita ed attività di pesca sportiva. Si chiede di poter realizzare un fabbricato di servizio alla pesca (punto di ristoro)			
SISTEMA DEI VINCOLI OPERANTI SULL' AREA - PSC	Aree depresse ad elevata criticità idraulica: allagabili a rapido scorrimento e buona capacità di smaltimento (art.11 PTCP e 3.5.6 RUE) Bonifiche storiche di pianura (art.43B PTCP) Fascia di rispetto stradale (D.P.R. 16/12/1992 n.495 e art.3.3.2 RUE)			
VALUTAZIONE AIMAG	/			
VALUTAZIONE PRELIMINARE DI AMMISSIBILITA' (VINCOLI-PSC)	La richiesta è fattibile mediante perimetrazione dell'area ai sensi dell'art.4.10 del PSC e attribuendo un minimo di potenzialità edificatoria.			
INCONTRI CON IL PROPONENTE	17/06/2016,			
DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA/ RICHIESTA PRODOTTA	/			
IPOTESI PREREQUAZIONE	/			

VALUTAZIONE CONCLUSIVA ITER ISTRUTTORIO	Alla luce di tutti gli elementi considerati, l'iter istruttorio ha portato ad una valutazione positiva della proposta. Si suggerisce pertanto l'inserimento della stessa, così come modificata a seguito del confronto con il proponente, nel POC in adozione. Viene inserito l'intervento nelle NTA del POC: Art.7 - Intervento 1.5 per Immobili ed aree specificatamente attrezzate per attività fruttive, ricreative, sportive e turistiche compatibili in ambito rurale. L'individuazione cartografica si trova nella Relazione e nella Tavola di POC.
--	--

SCHEDA ISTRUTTORIA MANIFESTAZIONE INTERESSE N°4

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE	NUMERO: 4	PROTOCOLLO: N. 14857 del 28/04/2016	RICHIEDENTE: Campagnoli Ermanno	TECNICO: /
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo, Via dell'Industria			
AMBITO DI RIFERIMENTO DEL PSC/RUE	Ambiti per nuovi insediamenti specializzati per attività produttive ASP_N (art.4.7 PSC e 4.5.3 RUE)			
DATI CATASTALI	FOGLIO		MAPPALI	
	/		/	
PARAMETRI URBANISTICI PROPOSTA	SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)	NUMERO DI PIANI	
	/	/	/	
SINTESI DELLA PROPOSTA	Chiedono di modificare la profondità dell'area ASP_N4 di proprietà da ml 100 a ml170.			
SISTEMA DEI VINCOLI OPERANTI SULL' AREA - PSC	Distanza di prima approssimazione (DPA) degli elettrodotti di alta e media tensione (D.M. 29/05/2008) Bonifiche storiche di pianura (art.43B PTCP)			
VALUTAZIONE AIMAG	/			
VALUTAZIONE PRELIMINARE DI AMMISSIBILITA' (VINCOLI-PSC)	Non è stata presentata nessuna manifestazione d'interesse secondo la modulistica prevista nel bando . A seguito del primo incontro è stato verificato che sono in trattative con soggetto attuatore e hanno proposto di presentare una proposta entro Settembre 2016.			
INCONTRI CON IL PROPONENTE	17/06/2016, 27/10/2016, 02/11/2016, 28/11/2016, 22/12/2016			
DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA RICHIESTA/ PRODOTTA	/			
IPOTESI PREREQUAZIONE	/			
VALUTAZIONE CONCLUSIVA ITER ISTRUTTORIO	I soggetti attuatori hanno comunicato in sede di incontro del 22/12/2016 di non essere più interessati ad entrare nel POC. Alla luce di tutti gli elementi considerati, l'iter istruttorio ha portato ad una valutazione negativa			

SCHEDA ISTRUTTORIA MANIFESTAZIONE INTERESSE N°5

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE	NUMERO : 5	PROTOCOLLO: N. 17114 del 13/05/2016	RICHIEDENTE: Bellini Carlo – Immobiliare Nadia	TECNICO: Arch. Daniele Rallo
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo, Viale Gramsci			
AMBITO DI RIFERIMENTO DEL PSC/RUE	Ambiti da riqualificare AR_2 (art.4.4 PSC e 4.3.1 RUE) – Area ex Covalpa			
DATI CATASTALI	FOGLIO	MAPPALI		
	92	323,321,319,328,467,2,322,325,324,329,330,377,337,336,335,332,331,333		
PARAMETRI URBANISTICI PROPOSTA	SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)	ALTEZZA MASSIMA	
	77935	26335	H 18 mt	
SINTESI DELLA PROPOSTA	Manifestazione d'interesse per ambito AR-Ex Covalpa. Prevedono intervento residenziale e commerciale. Edificio commerciale di 4.400 mq sv ed una fascia boscata di 50 mt			
SISTEMA DEI VINCOLI OPERANTI SULL' AREA - PSC	<p>Una piccola porzione di ambito a nord ricade in un'area ad elevata criticità idraulica, dove si assiste ad un rapido scorrimento delle acque;</p> <p>Gran parte dell'area è compresa all'interno di uno dei siti da verificare in relazione al potenziale inquinamento del suolo e gli interventi su tali aree sono subordinate, se necessario, alla bonifica del sito.</p> <p>Una piccola porzione di ambito interferisce con le distanze di prima approssimazione degli elettrodotti di media tensione</p>			
VALUTAZIONE AIMAG	Valutazione di massima sulle reti (acquedotto, gas metano, teleriscaldamento, fognatura nera pubblica, acque meteoriche) a seguito di incontro del 27/03/2016 e inserite nella scheda di Valsat dell'ambito.			
VALUTAZIONE PRELIMINARE DI AMMISSIBILITA' (VINCOLI-PSC)	Hanno proposto area commerciale che supera la sup. delle medie strutture di vendita. La proposta progettuale è da rivedere			
INCONTRI CON IL PROPONENTE	05/07/2016, 22/07/2016, 27/10/2016, 05/12/2016, 05/04/2017, 09/05/2017			
DOCUMENTAZIONE	Incontro 22 Luglio 2016 è stato chiesto uno spazio pubblico alberato di accesso al comparto da Viale Gramsci e una fascia boscata minima a			

INTEGRATIVA RICHIESTA/ PRODOTTA	ridosso di Via Bruino. Nell'incontro del 5/12/2016 si è concordato ERS 10%; 0,35 SC con 0,05 di perequazione con cessione aree per utilizzo perequazione già urbanizzate, commercio 1500 mq Sv su ognuno dei due lotti fronte Via Gramsci (medio piccole strutture di vendita). Hanno fatto proposta di urbanizzazione diversa rispetto a quanto in allegato alla manifestazione di interesse
IPOTESI PREREQUAZIO NE	Tipologia 1 e 2 Delibera g. C. 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"
VALUTAZIONE CONCLUSIVA ITER ISTRUTTORIO	Alla luce di tutti gli elementi considerati, l'iter istruttorio ha portato ad una valutazione positiva della proposta. Si suggerisce pertanto l'inserimento della stessa, così come modificata a seguito del confronto con il proponente, nel POC in adozione. Per l'ambito in oggetto (AR_2) si adotterà il Piano Operativo Comunale (POC) con valenza di Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

SCHEDA ISTRUTTORIA MANIFESTAZIONE INTERESSE N°6

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE	NUMERO: 6	PROTOCOLLO: N. 17166 del 14/05/2016	RICHIEDENTE: Gavioli Margherita	TECNICO: Arch. Carlo Porcari
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo, Viale Bosco			
AMBITO DI RIFERIMENTO DEL PSC/RUE	Ambiti per nuovi insediamenti specializzati per attività produttive ASP_N (art.4.7 PSC e 4.5.3 RUE) e Ambiti agricoli periurbani di riqualificazione paesaggistica AAP_N (art 4.8 PSC e 4.6.7 RUE)			
DATI CATASTALI	FOGLIO	MAPPALI		
	70	186, 59		
PARAMETRI URBANISTICI PROPOSTA	SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)	NUMERO DI PIANI	
	30279	10597	/	
SINTESI DELLA PROPOSTA	Il progetto prevede un ampliamento del comparto fino ad inglobare anche l'area agricola a nord del comparto per destinarla a verde pubblico (mq 5.900 circa) e per l'urbanizzazione vengono proposte n.5 soluzioni distributive dei lotti, parcheggi e viabilità.			
SISTEMA DEI VINCOLI OPERANTI SULL' AREA - PSC	<p>Aree depresse ad elevata criticità idraulica: allagabili a rapido scorrimento e buona capacità di smaltimento (art.11 PTCP e 3.5.6 RUE)</p> <p>Bonifiche storiche di pianura (art.43B PTCP)</p> <p>Gasdotti (art.3.4.3 RUE)</p> <p>Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi bacini e corsi d'acqua: zone di tutela ordinaria (art.9 PTCP)</p>			
VALUTAZIONE AIMAG	/			
VALUTAZIONE PRELIMINARE DI AMMISSIBILITA' (VINCOLI-PSC)	Verificare localizzazione verde pubblico e accesso viario di comparto in modo da creare incrocio con Via Galvani.			
INCONTRI CON IL PROPONENTE	05/07/2016, 27/10/2016			
DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA RICHIESTA/ PRODOTTA	/			
IPOTESI	Tipologia 1 e 2 Delibera g. C. n°156 del 6 Ottobre 2016 le "Linee di			

PREREQUAZIONE	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"
VALUTAZIONE CONCLUSIVA ITER ISTRUTTORIO	I soggetti attuatori hanno comunicato in sede di incontro del 27/10/2016 di non essere più interessati ad entrare nel POC in quanto non sono presenti acquirenti interessati all'area. Alla luce di tutti gli elementi considerati, l'iter istruttorio ha portato ad una valutazione negativa e non si è pervenuti ad un accordo.

SCHEDA ISTRUTTORIA MANIFESTAZIONE INTERESSE N°7

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE	NUMERO: 7	PROTOCOLLO: N. 17169 del 14/05/2016	RICHIEDENTE: Gruppo Immobiliare Favorita SRL	TECNICO: Geom. Porcari Fulvio
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo, Via Brunatti angolo Spagnola			
AMBITO DI RIFERIMENTO DEL PSC/RUE	Ambiti da riqualificare AR_1 (art.4.4 PSC e 4.3.1 RUE)			
DATI CATASTALI	FOGLIO	MAPPALI		
	112	456, 457		
PARAMETRI URBANISTICI PROPOSTA	SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)	NUMERO DI PIANI	
	7657	10597	/	
SINTESI DELLA PROPOSTA	Ambito AR_1 (Via Brunatti angolo Via Spagnola), n°3 proposte per realizzare n°23 alloggi.			
SISTEMA DEI VINCOLI OPERANTI SULL' AREA - PSC	Reticolo idrografico della Bonifica di Burana (art.3.4.9 RUE, R.D. 8/5/1904 n.368, artt. 93,95,96 R.D. 2577/1904 n.523 e la L.R. 14/04/2004 n.7) Viabilità storica (art.44A PTCP) Bonifiche storiche di pianura (art.43B PTCP)			
VALUTAZIONE AIMAG	Valutazione di massima sulle reti (acquedotto, gas metano, teleriscaldamento, fognatura nera pubblica, acque meteoriche) a seguito di incontro del 27/03/2016 e inserite nella scheda di Valsat dell'ambito AR_1			
VALUTAZIONE PRELIMINARE DI AMMISSIBILITA' (VINCOLI-PSC)	È stata fatta una valutazione di massima su tutto l'Ambito da parte dell'Amministrazione e dei Progettisti incaricati del POC.			
INCONTRI CON IL PROPONENTE	02/11/2016, 28/11/2016, 05/12/2016			
DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA RICHIESTA/ PRODotta	Richieste delle integrazioni sul progetto inserendo anche il 20% di Edilizia Residenziale Sociale da intendersi quale cessione minima del 20% della Superficie Fondiaria, su cui potere insediare almeno il 20% della Superficie Complessiva prevista all'interno del comparto. Richieste delle modifiche al progetto per l'accesso all'area da Via Brunatti che fosse in corrispondenza di Via Antonio Ligabue e una diversa disposizione dei parcheggi.			

IPOTESI PREREQUAZIONE	Tipologia 1 e 2 Delibera g. C. 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”
VALUTAZIONE CONCLUSIVA ITER ISTRUTTORIO	<p>La Società Gruppo Immobiliare Favorita srl in liquidazione, è stata dichiarata fallita dal tribunale di Modena con sentenza comunicata dal curatore e agli atti del Servizio Urbanistica</p> <p>Considerato non risulta pervenuto l'accordo art. 18 della L.R. N° 20/2000, che è stata data comunicazione che la mancata presentazione della proposta di trasformazione urbanistica completa di accordo art. 18 L.R. n° 20/2000, non ha consentito all'Amministrazione di inserire l'ambito in oggetto nel POC in adozione (nota prot. 13253/2017 e 13562/2017)</p>

SCHEDA ISTRUTTORIA MANIFESTAZIONE INTERESSE N°8

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE	NUMERO: 8	PROTOCOLLO: N. 17282 del 17/05/2016	RICHIEDENTE: Coinvest srl	TECNICO: /
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo, PP Bosco area 1, via per Concordia			
AMBITO DI RIFERIMENTO DEL PSC/RUE	AUC_4 Ambiti consolidati frutto di piani urbanistici recenti ovvero in corso di completamento			
DATI CATASTALI	FOGLIO		MAPPALI	
	/		/	
PARAMETRI URBANISTICI PROPOSTA	SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)	NUMERO DI PIANI	
	/	3000	/	
SINTESI DELLA PROPOSTA	Si chiede di trasferire SC dal comparto AUC_4 (PP C2 Via Per Concordia) al comparto AUC_4 (PP Bosco Area 1)			
SISTEMA DEI VINCOLI OPERANTI SULL' AREA - PSC	/			
VALUTAZIONE AIMAG	/			
VALUTAZIONE PRELIMINARE DI AMMISSIBILITA' (VINCOLI-PSC)	Prevedere il trasferimento con norma nel POC.			
INCONTRI CON IL PROPONENTE	17/07/2016, 02/11/2016			
DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA RICHIESTA/ PRODOTTA	/			
IPOTESI PREREQUAZIONE	/			
VALUTAZIONE CONCLUSIVA ITER ISTRUTTORIO	Alla luce di tutti gli elementi considerati, l'iter istruttorio ha portato ad una valutazione positiva della proposta. Viene così inserito l'intervento nelle NTA del POC: Art.9 - Intervento 1.7 ambiti consolidati frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti - AUC_4 (ex C/3 di via per Concordia)			

SCHEDA ISTRUTTORIA MANIFESTAZIONE INTERESSE N°9

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE	NUMERO: 9	PROTOCOLLO: N. 17283 del 17/05/2016 + Integrazione n. 13438 e n.13441 del 27/04/2017	RICHIEDENTE: Coinvest srl	TECNICO: /
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo, Via per Concordia			
AMBITO DI RIFERIMENTO DEL PSC/RUE	AUC_4 Ambiti consolidati frutto di piani urbanistici recenti ovvero in corso di completamento e ambito Multisala			
DATI CATASTALI	FOGLIO	MAPPALI		
	/	/		
PARAMETRI URBANISTICI PROPOSTA	SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)	NUMERO DI PIANI	
	/	/	/	
SINTESI DELLA PROPOSTA	<p>Si chiede di ampliare la zona edificabile del comparto "PP Bosco area 1"</p> <p>Integrazione: 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</p> <p>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 per il conteggio standard del DE aggiuntivo si possano utilizzare gli stessi parametri del comparto in corso di attuazione</p>			
SISTEMA DEI VINCOLI OPERANTI SULL' AREA - PSC	/			
VALUTAZIONE AIMAG	/			
VALUTAZIONE PRELIMINARE DI AMMISSIBILITA' (VINCOLI-PSC)	<p>Non si prevede l'ampliamento della zona edificabile del Comparto "PP Bosco area 1"</p> <p>Si prevede il trasferimento e la possibilità dei due stralci funzionali del multisala con 2 schede normative nel POC.</p>			
INCONTRI CON IL PROPONENTE	17/07/2016, 02/11/2016			
DOCUMENTAZIONE	/			

INTEGRATIVA RICHIESTA/ PRODOTTA	
IPOTESI PREREQUAZIONE	/
VALUTAZIONE CONCLUSIVA ITER ISTRUTTORIO	Alla luce di tutti gli elementi considerati, l'iter istruttorio ha portato ad una valutazione positiva della proposta. Vengono così previste due interventi nelle NTA del POC: Art.8 - Intervento 1.6 per Ambiti per nuovi insediamenti specializzati per attività produttive (ASP_N6) e Art.9 - Intervento 1.7 ambiti consolidati frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti - AUC_4 (ex C/3 di via per Concordia).

SCHEDA ISTRUTTORIA MANIFESTAZIONE INTERESSE N°10

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE	NUMERO: 10	PROTOCOLLO: N. 17284 del 17/05/2016	RICHIEDENTE: SITER S.R.L.	TECNICO: /
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo, Via 29 Maggio			
AMBITO DI RIFERIMENTO DEL PSC/RUE	Ambiti per nuovi insediamenti finalizzati alla realizzazione del bosco di cintura (art.4.6 PSC e 4.5.1 RUE)			
DATI CATASTALI	FOGLIO	MAPPALI		
	136	108, 199, 215, 217		
PARAMETRI URBANISTICI PROPOSTA	SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)	NUMERO DI PIANI	
	28.130	/	/	
SINTESI DELLA PROPOSTA	Ambito ANS_2.8 porzione a Nord di via 29 Maggio. Si chiede l'inserimento dell'area nel POC per gli usi previsti nella Valsat: residenza e attività complementari alla residenza.			
SISTEMA DEI VINCOLI OPERANTI SULL' AREA - PSC	<p>È all'interno dell'areale di tutela storico-testimoniale delle Bonifiche storiche di pianura.</p> <p>La porzione occidentale dell'ambito interferisce con la tutela paesaggistico-ambientale legata al vecchio tracciato ferroviario.</p> <p>L'ambito è interamente compreso all'interno dei dossi di pianura ed in particolare nei dossi di modesta rilevanza.</p> <p>Porzioni dell'ambito ricadono all'interno della distanza di prima approssimazione di elettrodotti a media tensione.</p> <p>L'ambito interferisce con le fasce di rispetto stradale generate dalla nuova infrastruttura via 29 maggio.</p>			
VALUTAZIONE AIMAG	Valutazione di massima sulle reti (acquedotto, gas metano, teleriscaldamento, fognatura nera pubblica, acque meteoriche) a seguito di incontro del 27/03/2016 e inserite nella scheda di Valsat dell'ambito ANS_2.8			
VALUTAZIONE PRELIMINARE DI AMMISSIBILITA' (VINCOLI-PSC)	Visto le due manifestazioni di interesse sull'Ambito ANS_2.8 si è chiesto un coordinamento nella progettazione tra le due parti.			
INCONTRI CON IL PROPONENTE	05/07/2016, 02/11/2016, 28/11/2016, 22/12/2016			
DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA	Con riferimento alla richiesta di proroga prot. PEC n°2422 del 25/01/2017, l'Amministrazione ha accolto parzialmente quanto richiesto			

RICHIESTA/ PRODOTTA	<p>ed ha richiesto la proposta di accordo art.18 di cui alla L.R. n°20/2000 e completo di planimetrie entro il 28 Febbraio 2017.</p> <p>Su tale progetto presentato sono state richieste delle verifiche sull'elettrodotto presente sull'area con eventuale interrimento o arretramento lotto ERS (progetto modificato con integrazioni il 13 Marzo 2017)</p>
IPOTESI PREREQUAZIONE	<p>Tipologia 1 e 2 Delibera g. C. 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"</p>
VALUTAZIONE CONCLUSIVA ITER ISTRUTTORIO	<p>Alla luce di tutti gli elementi considerati, l'iter istruttorio ha portato ad una valutazione positiva della proposta. Si suggerisce pertanto l'inserimento della stessa, così come modificata a seguito del confronto con il proponente, nel POC in adozione.</p>

SCHEDA ISTRUTTORIA MANIFESTAZIONE INTERESSE N°11

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE	NUMERO: 11	PROTOCOLLO: N. 17373 del 17/05/2016	RICHIEDENTE: STEP	TECNICO: /
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo, Via 29 Maggio			
AMBITO DI RIFERIMENTO DEL PSC/RUE	Ambiti per nuovi insediamenti finalizzati alla realizzazione del bosco di cintura (art.4.6 PSC e 4.5.1 RUE)			
DATI CATASTALI	FOGLIO	MAPPALI		
	136	12,14, 201		
	137	295		
	138	185, 188, 189, 196, 199		
PARAMETRI URBANISTICI PROPOSTA	SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)	NUMERO DI PIANI	
	137.900	/	/	
SINTESI DELLA PROPOSTA	Ambito ANS_2.8 porzione a Sud di via 29 Maggio. Vengono proposti tre stralci funzionali			
SISTEMA DEI VINCOLI OPERANTI SULL' AREA - PSC	<p>È all'interno dell'areale di tutela storico-testimoniale delle Bonifiche storiche di pianura.</p> <p>La porzione occidentale dell'ambito interferisce con la tutela paesaggistico-ambientale legata al vecchio tracciato ferroviario.</p> <p>L'ambito è interamente compreso all'interno dei dossi di pianura ed in particolare nei dossi di modesta rilevanza.</p> <p>Porzioni dell'ambito ricadono all'interno della distanza di prima approssimazione di elettrodotti a media tensione.</p> <p>L'ambito interferisce con le fasce di rispetto stradale generate dalla nuova infrastruttura via 29 maggio.</p>			
VALUTAZIONE AIMAG	Valutazione di massima sulle reti (acquedotto, gas metano, teleriscaldamento, fognatura nera pubblica, acque meteoriche) a seguito di incontro del 27/03/2016 e inserite nella scheda di Valsat dell'ambito ANS_2.8			
VALUTAZIONE PRELIMINARE DI AMMISSIBILITA' (VINCOLI-PSC)	Visto le due manifestazioni di interesse sull'Ambito ANS_2.8 si è chiesto una coordinamento nella progettazione tra le due parti.			
INCONTRI CON IL PROPONENTE	05/07/2016, 28/11/2016, 5/4/2017			

DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA RICHIESTA/ PRODOTTA	Il progetto è stato modificato a seguito dell'incontro del 5 Luglio in cui si è chiesto di rivedere la localizzazione delle zone agricole e del verde pubblico. Nell'incontro del 28/11/2016 viene inoltre proposto dall'attuatore ERS 35% di Sc con attuazione e gestione ERS diretta
IPOTESI PREREQUAZIONE	Tipologia 1 e 2 Delibera g. C. 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"
VALUTAZIONE CONCLUSIVA ITER ISTRUTTORIO	Alla luce di tutti gli elementi considerati, l'iter istruttorio ha portato ad una valutazione positiva della proposta. Si suggerisce pertanto l'inserimento della stessa, così come modificata a seguito del confronto con il proponente, nel POC in adozione.

SCHEDA ISTRUTTORIA MANIFESTAZIONE INTERESSE N°12

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE	NUMERO: 12	PROTOCOLLO: N. 17486 del 18/05/2016 Integrazione n. 31172 del 14/09/2016	RICHIEDENTE: BETON MECCANICA SRLA	TECNICO: Studio tecnico associato Modena
LOCALIZZAZIONE	Capoluogo, Via per Concordia			
AMBITO DI RIFERIMENTO DEL PSC/RUE	Ambiti per nuovi insediamenti finalizzati alla realizzazione del bosco di cintura (art.4.6 PSC e 4.5.1 RUE)			
DATI CATASTALI	FOGLIO	MAPPALI		
	108	714, 1028		
PARAMETRI URBANISTICI PROPOSTA	SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	SUPERFICIE COMPLESSIVA (SC)	NUMERO DI PIANI	
	12.700	/	/	
SINTESI DELLA PROPOSTA	Ambito ANS_2.2 porzione a Sud di via 29 Maggio. Vengono proposti tre stralci funzionali			
SISTEMA DEI VINCOLI OPERANTI SULL' AREA - PSC	/			
VALUTAZIONE AIMAG	Valutazione di massima sulle reti (acquedotto, gas metano, teleriscaldamento, fognatura nera pubblica, acque meteoriche) a seguito di incontro del 27/03/2016 e inserite nella scheda di Valsat dell'ambito ANS_2.2			
VALUTAZIONE PRELIMINARE DI AMMISSIBILITA' (VINCOLI-PSC)				
INCONTRI CON IL PROPONENTE	08/07/2016, 02/11/2016, 05/04/2017			
DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA RICHIESTA/ PRODOTTA	Incontro 08/07/2016 è stato comunicato difformità di progetto e in data 14/09/2016 è stata presentata l'integrazione al progetto iniziale.			
IPOTESI PREREQUAZIONE	Tipologia 1 e 2 Delibera g. C. 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"			

VALUTAZIONE CONCLUSIVA ITER ISTRUTTORIO	Alla luce di tutti gli elementi considerati, l'iter istruttorio ha portato ad una valutazione positiva della proposta. Si suggerisce pertanto l'inserimento della stessa, così come modificata a seguito del confronto con il proponente, nel POC in adozione.
--	--