

# 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)

## Norme di Attuazione

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

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

elaborato

POC\_NTA



## INDICE

|  |    |
|--|----|
| Art.2 – Disposizioni generali sulla sostenibilità degli interventi .....   | 4  |
| Interventi TIPO ‘1’ .....  | 6  |
| Art.3 - Intervento 1.1 per nuovi insediamenti urbani negli ambiti AR2 – MIRANDOLA<br>Capoluogo.....  | 6  |
| Art.4 - Intervento 1.2 per nuovi insediamenti urbani nell’ambito ANS_2.8 – MIRANDOLA<br>CAPOLUOGO .....  | 8  |
| Art.5 - Intervento 1.3 per nuovi insediamenti urbani negli ambiti ANS2.8 e AMBITO AAP–<br>MIRANDOLA CAPOLUOGO .....  | 10 |
| Art.6 - Intervento 1.4 per nuovi insediamenti urbani negli ambiti ANS2.2 – MIRANDOLA<br>CAPOLUOGO .....  | 12 |
| Art.7 - Intervento 1.5 per Immobili ed aree specificatamente attrezzate per attività fruibili,<br>ricreative, sportive e turistiche compatibili in ambito rurale .....                                   | 14 |
| Art.8 - Intervento 1.6 per Ambiti per nuovi insediamenti specializzati per attività<br>produttive (ASP_N6) .....   | 15 |
| Art.9 - Intervento 1.7 ambiti consolidati frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti -<br>AUC_4 (ex C/3 di via per Concordia “PP BOSCO AREA 1”) – AUC_4 (ex C/2 di via per<br>Concordia)..... | 16 |
| Interventi TIPO ‘2’ .....  | 18 |
| Art.10- Intervento 2.1 per nuovi insediamenti urbani nell’ambito Interventi TIPO ‘2’<br>ANS2.4 – MIRANDOLA CAPOLUOGO .....   | 18 |
| Art.11- Intervento 2.2 per nuovi insediamenti urbani nell’ambito ANS_2.7 – MIRANDOLA<br>CAPOLUOGO .....  | 20 |
| Art.12- Intervento 2.3 per nuovi insediamenti urbani nell’ambito AR1– MIRANDOLA.....   | 21 |
| Art.13- Intervento 2.4 per nuovi insediamenti urbani nell’ambito ANS1.1– SAN MARTINO<br>SPINO .....  | 23 |
| Art.14- Intervento 2.5 per nuovi insediamenti urbani nell’ambito ANS1.11– SAN MARTINO<br>SPINO .....   | 25 |
| Interventi TIPO ‘3’ .....  | 28 |
| Art.15- Intervento 3.1 Corte di Gavello .....  | 28 |



**POC 2017-2022**



## ART.1 – DISPOSIZIONI GENERALI

1. Negli articoli che seguono, gli interventi previsti nel presente Piano Operativo Comunale (di seguito POC), sono suddivisi con le seguenti caratteristiche:
  - 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;
  - Tipo 2: Interventi ricadenti (in tutto o in prevalenza) in aree di proprietà pubblica;
  - Tipo 3: Interventi pubblici, 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;
  
2. **Perequazione urbanistica.** Il presente Piano Operativo applica il criterio delle perequazione urbanistica nei casi e nei termini stabiliti dall'art. 3.4 delle Norme di attuazione del Piano Strutturale Comunale.

Per quanto riguarda l'entità dei diritti edificatori (DE) riconosciuti alle proprietà dei suoli, il presente POC applica in generale, salvo casi specifici espressamente descritti negli articoli che seguono, i seguenti valori in applicazione e specificazione della casistica prevista nel PSC:

A1) per le Tipologia 1 e 2 nel territorio urbanizzabile, negli ambiti per nuovi insediamenti urbani e per gli ambiti di riqualificazione:

- 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 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).

A2) Le aree soggette a vincoli non indennizzabili derivanti da leggi o piani sovraordinati e che comportino una sostanziale inedificabilità partecipano al meccanismo perequativo, ma con un valore del DE base ridotto della metà, nei termini stabiliti dall'art. 3.4 comma 6 delle Norme di attuazione del Piano Strutturale Comunale;

A3) Si tratta di trasformazioni minori, o comunque di interventi non ricadenti all'interno degli ambiti di nuovo insediamento e di riqualificazione che sono chiamati dal PSC a partecipare alla implementazione della città pubblica: per tali aree il Piano non prevede l'utilizzo di meccanismi perequativi. Parimenti, non appare necessario contribuire agli interventi di edilizia residenziale sociale in base alla normativa vigente.

In base agli effetti derivanti da una potenziale crescita del carico urbanistico, sarà tuttavia eventualmente richiesto al singolo intervento di farsi carico degli interventi di sostenibilità ad esso relativi (come individuati dalla VALSAT).

### 3. **Contributo degli interventi all'Edilizia Residenziale Sociale.**

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 intervento.

Nel caso di ambiti AR la quota ERS può variare da un minimo del 10% ad un massimo del 20%, variazione che andrà 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.

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;

I lotti di cessione per la realizzazione di Edilizia Residenziale Sociale dovranno essere individuati specificatamente all'interno della proposta e ceduti urbanizzati all'Amministrazione Comunale.

Come previsto dall'Allegato alla Legge regionale n. 20 del 2000 all'art. A-6- ter, la convenzione urbanistica può prevedere che i soggetti interessati realizzino direttamente, in tutto o in parte, gli interventi di edilizia residenziale sociale previsti dal POC, in conformità alla normativa vigente.

Il proponente può riservarsi tale facoltà, da sciogliersi in sede di stipula della convenzione da sottoscrivere per l'approvazione del PUA, di realizzare direttamente gli alloggi di edilizia residenziale sociale destinati alla vendita (anche con la modalità c.d. "affitto conto vendita"), oppure alla locazione solo qualora il proponente intenda avvalersi di questa modalità, anziché cedere gratuitamente le relative aree al comune.

Qualora la dimensione dell'intervento particolarmente ridotta non permetta la realizzazione di un singolo lotto organico, o qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga opportuno per esigenze di maggiore fattibilità, tali cessioni potranno essere aggregate o traslate in altri ambiti inseriti nel POC 2017-2022.

4. Laddove, negli articoli che seguono relativi, viene indicata la "Sc prevista", si intende che il PUA (o il progetto convenzionato) deve prevedere, di norma la realizzazione dell'intera Sc ivi indicata, salvo che il Comune non riconosca, in sede di approvazione del PUA, l'eventuale opportunità di una riduzione per ragioni di qualità ambientale.
5. Laddove, negli articoli che seguono relativi ad interventi di Tipo 1, sia prescritto un indice UF medio minimo, si intende che tale prescrizione va rispettata facendo la media degli indici UF di tutti i lotti di quel intervento, mentre può non essere rispettata in singoli lotti.
6. Tutte le aree U, devono essere cedute al Comune con sistemazione del suolo, pulizia e messa in quota del terreno e sistemazione a verde di cui all'art. 16, comma 7 del DPR N° 380/2001.

7. Il POC provvede, in taluni casi, a circoscritte modifiche della perimetrazione di determinati ambiti rispetto a come sono stati perimetrali nel PSC, in applicazione dell'art. 28 comma 3 della L.R.20/2000.

## **ART.2 – DISPOSIZIONI GENERALI SULLA SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI**

1. ***Sostenibilità ambientale degli interventi*** Per tutti gli interventi edilizi previsti nel POC si richiama il rispetto delle disposizioni dell'art. 3.7 del PSC ("Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti"), in quanto applicabili, e in specifico con riferimento: all'efficienza energetica e contenimento dell'emissione di gas-serra, all'acustica, all'inquinamento luminoso, alla sicurezza dal punto di vista geotecnico, allo smaltimento delle acque bianche e nere, al risparmio idrico, all'eventuale bonifica del suolo.
2. Tutti gli interventi devono inoltre adeguarsi alle condizioni specifiche contenute nella rispettiva scheda di Valsat del POC perché norme cogenti.



## INTERVENTI TIPO '1'

### ART.3 - INTERVENTO 1.1 PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NEGLI AMBITI AR2 – MIRANDOLA CAPOLUOGO

1. Il POC individua un intervento che costituisce attuazione di porzione dell'ambito individuato dal PSC con la sigla AR2.

#### 2. Modalità di attuazione

E' un ambito di riqualificazione di rilevante estensione definito all'interno del confine dell'ex-stabilimento Covalpa, dismesso da tempo.

L'intervento ha un estensione di circa 75.243 mq che deve essere oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000.

Per il calcolo del DE riconosciuto alle proprietà, si utilizzano i seguenti parametri (con riferimento alle 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 approvato con Delibera di G.C. n°156 del 06/10/2016 ):

- IP =0.30 mq/mq per gli Ambiti di riqualificazione (AR);

L'indice ridotto, pari a  $IP=0,15$  mq/mq, va utilizzato nel calcolo relativo alle porzioni soggette ai vincoli di cui al comma 6 art. 3.4 del PSC.

Alla luce di tali determinazioni, il DE complessivo, da verificare in sede di PUA anche alla luce degli effettivi vincoli presenti sul territorio, risulta indicativamente pari a: 22.573 mq di Sc.

#### 3. Parametri e prescrizioni progettuali

- Sc prevista = 26.335 mq.
- Uf medio min = 0,55 mq/mq.
- SP min: il 30% della superficie territoriale deve essere destinato a verde permeabile.
- H max:18 mt

Per gli usi residenziali e i servizi connessi, ogni 100 mq di SC:

- P1 + U = 70 mq., di cui P1 non meno di 20 mq.

Per gli usi commerciali, direzionali ogni 100 mq di SC:

- P1 + U = 100 mq., di cui P1 non meno di 20 mq.

L'edificazione dovrà essere interamente concentrata nell'ambito AR2, all'esterno delle aree di inedificabilità non derogabili previste dal PSC, secondo le indicazioni schematiche fornite nella Relazione illustrativa.

I titoli abilitativi per la realizzazione delle attività extra residenziale devono essere supportati da idonea valutazione di impatto sulla componente ambientale rumore

e sulla rete di smaltimento dei reflui fognari.

#### **4. Usi ammissibili**

UMI fronte viale Gramsci

U3, U4.1, U4.2, U5, U6, U8.1, U8.3, U10, U15 , U19.1, U19.3

Restanti UMI dell'ambito

U1, U2, U3, U4.1, U6, U8.1, U8.3, U10

Nell'Ambito complessivo AR2 la percentuale massima di SC ad uso extra residenza non potrà essere maggiore del 30% Sc .

Fermo restando la percentuale massima suddetta, considerato che l'attuazione dell'ambito può avvenire per stralci attuativi funzionali, il singolo stralcio funzionale dovrà in ogni caso essere ad uso prevalentemente residenziale e pertanto prevedere una percentuale di Sc ad uso residenziale ( U1 e U2) di almeno il 51% della Sc.

Nell'area individuata come "rete ecologica" sono ammesse unicamente strutture temporanee di cui all'art. 7 comma 1 lett. f) della legge regionale N° 15/2013.

#### **5. Prescrizioni particolari**

Si prevede la cessione all' Amministrazione di un lotto urbanizzato di 4.350 mq di Sf, per la localizzazione della potenzialità eccedente il DE. Tale potenzialità risulta indicativamente pari a 3.762 mq di Sc (di cui 2.634 mq, pari al 10% della Sc complessiva, da destinarsi a ERS).

#### **6. Sostenibilità ambientale della trasformazione**

Dovrà essere eseguito uno specifico studio idraulico di cui alla DGR n°1300/2016 che deve analizzare tutte le componenti di cui al punto 5.2 della delibera regionale.

Occorrerà verificare la necessità di realizzare bacini di laminazione.

Le reti dell'ambito dovranno essere predisposte per l'eventuale allacciamento alla rete di teleriscaldamento.

Si rinvia alle disposizioni generali di cui all'art. 2, alla scheda di Valsat.

Occorrerà garantire una distanza di rispetto di 10 m dal canale Dugale Bruino da verificarsi con il Consorzio di Bonifica.

#### **7. Tempi di attuazione**

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.

## **ART.4 - INTERVENTO 1.2 PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NELL'AMBITO ANS\_2.8 – MIRANDOLA CAPOLUOGO**

1. Il POC individua un intervento che costituisce attuazione di porzione dell'ambito individuato dal PSC con la sigla ANS\_2.8 collocato a Nord della Via 29 Maggio e finalizzato alla realizzazione del bosco di cintura.

### **2. Modalità di attuazione**

È uno degli interventi previsti dal piano per la realizzazione della cintura boscata che circonda il capoluogo.

L'area interessata ha una estensione di circa mq 28.130 e si attua attraverso un Piano Urbanistico attuativo, secondo le indicazioni schematiche fornite nella Relazione illustrativa.

La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000.

Per il calcolo dei DE riconosciuto alle proprietà si utilizzano i seguenti parametri (con riferimento alle 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 approvato con Delibera di G.C. n°156 del 06/10/2016):

- $IP = 0.05$  mq/mq, oltre alla SC di eventuali edifici esistenti, per le aree finalizzate al completamento del bosco di cintura;

L'indice ridotto, pari a  $IP = 0,025$  mq/mq, va utilizzato nel calcolo relativo alle porzioni soggette ai vincoli di cui al comma 6 art. 3.4 del PSC.

Alla luce di tali determinazioni, il DE complessivo relativo a tali porzioni, da verificare in sede di PUA anche alla luce degli effettivi vincoli presenti sul territorio, risulta indicativamente pari a: 1364 mq di Sc.

### **3. Parametri e prescrizioni progettuali**

- Sc prevista = 1.706 mq.

Nell'intervento suddetto la quota di superficie territoriale interessata dall'edificazione e relative urbanizzazioni non può superare il 25% della St, quota di ERS compresa.

- $U_f$  medio min = 0,70 mq/mq.
- SP min: il 30% della superficie territoriale deve essere destinato a verde permeabile.
- H max = 9,50 mt

Per gli usi residenziali e i servizi connessi, ogni 100 mq di SC:

- $P1 + U = 70$  mq., di cui P1 non meno di 20 mq.

L'edificazione dovrà essere interamente concentrata nell'ambito ANS\_2.8, all'esterno delle aree di inedificabilità non derogabili previste dal PSC, secondo le indicazioni schematiche fornite nella Relazione illustrativa.

Per la realizzazione di porzioni del Bosco di cintura urbana si richiama il rispetto delle disposizioni dell'Allegato C del RUE e gli obiettivi di cui all'art.2.4 del PSC;

#### **4. Usi ammissibili**

- Residenza (usi U1, U2): max 100 della Sc. Funzioni non residenziali compatibili nel solo ambito ANS\_2.8: max 20 %.

Funzioni compatibili: U3, U4.1, U5, U6, U8.1, U8.3, U10, U19.1, U19.3, U21, U23; sono ammessi inoltre U20 limitatamente alle isole ecologiche, e U22 limitatamente agli impianti fotovoltaici entro i limiti in cui siano attuabili tramite "procedura abilitativa semplificata".

- Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi U12. Sono inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi, U21, U23, U28, U22 limitatamente agli impianti fotovoltaici, nonché, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, U6 (pubblici esercizi) e U27 (commercio al dettaglio su aree pubbliche). Le aree destinate a bosco della cintura urbana sono inedificabili.

#### **5. Prescrizioni particolari**

Come previsto dall'Allegato alla Legge regionale n. 20 del 2000 all'art. A-6- ter, la convenzione urbanistica può prevedere che i soggetti interessati realizzino direttamente, in tutto o in parte, gli interventi di edilizia residenziale sociale previsti dal POC, in conformità alla normativa vigente.

Il proponente si riserva la facoltà di realizzare direttamente gli alloggi di edilizia residenziale sociale, facoltà da sciogliersi in sede di stipula della convenzione da sottoscrivere per l'approvazione del PUA.

La potenzialità eccedente il DE risulta indicativamente 342 mq di Sc pari al 20% della Sc complessiva, da destinarsi a ERS.

#### **6. Sostenibilità ambientale della trasformazione**

Dovrà essere eseguito uno specifico studio idraulico di cui alla DGR n°1300/2016 che deve analizzare tutte le componenti di cui al punto 5.2 della delibera regionale.

Si rinvia alle disposizioni generali di cui all'art. 2, alla scheda di Valsat.

#### **7. Tempi di attuazione**

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.

## **ART.5 - INTERVENTO 1.3 PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NEGLI AMBITI ANS2.8 E AMBITO AAP- MIRANDOLA CAPOLUOGO**

1. Il POC individua un intervento che costituisce attuazione di porzione dell'ambito individuato dal PSC con la sigla ANS\_2.8 e di una porzione del limitrofo AAP Ambito agricolo Periurbano finalizzato alla realizzazione del bosco di cintura.

### **2. Modalità di attuazione**

È uno degli interventi più consistenti previsti dal piano per la realizzazione della cintura boscata che circonda il capoluogo.

L'area interessata ha una estensione di circa mq 137.199 e si attua attraverso un Piano Urbanistico Attuativo, secondo le indicazioni schematiche fornite nella Relazione illustrativa.

La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000.

Per il calcolo dei DE riconosciuto alle proprietà si utilizzano i seguenti parametri (con riferimento alle 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 approvato con Delibera di G.C. n°156 del 06/10/2016):

- IP =0.05 mq/mq, oltre alla SC di eventuali edifici esistenti, per le aree finalizzate al completamento del bosco di cintura;

L'indice ridotto, pari a IP=0,025 mq/mq, va utilizzato nel calcolo relativo alle porzioni soggette ai vincoli di cui al comma 6 art. 3.4 del PSC.

Alla luce di tali determinazioni, il DE complessivo relativo a tali porzioni, da verificare in sede di PUA anche alla luce degli effettivi vincoli presenti sul territorio, risulta indicativamente pari a: 6.739 mq di Sc.

### **3. Parametri e prescrizioni progettuali**

- Sc prevista 8.423 mq.

Nell'intervento suddetto la quota di superficie territoriale interessata dall'edificazione e relative urbanizzazioni non può superare il 25% della St, quota di ERS compresa.

- Uf medio min = 0,70 mq/mq.
- SP min: il 30% della superficie territoriale deve essere destinato a verde permeabile.
- H max = 9,50 mt

Per gli usi residenziali e i servizi connessi, ogni 100 mq di SC:

- P1 + U = 70 mq., di cui P1 non meno di 20 mq.

L'edificazione dovrà essere interamente concentrata nell'ambito ANS\_2.8, all'esterno delle aree di inedificabilità non derogabili previste dal PSC, secondo le indicazioni schematiche fornite nella Relazione illustrativa.

Per la realizzazione di porzioni del Bosco di cintura urbana si richiama il rispetto delle disposizioni dell'Allegato c del RUE e gli obiettivi di cui all'art.2.4 del PSC.

#### **4. Usi ammissibili**

- Residenza (usi U1, U2): max 100 della Sc. Funzioni non residenziali compatibili nel solo ambito ANS2.8: max 20%.

Funzioni compatibili: U3, U4.1, U5, U6, U8.1, U8.3, U10, U19.1, U19.3, U21, U23; sono ammessi inoltre U20 limitatamente alle isole ecologiche, e U22 limitatamente agli impianti fotovoltaici entro i limiti in cui siano attuabili tramite "procedura abilitativa semplificata".

- Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi U12. Sono inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi, U21, U23, U28, U22 limitatamente agli impianti fotovoltaici, nonché, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico, U6 (pubblici esercizi) e U27 (commercio al dettaglio su aree pubbliche). Le aree destinate a bosco della cintura urbana sono inedificabili.

#### **5. Prescrizioni particolari**

Come previsto dall'Allegato alla Legge regionale n. 20 del 2000 all'art. A-6- ter, la convenzione urbanistica può prevedere che i soggetti interessati realizzino direttamente, in tutto o in parte, gli interventi di edilizia residenziale sociale previsti dal POC, in conformità alla normativa vigente.

Il proponente si riserva la facoltà di realizzare direttamente gli alloggi di edilizia residenziale sociale, facoltà da sciogliersi in sede di stipula della convenzione da sottoscrivere per l'approvazione del PUA.

Tale potenzialità, eccedente il DE, risulta indicativamente 1.684 mq di Sc pari al 20% della Sc complessiva, da destinarsi a ERS.

#### **6. Sostenibilità ambientale della trasformazione**

Dovrà essere eseguito uno specifico studio idraulico di cui alla DGR n°1300/2016 che deve analizzare tutte le componenti di cui al punto 5.2 della delibera regionale.

Si rinvia alle disposizioni generali di cui all'art. 2, alla scheda di Valsat.

#### **7. Tempi di attuazione**

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.

## **ART.6 - INTERVENTO 1.4 PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NEGLI AMBITI ANS2.2 – MIRANDOLA CAPOLUOGO**

1. Il POC individua un intervento che costituisce attuazione dell'ambito individuato dal PSC con la sigla ANS\_2.2.

### **2. Modalità di attuazione**

È uno degli interventi previsti dal piano per la realizzazione della cintura boscata che circonda il capoluogo.

L'intervento ha una estensione di circa mq 12.735 mq di cui ANS\_2.2 il 25% della ST quindi non deve superare 3.184 mq di ST e deve essere oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo. La sua attuazione dovrà rispettare tutti gli impegni concordati nel relativo Accordo ex-art. 18 della L.R. 20/2000.

Per il calcolo del DE riconosciuto alle proprietà si utilizzano i seguenti parametri (con riferimento alle 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 approvato con Delibera di G.C. n°156 del 06/10/2016):

- IP =0.05 mq/mq, oltre alla SC di eventuali edifici esistenti, per le aree finalizzate al completamento del bosco di cintura;

L'indice ridotto, pari a IP=0,025 mq/mq, va utilizzato nel calcolo relativo alle porzioni soggette ai vincoli di cui al comma 6 art. 3.4 del PSC.

Alla luce di tali determinazioni, il DE complessivo, da verificare in sede di PUA anche alla luce degli effettivi vincoli presenti sul territorio, risulta indicativamente pari a: 616 mq di Sc.

### **3. Parametri e prescrizioni progettuali**

- Sc prevista = 1440 mq di cui 670 mq derivanti dalla demolizione e ricostruzione di un fabbricato agricolo presente nell'area.

Nell' intervento suddetto la quota di superficie territoriale interessata dall'edificazione e relative urbanizzazioni non può superare il 25% della St, quota di ERS compresa.

- Uf medio min = 0,70 mq/mq.
- SP min: il 30% della superficie territoriale deve essere destinato a verde permeabile.
- H max = 9,50 mt

Per gli usi residenziali e i servizi connessi, ogni 100 mq di SC:

- P1 + U = 70 mq., di cui P1 non meno di 20 mq.

Gli standard vengono calcolati solo sulla nuova Sc se la Sc già presente non è oggetto di cambio di destinazione e aumento di carico.

L'edificazione dovrà essere interamente concentrata nell'ambito ANS\_2.2, all'esterno delle aree di inedificabilità non derogabili previste dal PSC, secondo le indicazioni schematiche fornite nella Relazione illustrativa.

Per la realizzazione di porzioni del Bosco di cintura urbana si richiama il rispetto delle disposizioni dell'Allegato C del RUE e gli obiettivi di cui all'art.2.4 del PSC;

#### **4. Usi ammissibili**

- Residenza (usi U1, U2): max 100 della Sc. Funzioni non residenziali compatibili nel solo ambito ANS2.2: max 20%.

Funzioni compatibili: U3, U4.1, U5, U6, U8.1, U8.3, U10, U19.1, U19.3, U21, U23; sono ammessi inoltre U20 limitatamente alle isole ecologiche, e U22 limitatamente agli impianti fotovoltaici entro i limiti in cui siano attuabili tramite "procedura abilitativa semplificata".

- Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi U12. Sono inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi, U21, U23, U28, U22 limitatamente agli impianti fotovoltaici, nonché, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico: U6 (pubblici esercizi) e U27 (commercio al dettaglio su aree pubbliche). Le aree destinate a bosco della cintura urbana sono inedificabili.

#### **5. Prescrizioni particolari**

Come previsto dall'Allegato alla Legge regionale n. 20 del 2000 all'art. A-6- ter, la convenzione urbanistica può prevedere che i soggetti interessati realizzino direttamente, in tutto o in parte, gli interventi di edilizia residenziale sociale previsti dal POC, in conformità alla normativa vigente.

Il proponente si riserva la facoltà di realizzare direttamente gli alloggi di edilizia residenziale sociale, facoltà da sciogliersi in sede di stipula della convenzione da sottoscrivere per l'approvazione del PUA.

Tale potenzialità, eccedente il DE, risulta indicativamente 154 mq di Sc pari al 20% della Sc complessiva, da destinarsi a ERS.

Occorrerà raccordare i percorsi ciclopedonali da realizzare con quelli già esistenti fuori dall'ambito.

#### **6. Sostenibilità ambientale della trasformazione**

Dovrà essere eseguito uno specifico studio idraulico di cui alla DGR n°1300/2016 che deve analizzare tutte le componenti di cui al punto 5.2 della delibera regionale.

Si rinvia alle disposizioni generali di cui all'art. 2, alla scheda di Valsat,

#### **7. Tempi di attuazione**

Si richiamano gli impegni temporali sottoscritti nell'Accordo richiamato al secondo comma.

## **ART.7 - INTERVENTO 1.5 PER IMMOBILI ED AREE SPECIFICAMENTE ATTREZZATE PER ATTIVITÀ FRUITIVE, RICREATIVE, SPORTIVE E TURISTICHE COMPATIBILI IN AMBITO RURALE**

1. Il POC individua un'area specificatamente attrezzata per attività fruitive, ricreative, sportive e turistiche in ambito rurale identificata al NCT del Comune di Mirandola al fg.13 mappale 50 e 51.
2. **Modalità di attuazione**  
Intervento edilizio diretto.
3. **Parametri e prescrizioni progettuali**
  - Sc prevista = 150 mq aggiuntivi rispetto alla Sc legittimamente in essere.
  - NP max = 1 piano fuori terra.
4. **Usi ammissibili**
  - Usi A9. e U6.
5. **Prescrizioni particolari**

La progettazione non dovrà comportare alterazione delle zone umide esistenti e della biodiversità locale. Il progetto dovrà essere rispettoso della componente ecologica del nodo e dovrà essere valutato dalla commissione paesaggio.

Nella progettazione e nell'inserimento dell'oggetto nel paesaggio si dovrà tenere conto dei materiali utilizzati per la costruzione e dei colori previsti.
6. **Sostenibilità ambientale della trasformazione**

Da prevedere il Sistema di smaltimento reflui in conformità alla normativa vigente.

## **ART.8 - INTERVENTO 1.6 PER AMBITI PER NUOVI INSEDIAMENTI SPECIALIZZATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE (ASP\_N6)**

1. Per l'Ambito ASP\_N6, in Via per Concordia, in data 21/04/2017 con prot. 10155 è stato presentato Permesso di costruire Convenzionato per la realizzazione di un multisala cinematografica ed esercizi commerciali;

### **2. Modalità di attuazione**

Il POC prevede la possibilità di realizzare tale intervento edificatorio per la costruzione di un unico edificio realizzato in due stralci funzionali.

### **3. Parametri e prescrizioni progettuali**

Il secondo stralcio dell'edificio dovrà essere realizzato entro 5 anni dalla stipula della convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

La convenzione relativa al permesso di costruire convenzionato già deposita con prot. 10155 del 21/4/2017 dovrà essere sottoscritta preventivamente all'approvazione del POC 2017/2022, pena decadenza della presente previsione.

## **ART.9 - INTERVENTO 1.7 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)**

1. 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 "PP Bosco Area 1"), il trasferimento di capacità edificatoria.

### **2. Modalità di attuazione**

L'intervento si attua mediante approvazione di varianti ai piani attuativi in corso di attuazione con impegno a realizzare il bosco oggetto di trasferimento del DE di cui al comma 3° e mediante integrazione degli standard a verde e parcheggio utilizzando i parametri urbanistici ed edilizi di cui al piano attuativo in corso.

L'intervento di realizzazione delle opere di urbanizzazione e del trasferimento di potenzialità edificatorie devono avvenire entro cinque anni dall'approvazione del POC. Successivamente a tale data i piani si ritengono decaduti.

Al fine del trasferimento della potenzialità edificatoria dall'Ambito AUC\_4 (ex C/2 di Via per Concordia) all'Ambito AUC\_4 (ex C/3 di Via per Concordia) si possono presentare varianti ai Piani Attuativi dei comparti, precisato che nel Comparto dove si trasferisce la potenzialità edificatoria dovrà essere aggiornato il Piano Finanziario e i relativi elaborati grafici delle opere di urbanizzazione.

### **3. Parametri e prescrizioni progettuali**

La capacità edificatoria aggiuntiva prevista deriva dal:

- Trasferimento di 3.000 mq di SC dall'ambito AUC\_4 di Via Per Concordia (ex C/2 di Via Per Concordia);
- 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

### **4. Usi ammissibili**

/

### **5. Prescrizioni particolari**

Tale trasferimento di capacità è previsto senza aumento della Superficie Territoriale edificabile già prevista nel Comparto citato (ex C3 di Via per Concordia – comparto PP BOSCO AREA 1).

### **6. Sostenibilità ambientale della trasformazione**

Trattandosi di trasferimento di potenzialità già previste dal piano non si prevedono ulteriori azioni per la sostenibilità delle trasformazioni.

La Variante al PUA che provvede al trasferimento della Capacità edificatoria dovrà essere accompagnata da specifiche Valutazioni di sostenibilità e congruenza delle opere di urbanizzazione esistenti.



## **INTERVENTI TIPO '2'**

### **ART.10- INTERVENTO 2.1 PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NELL'AMBITO INTERVENTI TIPO '2' ANS2.4 – MIRANDOLA CAPOLUOGO**

L'area ricade nel PSC approvato nell'Ambito ANS\_2.4 ed è identificata al NCT del Comune di Mirandola al fg.108 mappale 939. L'Ambito di Proprietà Comunale è stato inserito nel Piano delle alienazioni nel Documento Unico Programmatico (DUP) programmazione 2017/2019.

#### **2. Modalità di attuazione**

E' immerso nell'area destinata alla realizzazione e all'ampliamento del Parco urbano La Favorita, polmone verde collegato al bosco della cintura. L'attuazione dell'ambito ANS\_2.4 è funzionale alla realizzazione della cintura boscata che circonda il capoluogo.

L'area interessata ha una estensione di circa mq 21.900 e si attua attraverso un Piano Urbanistico Attuativo, secondo le indicazioni schematiche fornite nella Relazione illustrativa.

La superficie territoriale destinata a Bosco è già di proprietà Comunale e risulta attuata ed è identificata al Catasto con Foglio 108 mappali: 933 (parte), 934, 935, 940 per una estensione di circa mq 65.690 mq, secondo le indicazioni schematiche fornite nella Relazione illustrativa.

La superficie territoriale comprendente l'ANS\_2.4 e la relativa area a Bosco risulta essere 87.590 mq.

#### **3. Parametri e prescrizioni progettuali**

Sc prevista = 4380 mq

- Uf medio min = 0,70 mq/mq.
- SP min: il 30% della superficie territoriale deve essere destinato a verde permeabile.
- H max = 9,50 mt

Ogni 100 mq di SC: P1 + U = 70 mq., di cui P1 non meno di 20 mq.

L'edificazione dovrà essere interamente concentrata nell'ambito ANS2.4 all'esterno delle aree di inedificabilità non derogabili previste dal PSC, secondo le indicazioni schematiche fornite nella Relazione illustrativa.

#### **4. Usi ammissibili**

- Residenza (usi U1, U2): max 70% della Su. Funzioni non residenziali compatibili nel solo ambito ANS2.4: max 30 %.

Funzioni compatibili: U3, U4.1, U4.2, U5, U6, U8.1, U8.3, U10, U12, U13, U14, U15, U19.1, U19.3, U21, U23; sono ammessi inoltre U20 limitatamente alle isole ecologiche, e U22 limitatamente agli impianti fotovoltaici entro i limiti in cui siano attuabili tramite "procedura abilitativa semplificata".

## **5. Prescrizioni particolari**

Si prevede la cessione all'Amministrazione di un lotto urbanizzato per la localizzazione della potenzialità eccedente il DE. Tale potenzialità risulta indicativamente pari a 876 mq di Sc da destinarsi a ERS.

Lungo via G. Agnini andrà realizzato, a spese degli attuatori, un percorso ciclabile di collegamento con la ciclabile esistente lungo Via per Concordia secondo le indicazioni schematiche fornite nella Relazione illustrativa.

La viabilità all'interno dell'ANS\_2.4 dovrà allinearsi a quella presente nel Piano Particolareggiato Zona C1 Viale Agnini secondo le indicazioni schematiche fornite nella Relazione illustrativa.

## **6. Sostenibilità ambientale della trasformazione**

Dovrà essere eseguito uno specifico studio idraulico di cui alla DGR n°1300/2016 che deve analizzare tutte le componenti di cui al punto 5.2 della delibera regionale.

Da verificare la necessità di realizzare una vasca di laminazione per garantire l'invarianza idraulica.

Occorrerà verificare la compatibilità della rete fognaria e dell'impianto di sollevamento a supportare gli incrementi di carico che derivano dalla realizzazione degli insediamenti.

Si rinvia alle disposizioni generali di cui all'art. 2, alla scheda di Valsat.

## **ART.11- INTERVENTO 2.2 PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NELL'AMBITO ANS\_2.7 – MIRANDOLA CAPOLUOGO**

L'area ricade nel PSC approvato nell'Ambito ANS\_2.7 ed è identificata al NCT del Comune di Mirandola al fg.136 mappale 165-169-170.

### **2. Modalità di attuazione**

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.

L'area interessata ha una estensione di circa mq 33.450 e si attua attraverso un Piano Urbanistico Attuativo, secondo le indicazioni schematiche fornite nella Relazione illustrativa.

### **3. Parametri e prescrizioni progettuali**

Sc prevista = 2.850 mq (di capacità insediativa non residenziale e 14.500 mq di Area scoperta (corrispondente all'attuale stadio Lolli).

- Uf max: 0,25 mq/mq

L'edificazione dovrà essere interamente concentrata nell'ambito ANS\_2.7 all'esterno delle aree di inedificabilità non derogabili previste dal PSC, secondo le indicazioni schematiche fornite nella Relazione illustrativa.

### **4. Usi ammissibili**

In queste aree sono previsti gli usi U12.4

Sono inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi, U19.1, U19.3, U21, U23, U28, U22 limitatamente agli impianti fotovoltaici, nonché, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico: U6 (pubblici esercizi) e U27 (commercio al dettaglio su aree pubbliche).

### **5. Prescrizioni particolari**

Occorre prevedere una percorribilità interna all'ambito e questa deve essere integrata alla rete dei percorsi ciclopedonali presenti nell'isolato del polo sportivo-scolastico.

### **6. Sostenibilità ambientale della trasformazione**

Dovrà essere eseguito uno specifico studio idraulico di cui alla DGR n°1300/2016 che deve analizzare tutte le componenti di cui al punto 5.2 della delibera regionale. Occorrerà valutare con gli enti gestori la compatibilità della rete esistente di supportare gli incrementi di carico e di fabbisogno.

Si rinvia alle disposizioni generali di cui all'art. 2, alla scheda di Valsat,

## **ART.12- INTERVENTO 2.3 PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NELL'AMBITO AR1- MIRANDOLA**

L'ambito è localizzato a ridosso del centro storico e si attesta sul viale di circonvallazione e angolo 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, la palestra Brunatti ed i campi da tennis.

L'area ricade nel PSC approvato nell'Ambito AR\_1 ed è identificata al NCT del Comune di Mirandola al fg.109 mappale 614-170-171-173-187-615-188,-618-191-617-192-193-194 e al fg.112 mappale 289-288 -3-1-2-5-6-287-7-8-10-345-346-347.

Si prevede la trasformazione dell'ambito attraverso l'insediamento di altre destinazioni d'uso prevedendo la delocalizzazione del campo di calcio nel polo sportivo-scolastico, localizzato ad est, delle funzioni attualmente presenti. Nell'attuale area occupata dal campo di calcio si prevede la realizzazione di un parco pubblico.

### **2. Modalità di attuazione**

L'area interessata ha una estensione di circa mq 50.656 e si attua attraverso un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica, secondo le indicazioni schematiche fornite nella Relazione illustrativa.

### **3. Parametri e prescrizioni progettuali**

Sc prevista = 4.500 mq (di cui 3800 da insediare con funzioni residenziali e compatibili con essa in corrispondenza dell'ex deposito automezzi AMO , secondo le indicazioni schematiche fornite nella Relazione illustrativa), ). La localizzazione dell'area edificabile dell'ambito andrà meglio definita nella predisposizione del progetto del futuro PUA.

- Uf medio min = 0,70 mq/mq

- SP min: il 20% dei lotti fondiari di pertinenza degli edifici deve essere destinato a verde permeabile.

- NP max = 3 piani fuori terra.

Ogni 100 mq di SC: P1 + U = 70 mq., di cui P1 non meno di 20 mq.

### **4. Usi ammissibili**

- Residenza (usi U1, U2): max 60% della Su. Funzioni non residenziali compatibili U12 nel solo ambito AR1: max 40 %.

Funzioni compatibili: U3, U4.1, U5, U6, U8.1, U8.3, U10, U13, U14, U15, U19.1, U19.3, U21, U23; sono ammessi inoltre U20 limitatamente alle isole ecologiche, e U22 limitatamente agli impianti fotovoltaici entro i limiti in cui siano attuabili tramite "procedura abilitativa semplificata".

- Nelle aree cedute al Comune come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi U12. Sono inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi, U21, U23, nonché, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico,: U6 (pubblici esercizi) e U27 (commercio al dettaglio su aree

pubbliche).

#### **5. Prescrizioni particolari**

Si prevede la cessione all'Amministrazione di uno o più lotti urbanizzati per la localizzazione della potenzialità eccedente il DE. Tale potenzialità risulta indicativamente pari a 760 mq di Sc da destinarsi a ERS.

Occorrerà prevedere un reticolo stradale interno che lasci spazi di permeabilità e di connessione tra i quartieri a nord e a est e il centro storico. Il reticolo dei percorsi ciclopedonali sono funzionali al potenziamento delle relazioni tra queste due porzioni di città.

Nell'assetto dell'insediamento occorrerà valorizzare la presenza e la memoria dei luoghi ferroviari a nord e la presenza delle tribune dello stadio a est.

Occorrerà salvaguardare la presenza dei filari alberati che connotano il viale della circonvallazione.

#### **6. Sostenibilità ambientale della trasformazione**

Dovrà essere eseguito uno specifico studio idraulico di cui alla DGR n°1300/2016 che deve analizzare tutte le componenti di cui al punto 5.2 della delibera regionale.

Si dovrà prevedere, per quanto possibile, alla separazione delle acque bianche e nere (art.3.7 comma 11 PSC).

Si rinvia alle disposizioni generali di cui all'art. 2, alla scheda di Valsat,.

## **ART.13- INTERVENTO 2.4 PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NELL'AMBITO ANS1.1– SAN MARTINO SPINO**

L'area in oggetto ricade nel PSC approvato in una porzione dell'Ambito ANS\_1.1 ed è identificata al NCT del Comune di Mirandola al fg.44 mappale 253 (parte). L'Ambito di Proprietà Comunale è stato inserito nel Piano delle alienazioni nel Documento Unico Programmatico (DUP) programmazione 2017/2019.

### **2. Modalità di attuazione**

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

L'area interessata ha una estensione di circa mq 10.230 e si attua attraverso un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica.

### **3. Parametri e prescrizioni progettuali**

Sc prevista = 3.500 mq

- Uf medio min = 0,70 mq/mq
- SP min: il 20% dei lotti fondiari di pertinenza degli edifici deve essere destinato a verde permeabile.
- NP max = 3 piani fuori terra.

Ogni 100 mq di SC: P1 + U = 70 mq., di cui P1 non meno di 20 mq.

L'edificazione dovrà essere interamente concentrata nell'ambito ANS1.1 all'esterno delle aree di inedificabilità non derogabili previste dal PSC, secondo le indicazioni schematiche fornite nella Relazione illustrativa.

### **4. Usi ammissibili**

- Residenza (usi U1, U2): max 100 della Sc. Funzioni non residenziali compatibili nel solo ambito ANS1.1: max 20 %.

Funzioni compatibili: U3, U4.1, U5, U6, U8.1, U8.3, U10, U12, U13, U14, U15, U19.1, U19.3, U21, U23; sono ammessi inoltre U20 limitatamente alle isole ecologiche, e U22 limitatamente agli impianti fotovoltaici entro i limiti in cui siano attuabili tramite "procedura abilitativa semplificata".

- Nelle aree identificate come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi U12. Sono inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi, U21, U23, U28, U22 limitatamente agli impianti fotovoltaici, nonché, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico: U6 (pubblici esercizi) e U27 (commercio al dettaglio su aree pubbliche).

### **5. Prescrizioni particolari**

La potenzialità eccedente il DE risulta indicativamente pari a 700 mq di Sc da destinarsi a ERS.

L'assetto dell'ambito dovrà organizzarsi su di un asse stradale di collegamento tra via Zanzur e la parallela via XIII dicembre.

## **6. Sostenibilità ambientale della trasformazione**

Dovrà essere eseguito uno specifico studio idraulico di cui alla DGR n°1300/2016 che deve analizzare tutte le componenti di cui al punto 5.2 della delibera regionale.

Da verificare la necessità di realizzare bacini di laminazione per ridurre le problematiche connesse alle criticità idrauliche riscontrate.

Occorrerà verificare la compatibilità della rete fognaria e dell'impianto di sollevamento a supportare gli incrementi di carico che derivano dalla realizzazione degli insediamenti.

Si rinvia alle disposizioni generali di cui all'art. 2, alla scheda di Valsat.

## **ART.14- INTERVENTO 2.5 PER NUOVI INSEDIAMENTI URBANI NELL'AMBITO ANS1.11– SAN MARTINO SPINO**

L'area in oggetto ricade nel PSC approvato in una porzione dell'Ambito ANS\_1.11 ed è identificata al NCT del Comune di Mirandola al fg.28 mappale 12, 13, 14 e foglio 27 mappali 84, 85, 86, 87, 88, 97.

### **2. Modalità di attuazione**

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

L'area interessata ha una estensione di circa mq 12.700 e si attua attraverso un Piano Urbanistico Attuativo.

### **3. Parametri e prescrizioni progettuali**

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.

#### **4. Usi ammissibili**

- Residenza (usi U1, U2): max 100 della Sc. Funzioni non residenziali compatibili nel solo ambito ANS1.11: max 20 %.

Funzioni compatibili: U3, U4.1, U5, U6, U8.1, U8.3, U10, U12, U13, U14, U15, U19.1, U19.3, U21, U23; sono ammessi inoltre U20 limitatamente alle isole ecologiche, e U22 limitatamente agli impianti fotovoltaici entro i limiti in cui siano attuabili tramite "procedura abilitativa semplificata".

- Nelle aree identificate come dotazioni di attrezzature e spazi collettivi sono ammissibili gli usi U12. Sono inoltre ammissibili i seguenti ulteriori usi, U21, U23, U28, U22 limitatamente agli impianti fotovoltaici, nonché, attraverso concessioni temporanee di occupazione di suolo pubblico: U6 (pubblici esercizi) e U27 (commercio al dettaglio su aree pubbliche).

- Nell'ambito del progetto di valorizzazione culturale del centro, nella zona agricola all'interno del perimetro verde di pertinenza dell'ANS\_1.11 come individuato nel POC\_REL, e in accordo con la Sovrintendenza per i Beni culturali, si possono prevedere inoltre anche tutti gli usi agricoli compatibili A2 – A5 – A7 – A8 – A9 e il frazionamento funzionale con il recupero dell'ambito.

- Sempre nell'ambito del progetto di valorizzazione possono essere compresi gli usi U22 impianti per la produzione di energia da sottoprodotti agro-zootecnici, impianti di produzione agro-zootecnica a ridotte emissioni azotate e recupero di CO2 a condizione che gli impianti non usino colture e sia prevista la produzione e recupero sia dell'energia termica che elettrica.

### **5. Prescrizioni particolari**

Si dovrà prevedere il 20% di Sc da destinarsi a ERS.

## **6. Sostenibilità ambientale della trasformazione**

Dovrà essere eseguito uno specifico studio idraulico di cui alla DGR n°1300/2016 che deve analizzare tutte le componenti di cui al punto 5.2 della delibera regionale.

Si rinvia alle disposizioni generali di cui all'art. 2, alla scheda di Valsat.



## **INTERVENTI TIPO '3'**

### **ART.15- INTERVENTO 3.1 CORTE DI GAVELLO**

L'area in oggetto 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) ed è collocata ad est della Chiesa di Gavello tra Via Fiorano, Via Davanti e Via della Corte.

#### **2. Modalità di attuazione**

Nel quinquennio di validità del POC, è ricompreso questo 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 con apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree interessate dalle suddette opere.

Tale intervento relativo al miglioramento del sistema della viabilità, secondo le indicazioni schematiche fornite nella Relazione illustrativa, prevede il prolungamento di Via della Corte fino alla connessione con via Fiorano nella frazione di Gavello.

Identificazione catastale: foglio 40 particella 167 (parte), 168 (parte), 169 (parte), 170 (parte), 171 (parte), 175 (parte), 177(parte) e 188 (parte),

L' area interessata da vincolo espropriativo deve essere prevista e realizzata a distanza di almeno mt 2,00 dai fabbricati di proprietà privata. Il confine tra area privata e strada ( Via Della Corte) dovrà essere individuato mediante posa di borchie o manufatti riportanti " proprietà privata" da realizzarsi a cura e spese del Comune.

Il tratto oggetto di esproprio è necessario anche per la realizzazione della viabilità relativa a un ciclabile/pedonale di collegamento tra il Centro Civico frazionale di via Valli e la futura piazza della Corte di Gavello. Il percorso ciclabile/pedonale prosegue, dopo il tratto oggetto di esproprio, su Proprietà Comunali: Via Fiorano e Via Otesia e nel tratto indicato con il n.1 (nello schema riportato nella Relazione del POC) su Proprietà della Bonifica Burana con necessaria concessione.