

Mirandola (Mo)

Via Valli, 285

Ex consorzio agrario

SMIA SPA

Via dei Gracchi, 169 Roma



Sommario

1	Quadro riepilogativo.....	3
2	Inquadramento territoriale	3
2.1	Consistenza dei beni.....	5
2.2	Report fotografico del bene	6
3	Identificazione catastale.....	9
4	Inquadramento urbanistico-edilizio	9
4.1	Vincoli e tutele.....	12
4.2	Usi ammessi e tipologie di interventi	12

1 Quadro riepilogativo

 	Mirandola (MO) Loc. Gavello Via Valli, 285
Descrizione e stato del bene	Complesso immobiliare costituito da 4 corpi di fabbrica con lesioni dovuti al sisma 2012.
Dati catastali	CT: F. 43 map. 88 – Area urbana CF: F. 43 map 88 sub 8 – F/2
Consistenza dei beni	Sup. fondiaria: 7.529 mq Sup. lorda: 1.570 mq
Destinazioni d'uso ammesse	Con intervento diretto: come esistente Con PdC convenzionato: vedi par. 4.2
Capacità edificatoria	Sup. complessiva: 3.765 mq= Su+60%Sa
Vincoli urbanistici significativi	Dosso di Gavello Zona archeologica Tutela del rischio idraulico

2 Inquadramento territoriale

L'immobile oggetto d'indagine è situato in Via Valli nel territorio comunale di Mirandola in provincia di Modena. Il Comune di Mirandola è ubicato a nord-est di Modena nella bassa pianura padana, a circa 40 km dai capoluoghi di provincia di Modena e Ferrara. L'immobile oggetto d'indagine è situato nella frazione di Gavello, piccolo centro urbano in zona rurale, a 13 km dal centro abitato di Mirandola.

Allo stato attuale l'immobile è costituito da un complesso immobiliare, in parte con destinazione residenziale ed in parte commerciale, oltre a fabbricati accessori ad uso magazzino.



FIGURA 1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE



FIGURA 2 UBICAZIONE DELL'IMMOBILE ALL'INTERNO DEI CONFINI COMUNALI

Il lotto si trova in una posizione centrale rispetto all'intero nucleo urbanizzato di Gavello e confina con la strada provinciale SP7, Via delle Valli, che costituisce la viabilità principale del centro abitato.



FIGURA 3 VISTA AEREA CON IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

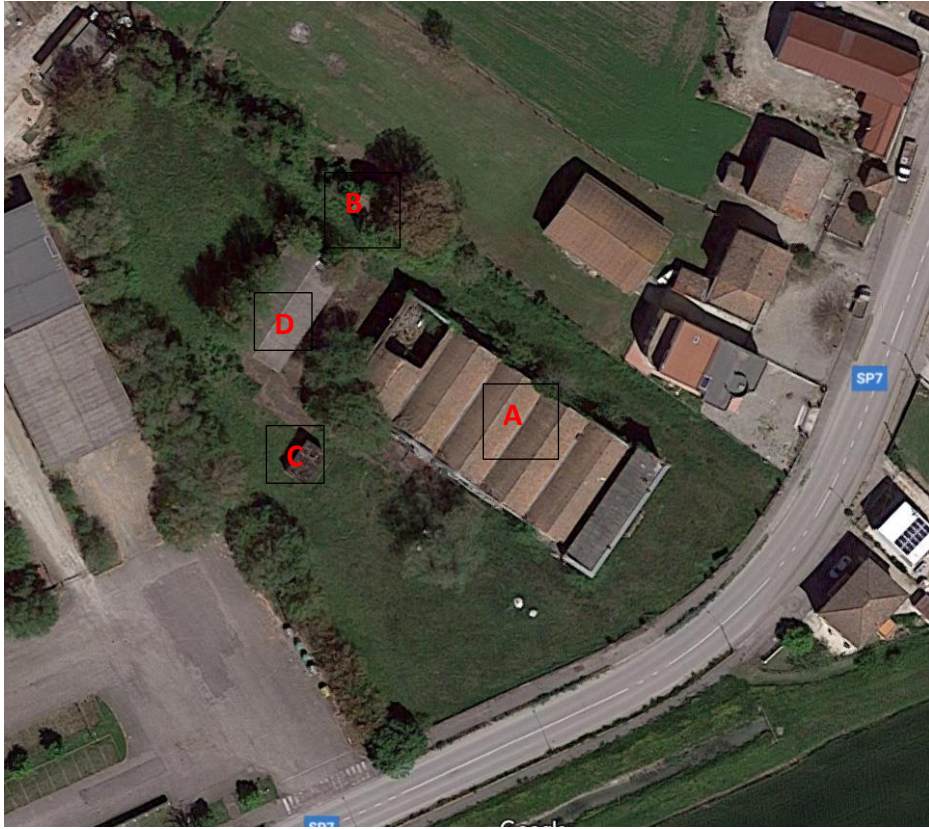


FIGURA 4 VISTA AEREA CON IDENTIFICAZIONE DEI FABBRICATI

2.1 Consistenza dei beni

Descrizione	UM	Consistenza
Superficie lotto	mq	7.529
Superficie lorda	mq	1.570
Superficie coperta	mq	1.392
Area esterna di pertinenza	mq	6.137

TABELLA 1. SUPERFICI COMPLESSIVE DEL LOTTO

2.2 Report fotografico del bene

Vista d'insieme



FOTO D'INSIEME

Fabbricato A





Fabbricato B



Fabbricato C



Tettoia D



FIGURA 5 FOTO FABBRICATO D TETTOIA

3 Identificazione catastale

L'immobile in oggetto è censito al catasto terreni e fabbricati della provincia di Modena con i seguenti dati identificativi, così come riportati in visura catastale.

	FOGLIO	MAPPALE	SUB	CATEGOORIA	Consistenza	RENDITA	INDIRIZZO
CT	40	88		Ente Urbano	75 are 29 ca		
CF	40	88	8	F/2			MIRANDOLA VIA VALLI, 285 Piano T-1
Intestatari:							
	SMIA SpA con sede in Roma						

4 Inquadramento urbanistico-edilizio

Gli immobili oggetto della presente ricadono all'interno della località di Gavello, un piccolo centro urbanizzato a nord-est del capoluogo, con destinazione prevalentemente residenziale e la presenza di alcuni edifici produttivi.

Il Piano Strutturale Comunale (**PSC**) vigente del Comune di Mirandola ed il relativo Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) sono stati approvati in variante nel corso del 2018. Nelle successive tabelle sono riportati gli estratti della disciplina urbanistica riferiti al lotto in oggetto.






Stralcio PSC	Classificazione	Regolamenti attuativi	
 <p>FIGURA 6 – PSC_TAV. 1 SCHEMA DI ASSETTO DEL TERRITORIO</p>	 Ambiti urbani consolidati costituiti da tessuti misti, di norma di impianto non recente, da rigenerare	Art. 4.2 PSC	
	 Ubicazione immobile		
	 Viabilità extraurbana provinciale	Artt. 5.8 e 5.10 PSC	
	 Rete dei percorsi ciclabili extraurbani e di penetrazione	Artt. 5.7 e 5.9 PSC	

TABELLA 2 DISCIPLINA URBANISTICA PSC

Tali ambiti sono regolati da specifiche previsioni nel RUE, il cui riepilogo è riportato nella seguente tabella:

Stralcio RUE	Classificazione	Norme	Prescrizioni
--------------	-----------------	-------	--------------

 <p>FIGURA 7 -TAV. 1.5 RUE _VARIANTE 2018</p>	<p> AUC_6.4 – Porzioni degli ambiti consolidati nelle quali l'eventuale trasformazione degli insediamenti esistenti è da assoggettare a premesso di costruire convenzionato e relativo numero</p>	<p>RUE Artt. 4.2.8; 4.2.3; 4.2.2; 3.5.5</p>	<p>Sup complessiva max edificabile: SC= 3.765 mq; Permesso di Costruire convenzionato. Piano di indagine inquinamento suolo.</p>
	<p> Dotazioni previste all'interno degli ambiti consolidati AUC_6</p>	<p>Art. 4.2.8 RUE</p>	<p>Aree da cedere ad uso verde pubblico e parcheggi (in fase di modifica: vedi NOTA a fine paragrafo)</p>

TABELLA 3 DISCIPLINA URBANISTICA RUE

Estratto delle Norme di Attuazione del RUE:

“Art. 4.2.8 – Interventi ammessi negli ambiti Auc_6

1. Gli interventi ammessi per intervento edilizio diretto non convenzionato sono solo quelli di cui all'art. 4.2.3 c. 1, e senza cambi di destinazione d'uso. Ogni altro intervento è attuabile di norma con uno o più permessi di costruire convenzionati (di cui all'Allegato B) sulla base della preventiva presentazione di un progetto preliminare unitario esteso all'intero ambito Auc_6 e sottoscritto dai proprietari che rappresentino almeno il 51% del valore catastale degli immobili. Sono fatti salvi i casi in cui viene espressamente previsto nei punti che seguono che l'intervento di trasformazione va programmato in sede di POC.

2. Per ciascun ambito AUC_6, individuato con apposito numero progressivo, sono specificati di seguito le ulteriori prescrizioni specifiche o indirizzi. In taluni casi nella Tav. 1 del RUE, all'interno del perimetro dell'ambito AUC_6 sono evidenziate con apposita simbologia aree da destinarsi a dotazioni da realizzare e cedere ad uso pubblico; tale indicazione è da ritenersi vincolante quanto alla superficie minima, mentre può essere precisata e modificata in sede di permesso di costruire convenzionato quanto alla forma e posizione. La convenzione può stabilire eventuali ulteriori condizioni a cui l'intervento è soggetto. Non è indispensabile la convenzione qualora non siano previste cessione di aree o nuove opere di urbanizzazione.

Per tutte le aree che hanno ospitato attività produttive si richiamano le prescrizioni di cui all'art. 3.5.5, ai fini dell'individuazione di eventuali fonti comportanti rischio d'inquinamento per il suolo, il sottosuolo e le acque, connesse con i cicli produttivi storicamente insediati.

AUC_6.4 (Gavello)

Parametri da rispettare: quelli dell'art. 4.2.4 comma 1.

Devono essere cedute ad uso di verde pubblico e parcheggio pubblico le due aree espressamente indicate nella Tav. 1.5 del RUE.

Art. 4.2.4 – Interventi edilizi ammessi negli ambiti Auc_1 e Auc_2

1. Nei lotti inediti (o con minima edificazione: con UF inferiore a 0,20mq/mq):

Sono ammessi interventi di nuova costruzione (NC) entro i seguenti limiti:

- UF max = 0,50 mq/mq, elevabile a 0,60 mq/mq a condizione che l'edificio rispetti le prestazioni di qualità di cui all'art. 4.2.3 comma 3,

- Q max = 30% della SF, elevabile a 40% per le tipologie residenziali a schiera,

- H max = m 13 negli ambiti AUC_1,

- H max = m. 11 negli ambiti AUC_2.

Art. 4.2.3 – Interventi ammessi in generale in tutti gli ambiti Auc

1. Negli ambiti AUC_1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7, fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui alla Tavola dei Vincoli e le categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale di cui al Capo precedente, sono sempre ammessi, a prescindere da indici edilizi massimi, i seguenti interventi edilizi:

- MO, MS, RS, RRC, D, nonché RE che non preveda la chiusura di logge o porticati.

E' ammesso inoltre l'intervento CD (cambio d'uso) limitatamente agli usi previsti ovvero ammissibili ai sensi dell'art. 4.2.2.

Art. 4.2.2 – Destinazioni d'uso negli ambiti urbani consolidati

1. Negli ambiti AUC_1, 2, 3, 4, 5 e 7 di cui all'articolo precedente sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso: U1, U2, 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".
2. Sono considerati inoltre ammissibili i seguenti ulteriori tipi d'uso, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, (oppure nell'ambito di interventi specificamente previsti nel POC): - U4.2a, U4.2n, U4.3a, U4.3n, U9, U11.1, U24, U25; lo stesso vale per le gallerie commerciali e i complessi commerciali di vicinato.
3. Sono considerati infine compatibili i seguenti ulteriori tipi d'uso, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, e fino ad un eventuale cambio d'uso verso uno dei precedenti tipi d'uso: - U7, U8.2, U9, U17, nonché eventuali usi agricoli,.
4. Negli ambiti AUC_6, negli interventi edilizi diretti non convenzionati è ammesso esclusivamente il mantenimento degli usi legittimamente in essere. Gli interventi di cambio d'uso e l'inserimento di nuovi usi, all'interno della gamma ai commi 1 e 2, sono ammessi esclusivamente sulla base della programmazione del POC oppure previa approvazione di un permesso di costruire convenzionato; in tale sede, o nel successivo art. 4.2.8, possono essere dettate disposizioni specifiche riguardo agli usi ammessi in assenza dei quali si intendono ammessi gli usi di cui ai commi 1 e 2.

Ai sensi dell'art. 4.2.8, la **potenzialità edificatoria** complessiva del lotto potrebbe raggiungere i 3.765 mq di superficie complessiva edificabile, a fronte dei 1.570 mq di superficie lorda attualmente edificata, fermo restando l'assolvimento di tutti gli altri standard urbanistici previsti per l'effettiva destinazione d'uso.

NOTA. L'**obbligo di cessione** di una parte dell'area per la realizzazione di **dotazioni territoriali**, prevista dall'art. 4.2.8 del RUE può ritenersi **revocato**, in quanto da una consultazione diretta con l'assessore comunale all'urbanistica, è emerso che nell'ottobre 2019 è stata adottata variante al RUE con modifiche all'art. 4.2.8 così espresse: "Nell'ambito AUC_6.4 (Gavello) si ritiene necessario rettificare precisando che le aree di cessione a standard sono quelle minime di legge previste nel RUE stesso per i singoli interventi edilizi." Pertanto gli standard urbanistici da cedere (monetizzare/realizzare, in termine di verde pubblico, parcheggi pubblici) sono quelli previsti di legge per gli interventi edilizi (a seconda degli usi ammessi) e non quelli rappresentati nella tavola di pianificazione.

Data la presenza di una passata attività produttiva e di serbatoi di carburante interrati, sempre l'art. 4.2.8 prevede un'indagine sulla storia delle attività insediate nel sito, secondo quanto prescritto all'art. 3.5.5¹, al fine di documentare il potenziale rischio di inquinamento del suolo o delle acque.

Infine, si fa presente che il Comune sta intraprendendo il percorso per la redazione del nuovo strumento urbanistico PUG (Piano Urbanistico Generale) che sostituirà la pianificazione urbanistica vigente. Come

¹ Art. 3.5.5 – Interventi di trasformazione e riuso di aree che hanno ospitato attività produttive

1. In tutti i casi di variazioni di destinazione d'uso di suoli o immobili da uso industriale o artigianale, ovvero commerciale, ad uso residenziale o a servizi o a verde, dovrà essere documentata la storia del sito, attraverso la ricostruzione delle attività insediate nel sito medesimo, da prodursi a corredo della presentazione del titolo abilitativo. Tale analisi rappresenta un elemento condizionante per le previste riqualificazioni.
2. La documentazione da allegare dovrà essere realizzata sulla base delle informazioni storiche disponibili e dovrà contenere, in particolare, la ricostruzione dell'evoluzione morfologica ed insediativa del sito, la ricostruzione del contesto industriale o artigianale, delle linee produttive, degli impianti e delle infrastrutture, l'individuazione di eventuali potenziali fonti comportanti rischio d'inquinamento per il suolo, il sottosuolo e le acque, connesse con i cicli produttivi storicamente insediati, la loro estensione e la tipologia di materiali ritenuti a rischio. Nel caso in cui non sia possibile produrre tale documentazione o quando da tale documentazione risulti che il sito è stato interessato da attività industriali, o artigianali o commerciali, potenzialmente a rischio d'inquinamento per il suolo, il sottosuolo e le acque sotterranee, il soggetto attuatore dovrà provvedere all'esecuzione di un'indagine preliminare che, sulla base delle potenziali fonti di inquinamento correlate alle pregresse attività, accerti lo stato dei luoghi, escludendo o, eventualmente definendo, lo stato di rischio di contaminazione del suolo, dei primi strati del sottosuolo e delle acque sotterranee in un areale congruo, presumibilmente interessato dalle attività svolte.
3. I risultati di tale piano di indagine preliminare dovranno essere trasmessi al Comune e ad Arpae, il soggetto interessato verificherà che il livello delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) previsto per legge (secondo i valori individuati nell'Allegato 5 alla parte quarta del D.Lgs 152/06) non risulti superato. Tale analisi definirà un elemento condizionante per le trasformazioni d'uso previste. Nel caso in cui sia accertato il superamento delle CSC, il soggetto interessato dovrà attuare le procedure previste dalla normativa vigente in materia (D.Lgs 152/06).






indicato dalla Legge 24 /2017 sono previste fasi di consultazione, di partecipazione alla formazione del piano, di osservazioni allo stesso al fine di raccogliere istanze di sviluppo/trasformazione relative a singole aree. In tale ottica sarebbe opportuno redigere uno studio di fattibilità per individuare le potenzialità di trasformazione del sito da eventualmente sottoporre all'Amministrazione nell'ambito della nuova pianificazione.

4.1 Vincoli e tutele

La Tavola dei Vincoli, facente parte degli strumenti urbanistici vigenti, ha recepito le prescrizioni del Piano di Ricostruzione realizzato a seguito degli eventi sismici del 2012.

Il PdRIC, prevedeva l'individuazione di tutti gli edifici di interesse storico e la redazione di un'opportuna scheda. Il PRG previgente tutelava l'edificio Ex Consorzio Agrario come di "pregio storico-testimoniale", tuttavia tale vincolo è stato eliminato a seguito dei crolli parziali subiti durante il sisma, come indicato nella Scheda di rilevazione A-185 del PdRIC.

I vincoli e le tutele ricadenti sui fabbricati e sull'intero lotto sono riepilogati nella Tavola dei Vincoli (variante 2018), di cui si riporta un estratto nella prossima tabella.

Stralcio Tav. Vincoli e tutele	Legenda	Regolamenti	Prescrizioni
	<p>Tutela delle risorse paesaggistiche e ambientali</p>  <p>Dossi di pianura: paleodossi di accertato interesse percettivo e/o storico-testimoniale e/o idraulico</p>  <p>Dosso di Gavello</p>	<p>Art. 23A PTCP; Art. 3.5.7² RUE</p>	<p>No sbancamenti >1m; Sistemi disperdenti al suolo delle acque meteoriche per ricarica falda; vietato scarico acque reflue e accumulo concimi chimici</p>
	<p>Tutela delle risorse storico culturali ed archeologiche</p>  <p>Aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione di rinvenimenti</p>  <p>Bonifiche storiche di pianura</p>	<p>Artt. 2.2 e 2.3 RUE</p> <p>Art. 43B PTCP</p>	<p>Comunicazione interventi alla Soprintendenza Archeologia</p>

² Art. 3.5.7 – Interventi edilizi nei paleodossi

1. Ad integrazione delle norme di cui all'art. 23A e 23D del PTCP, per gli interventi di nuova costruzione (NC) che ricadano all'interno delle aree individuate nella Tavola dei Vincoli come "Paleodossi di accertato interesse percettivo e/o storico-testimoniale e/o idraulico" o come "Paleodossi di modesta rilevanza", o come "Dosso di Gavello" si applicano le seguenti disposizioni.
2. Devono essere evitati sbancamenti che modifichino il profilo altimetrico del terreno per più di m.1,00.
3. Ove siano ammessi interventi edilizi diretti NC al di fuori di un Piano attuativo, la quota minima del lotto che deve restare permeabile è elevata, rispetto al precedente art. 3.2.1, al 25%, riducibile al 15% nel caso di insediamenti per attività produttive o di trasporto o di commercio.
4. Al fine di garantire una significativa funzionalità residua della struttura tutelata nei termini di contributo alla ricarica delle falde, lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture va previsto direttamente al suolo, nell'area di intervento o nelle sue immediate vicinanze, attraverso opportuni sistemi disperdenti.
5. E' vietata la dispersione o scarico di fanghi o di acque reflue, anche se depurati, e l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi.

	Tutela del rischio idraulico Aree depresse ad elevata criticità idraulica: allagabili a rapido scorrimento e buona capacità di smaltimento	Art. 11 PTCP Art. 3.5.6 ³ RUE	Misure di riduzione della vulnerabilità idraulica: tirante idrico di 0,5m. Nuovi piani di calpestio a quota superiore al tirante; locali interrati e suoi impianti elettrici a tenuta d'acqua
--	--	--	---

4.2 Usi ammessi e tipologie di interventi

Il regolamento edilizio vigente permette di intervenire sugli immobili esistenti attraverso intervento diretto non convenzionato, solo per opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, demolizione e ristrutturazione, mantenendo le attuali destinazioni d'uso.

In caso di cambio d'uso o di nuova costruzione all'interno del comparto, si dovrà procedere con un **Permesso di Costruire convenzionato** (titolo introdotto col Decreto 133/2014 "Sblocca Italia"). Tale titolo edilizio, aggiunge al normale PdC, *una convenzione tra il proponente e l'amministrazione comunale, relativa alla cessione di determinate aree per opere di urbanizzazione o attrezzature collettive o comunque all'assunzione di determinati obblighi convenzionali a favore della collettività* (RUE All. B) sulla base di un progetto preliminare unitario dell'intero comparto.

In caso di PdC convenzionato, le **destinazioni d'uso ammesse** sono numerose come previsto dall'art. 4.2.2 e riassunte di seguito:

U1. Residenza.

U2. Residenza collettiva (non turistica). Comprende collegi, convitti, conventi, seminari, studentati, case di riposo, ospizi.

U3. Studi professionali e piccoli uffici in genere, attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico.

U4.1. Esercizi commerciali di vicinato. Attività commerciali al dettaglio, alimentare e non, svolte in esercizi singoli aventi una superficie di vendita (SV) non superiore a 250 mq. ciascuno.

³ Art. 3.5.6 – Interventi edilizi nelle aree depresse ad elevata o media criticità idraulica

1. Ad integrazione ed applicazione delle norme di cui all'art. 11 del PTCP, nelle aree individuate nella Tavola dei Vincoli come:

- a) Aree depresse ad elevata criticità idraulica con possibilità di permanenza dell'acqua a livelli > di 1 m (aree tipo A2 ai sensi dell'art. 11 del PTCP),
- b) Aree depresse ad elevata criticità idraulica: aree allagabili a rapido scorrimento e buona capacità di smaltimento (aree tipo A3 ai sensi dell'art. 11 del PTCP),
- c) Aree depresse a media criticità idraulica con bassa capacità di smaltimento (aree tipo A4 ai sensi dell'art. 11 del PTCP), al fine di ridurre il rischio idraulico, la realizzazione di nuovi manufatti edilizi, opere infrastrutturali, reti tecnologiche, è condizionata all'adozione di misure in termini di protezione dall'evento e/o di riduzione della vulnerabilità.

2. Nelle aree di cui al primo comma lettera a) il riferimento per le misure da adottare è la presenza di un tirante idrico sul piano campagna pari a 1,00 m. Per le aree di cui al primo comma lettere b) e c) il riferimento è un tirante idrico di 0,50 m. In tutti gli edifici di nuova costruzione il piano di calpestio del piano terreno deve essere impostato ad una quota superiore a quella del suddetto tirante idrico. Questa disposizione non si applica per gli edifici per usi A2 e A6.

3. Sia nel caso di nuove costruzioni sia negli interventi su edifici esistenti, nelle aree di cui al primo comma lettera a) non è ammessa la realizzazione di nuovi locali interrati o seminterrati; nelle aree di cui al primo comma lettere b) e c) è ammissibile la realizzazione di nuovi locali seminterrati o interrati a condizione che:

- le loro pareti perimetrali e il solaio di base siano realizzati a tenuta d'acqua;
- l'accesso a tali locali, sia esso in forma di rampa o scala, avvenga esclusivamente a partire da una quota superiore al suddetto tirante idrico;
- gli impianti elettrici in tali locali interrati o seminterrati siano realizzati con accorgimenti tali da assicurare la continuità del funzionamento dell'impianto anche in caso di allagamento.

U5. Attività terziarie specializzate. Comprende le attività terziarie quando occupino singolarmente Unità immobiliari con superficie superiori a 250 mq.. Comprende inoltre strutture fieristiche, centri congressi, sale convegni con capienza autorizzata superiore a 100 posti non integrate in strutture alberghiere.

U6. Pubblici esercizi di somministrazione. Comprende le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

U8. Artigianato urbano e attività assimilate. Si distingue in:

U8.1. Attività dei servizi alla persona, alla casa, agli animali, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.

U8.3. Attività produttive manifatturiere di tipo laboratoriale compatibili con l'ambiente urbano.

U10. Attività culturali; attività formative, ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano

U12 Servizi e attrezzature di interesse collettivo (scuole, servizi culturali e ricreativi, luoghi di culto...)

U13. Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca

U14. Attività di parcheggio

U15. Attività sanitarie ed assistenziali

U19.1 Attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere

U19.3. Residenze turistico-alberghiere (hotel-residence),

U21. Reti tecnologiche e relativi impianti

U23. Mobilità. Sedi stradali e ferroviarie, spazi di sosta, aree verdi di arredo o di protezione stradale, percorsi pedonali e ciclabili.