

COMUNE DI ZOLA PREDOSA

AMBITO N. 59 DI PSC – VIA GARIBALDI – AMBITO AR.s7– SUB-AMBITO A

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO

CON VALORE DI TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO

Atto di Indirizzo art. 4 L.R. 24/2017 di cui alla

Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 13/06/2018

Soggetti promotori/attuatori: [REDACTED]

QUADRO OPERATIVO DELLE STRATEGIE D'INTERVENTO, DOTAZIONI TERRITORIALI, CONTRIBUTO STRAORDINARIO E ALTRI BENEFICI PUBBLICI

1) Preambolo e motivazioni

In occasione della formazione del POC avviata dal Comune, il sig. Cini Enrico, insieme ad altri proprietari di aree poste all'interno del comparto AR.s7 in data 02/03/2016 inviano all'Amministrazione Comunale la manifestazione di interesse PG 2023 Unione Valle del Samoggia, cui è seguita una lunga fase di confronto partecipativo privati-Comune che ha delineato un assetto, fatto proprio dall'Amministrazione Comunale nell'Atto di Indirizzo di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 13/06/2018, secondo la procedura prevista dalla nuova legge urbanistica regionale n.24 del 21 dicembre 2017, che prevede la stipula di Accordi Operativi con i privati, quali strumenti conformativi e attuativi delle previsioni di PSC (prima soggette a POC secondo la precedente legge 20/2000).

La proposta di trasformazione oggetto del presente Accordo Operativo riguarda una prima attuazione di un più ampio disegno riguardante l'intero comparto di riqualificazione "AR.s7" di PSC, in coerenza con gli indirizzi dell'Amministrazione e i parametri urbanistici e ambientali contenuti nella scheda d'ambito del PSC vigente.

L'attuazione di una parte del Sub Ambito "A", oggetto del presente Accordo, seppur di estensione e portata limitate, rappresenta uno stimolo e un segnale importante per il processo di trasformazione dell'ambito, e può rappresentare incentivo all'innescio del più ampio processo di riconversione dello stesso.

Nei successivi contenuti della proposta di accordo vengono descritti, per singoli punti, gli obiettivi, le strategie, le dotazioni territoriali, il contributo straordinario e gli altri benefici pubblici, poi disciplinati nella SCHEDA NORMATIVA dell'Accordo Operativo.

2) Obiettivo dell'intervento di trasformazione e riqualificazione

Obiettivo delle proprietà proponenti è quello di riqualificare ed integrare il contesto del fabbricato produttivo preesistente attraverso un programma di riconversione verso usi compatibili con quelli urbani nel capannone esistente ed, oltre al suo miglioramento energetico e sismico, integrandolo funzionalmente con la **realizzare due abitazioni di tipologia unifamiliare** (sul lotto di cui mappali 899, 1162 e 1163 del Foglio 29), **con vincolo pertinenziale alle attività già insediate nel fabbricato esistente oggetto di riqualificazione conservativa** del sub-ambito fin dal 1983, mappale 897sub.1-sub.2-sub.3. Si tratta di una attività di deposito e rivendita automobili e collegata attività di carrozzeria per riparazioni dei mezzi. Il vincolo di pertinenzialità fra le abitazioni e le rispettive attività viene pattuito in sede di convenzione per un periodo minimo di 15 anni. Si prevede inoltre di ampliare la superficie di vendita auto, estendendola all'intero deposito automobili e consentire possibili trapianature per superfici di supporto funzionale alle due attività in essere. Anche in questo caso si prevede l'asservimento funzionale del locale per vendita "merceologie ingombranti" (Con l'esclusione della vendita di materiali per edilizia, di macchine operatrici e di altre merceologie non compatibili col contesto residenziale) al fine dell'abbattimento della SU risultante nei calcoli urbanistici e perequativi.

Le attività insediabili nel fabbricato esistente inoltre, dovranno corrispondere per emissioni (rumore e atmosfera) materie prime utilizzate, traffico (accesso mezzi leggeri ed esclusione traffico pesante) alla funzione residenziale/terziaria prevista dal PSC.

3) Rigenerazione urbana e contenimento del consumo di suolo

Il capannone esistente è oggetto di una valutazione di compatibilità del fabbricato col futuro contesto per funzioni residenziali e compatibili con la residenza previsto dal PSC e con l'obiettivo di "*qualificazione edilizia*" prevista al co. 4, lett.a), art. 7, LR 24/2017 negli ambiti di rigenerazione urbana. Il fabbricato, di recente costruzione, è sede di un'attività di auto-carrozzeria e magazzino auto, ove si esercita anche la vendita di auto nuove. Il capannone è di moderna concezione e recente costruzione, pertanto, sia per la tipologia edilizia che per le funzioni insediate/insediabili il suo mantenimento e la parziale conversione dell'uso risultano compatibili con lo scenario futuro. Il lotto di insediamento delle due abitazioni è già da tempo utilizzato per funzioni complementari alle attività dei soggetti attuatori, legate al tempo libero e con attrezzature regolarmente autorizzate, quali una piscina e arredi da giardino. **La realizzazione delle due abitazioni ne completa la possibile destinazione funzionale in modo coerente con il mix di funzioni previsto dalla scheda di PSC**, con la riqualificazione del lotto e del tratto finale della strada interna di collegamento, nonché la **demolizione di alcune costruzioni incongrue** e il recupero di altre dotazioni accessorie compatibili e coerenti. Inoltre, l'utilizzo a completamento di questo lotto, già urbanizzato e interno al T.U., è coerente con i nuovi indirizzi e direttive della legge regionale 24/2017 in ordine al **contenimento del consumo di suolo**.

4) Integrazione nel più ampio disegno di riqualificazione d'ambito

La proposta progettuale, come già detto nel preambolo, si inserisce in modo del tutto lineare e coerente con lo Schema di Assetto Interno all'ambito contenuto nell'Atto di Indirizzo. L'intervento di riqualificazione funzionale e prestazionale del fabbricato esistente, nonché la sua riconversione verso usi maggiormente compatibili con la residenza corrisponde ai principi di "qualificazione edilizia" di cui al co. 4, lett. a), art. 7, LR 24/2017. La collocazione dei due edifici residenziali, le rispettive dotazioni funzionali e le relazioni interne al sub-ambito di intervento sono definite in modo complementare e composto rispetto alle future trasformazioni previste nel limitrofo Sub-Ambito B dello stesso comparto AR.s7.

La cessione della viabilità e la realizzazione contigua delle dotazioni collettive rappresentano un primo stralcio delle connessioni funzionali al più esteso progetto di riassetto d'Ambito.

5) Mobilità e traffico carrabile, pedonale e ciclopeditone.

L'accesso alle due abitazioni di progetto avverrà sia dalla Via Garibaldi (Traversa, già esistente), sia dalla Via Colombo, attraverso la realizzazione di un nuovo passo carraio sulla stessa. Il posizionamento dei posti auto ad uso pubblico di progetto è stato previsto in considerazione del dimensionamento della carreggiata utile della Via Colombo a norma del vigente Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della Strada, al fine di **consentire il doppio senso di marcia fino alla futura intersezione con la perpendicolare strada di urbanizzazione** prevista del Sub-Ambito B. La viabilità pedonale e ciclopeditone sul lato nord della Via Colombo è già esistente e adeguata anche per le esigenze della presente trasformazione, quest'ultima non interessata da percorsi di progetto dallo schema di assetto proposto dall'Atto di Indirizzo. L'incremento del traffico sulla viabilità non è significativo.

6) Densità edilizia di progetto

La sostenibilità funzionale dell'intervento, oltre che tecnico economica, implica un'utilizzazione territoriale minima, come più oltre descritta.

La densità edilizia di progetto viene riferita a quattro parametri: Il primo riguarda l'indice perequativo I_{p1} , calcolato fino al massimo di PSC, pari a 0,12 mq/mq. Il secondo parametro riguarda l'indice perequativo I_{p2} , anch'esso calcolato fino al massimo di PSC, pari a 0,50 della SU esistente. Il terzo parametro riguarda la capacità edificatoria insediabile all'interno del lotto residenziale, che viene attestata sull'indice perequativo I_{p1} minimo, pari a 0,08 mq di SU/ mq di STER. Il quarto parametro riguarda la densità edilizia di progetto: il lotto costruito corrispondente delle attività esistenti (mappale 897 sub.1-sub.2-sub.) sommato alla superficie edificabile di progetto nel lotto adiacente (mappali 899, 1162 e 1163), **non dovrà superare il limite di 0,25 mq di SU/mq di STER (a fronte del limite di 0,30 mq/mq previsto dalla Scheda Normativa d'Ambito).**

7) Qualità ambientale, clima acustico, tutela delle acque e verde urbano

Con riferimento alla Zona di ricarica di tipo "A", il progetto prevede un'area di verde compatto a **permeabilità profonda pari ad almeno il 45% STER**, come previsto dalla Scheda Normativa d'Ambito. Lo studio del clima acustico dimostra sia la insediabilità della funzione residenziale nel contesto urbano in essere che la sua compatibilità con le trasformazioni previste nell'Ambito AR.s7. Il progetto prevede poi la conservazione e miglioramento vegetazionale di una fascia arborata lungo la Via Colombo a separazione e tutela dell'area cimiteriale. Tale fascia viene prevista anche sul lato est del lotto, sul confine con la nuova strada urbana prevista dallo Schema di Assetto Interno, lungo la quale già esiste una siepe continua e compatta, con l'obiettivo della **separazione dell'area cimiteriale anche dalle future visuali di progetto, sia dirette che trasversali**. Ad eccezione degli ascessi e degli elementi esistenti le fasce di verde sui due lati dovranno avere una larghezza ≥ 5 m.

8) Dotazioni territoriali

In conformità a quanto previsto nei parametri di calcolo di cui all'art.3.1 del RUE vigente, per il lotto residenziale si determina un'area da destinare a dotazioni territoriali pari a 291,28mq. detratta l'area da destinata a parcheggi pubblici "P1", per la quota restante di tali dotazioni del verde, pari a 238,32mq, si propone la monetizzazione, per evidente marginalità funzionale di tale dotazione in quest'area. Per quanto riguarda i possibili ampliamenti per usi non residenziali all'interno del lotto costruito, di entità ancora inferiore, si prevede parimenti la monetizzazione, sia in ragione della esiguità e marginalità delle dotazioni dovute e sia della collocazione del fabbricato, posto all'interno di una strada privata, ferme restando le dotazioni di parcheggio, "P1" e "P3".

9) Acquisto capacità edificatorie

In ragione di criteri urbanistici condivisi con l'Amministrazione Comunale l'indice perequativo ($Ip1 + Ip2$), calcolato come da criteri nel precedente punto 6), nonché la corrispondente STER viene utilizzato per la qualificazione edilizia del fabbricato artigianale esistente (quota di $Ip2$, pari a 430,39 mq) e per la quota residua (pari a 180,41 mq) destinato alla realizzazione dei due alloggi monofamiliari. La Su necessaria a dare compimento e rendere sostenibile l'intervento, viene acquistata dal Comune, come da modalità di calcolo riportate nelle DD.G.C. nn. 61/2016 e 21/2017, nonché nelle tabelle di cui alla tabella della successiva pag.5:

- 1) **Acquisizione della SU mancante per uso a1:** $264,80 \text{ mq di progetto} - 180,41 = 84,39 \text{ mq}$, cui corrisponde una STER di 337,56 mq al **costo di € 20.253,60** - punto [C1] in tabella;

- 2) **Acquisizione della SU mancante per uso b6:** 110,00 mq, a disposizione per ampliamenti interni a volume esistente, **al costo di € 14.520,00** - punto [C2] in tabella;
- 3) **Riscatto della STER conservata non ceduta:** 5.090 mq di STER attuale privata – (4.164,76 con SU perequativa / 0,25 Ut di progetto + 337,56+440,00 mq corrispondente alla STER della SU di progetto mancante) = 147,68 mq al **costo di € 1.594,94** - punto [D2] in tabella;

10) Contributo di sostenibilità, contributo ERS e altri benefici pubblici

I benefici pubblici vengono individuati in modo conseguente e derivato dalle scelte generali proposte dalla Scheda Normativa d'Ambito, contabilizzate in modo conforme alla disciplina specifica del PSC, come da modalità di calcolo riportate nelle tabelle di cui alla successiva pag.6:

- 1) Avvio del processo di riconversione funzionale e qualificazione edilizia prevista al co. 4, lett. a), art. 7, LR 24/2017, dell'Ambito AR.s7;
- 2) **Contributo di sostenibilità** ai sensi dell'art. 4.7 del PSC, come da dettaglio di calcolo di cui alle pagine seguenti, **pari a € 7.845,59** - punto [G2] in tabella;
- 3) **Cessione gratuita della sede stradale della Via Colombo** di proprietà dei Soggetti Proponenti/Attuatori, quale primo tratto delle connessioni appartenenti al più ampio disegno di assetti dell'Ambito AR.s7 - punto [E4] in tabella;
- 4) **Liberatoria dei soggetti attuatori sulla futura contabilità urbanistica in ordine alla densità edilizia** eccedente 0,25 mq di SU/mq di STER di cui al precedente punto 6), che potrà essere considerata ai fini del calcolo complessivo dell'intero Ambito Ars7;
- 5) Corresponsione della **quota ERS, in ragione dei criteri di proporzionalità e adeguatezza**, attraverso un contributo da destinare al fondo ERS comunale, come da dettaglio di calcolo di cui alle pagine seguenti, **pari a € 8.118,45** - punto [H1] in tabella.

Zola Predosa, 21 marzo 2019

DOTAZIONI TERRITORIALI, ACQUISIZIONE CAPACITA' EDIFICATORIA, CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' ed ERS, ai sensi dell'art. 4.7 del PSC vigente

	CALCOLO INDICE PEREQUATIVO	Area comparto (STER)	SU esistente	SU da Ip1=0,12	SU da Ip2 = 0,5	Totale SU Ip1 + Ip2
A1	Laboratori esistenti di servizio all'auto, ora uso b6 - mappale 897	1 780,00	860,78	213,60	430,39	643,99
A2	Lotto adiacente uso a1 di progetto - mappali 899, 1162 e 1163	3 310,00	0,00	397,20	0,00	397,20
A3	Totali vari e totale Su PEREQUATIVA di TITOLARITA' generata dai due lotti (A1 + A2)	5 090,00	860,78	610,80	430,39	1 041,19

	CALCOLO INDICI DI PROGETTO	Area comparto (STER)	SU esistente	Nuova SU <i>una tantum</i> nel fabbricato esistente + Su di progetto nel lotto adiacente	SU esistente da riconfermare	Superfici di progetto e quote mancanti
B1	Laboratori esistenti di servizio all'auto, ora uso b6 - mappale 897	1 780,00	860,78	110,00	860,78	970,78
B2	Lotto adiacente uso a1 di progetto - mappali 899, 1162 e 1163	3 310,00	0,00	264,80	0,00	264,80
B3	Totale Su di progetto (B1 + B2)					1 235,58
B4	Su mancante per uso b6, eccedente la Su perequativa disponibile, da acquisire secondo criteri DGC 21/2017					110,00
B5	Su mancante per uso a1 (B3 - B4 -A3), eccedente la Su perequativa disponibile, da acquisire secondo criteri DGC 21/2017					84,39

	ACQUISIZIONE CAPACITA' EDIFICATORIA (SU mancante per uso a1) Parametri come da Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 25/05/2016	STER corrispondente alla Su mancante con Ut max di PSC = B5/0,25	SU da acquisire (= B5)	Valore SU in €/mq in questo comparto e per uso a1 (DCC 61/2016)	rapporto convenzionale (parametrato come da DCC 61/2016)	Valore economico
C1	Valore di acquisizione della Su mancante (B5)	337,56	84,39	300,00	0,80	€ 20 253,60

	ACQUISIZIONE CAPACITA' EDIFICATORIA (SU mancante per uso b6) Parametri come da Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 25/05/2016	STER corrispondente alla SU mancante con Ut max di PSC = B4/0,25	SU da acquisire (= B4)	Valore SU in €/mq in questo comparto e per uso b6 (DCC 61/2016)	rapporto convenzionale (parametrato come da DCC 61/2016)	Valore economico
C2	Valore di acquisizione della Su mancante (B4)	440,00	110,00	165,00	0,80	€ 14 520,00

	ACQUISIZIONE CAPACITA' EDIFICATORIA (STER da riscattare) Parametri come da Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 25/05/2016	STER corrispondente alla SU perequativa (A3/0,25)	Area comparto (STER complessiva)	Area di comparto al netto della STER assorbita dalla Su perequativa	STER assorbita dalla Su acquista, con Ut max di PSC = (B4+B5)/0,25	Area STER da riscattare
D1	Calcolo area della STER da riscattare	4 164,76	5 090,00	925,24	777,56	147,68
		Area STER da riscattare	Indice perequativo	Valore SU in €/mq (valore DCC 61/2016)	rapporto convenzionale (parametrato come da DCC 61/2016)	Valore economico
D2	Valore di acquisizione della STER da riscattare (D1)	147,68	0,12	300,00	0,30	€ 1 594,94

5 090,00 totale di verifica

	DOTAZIONI TERRITORIALI E AREE EXTRACOMPARTO gratuitamente alla P.A. o da monetizzare	Da cedere	SU assegnata	Dotazioni "P1" (uso a1 da REALIZZARE; uso b6 e b1.11 da MONTETIZZARE)	Dotazioni "U" (da MONETIZZARE)	AREE PER DOTAZIONI TERRITORIALI
E1	Area per dotazioni territoriali, con riferimento all'art. 3.1.6 del RUE vigente - USO a1 - P1 20/100 mq di SU; U 90/100 mq di SU		264,80	52,96	238,32	291,28
E2	Area per dotazioni territoriali, con riferimento all'art. 3.1.6 del RUE vigente - USO b6 - P1 20/100 mq di SU; U 90/100 mq di SU		110,00	22,00	99,00	121,00
E3	Area per dotazioni territoriali, con riferimento all'art. 3.1.6 del RUE vigente - USO b1.11 - P1 45/100 mq di SU; U 65/100 mq di SU		43,66	19,65	28,55	48,20
E4	Aree della Via Colombo di proprietà dei soggetti attuatori (Mappali 824 parte, 826 pro-quota, 828 parte)					419,00

	CALCOLO VALORE ATTUALE DEGLI IMMOBILI Parametri come da Delibere di Consiglio Comunale n. 61 del 25/05/2016 e n. 21 del 22/02/2017	SU esistente interessata	Valore Su in €/mq uso b6 (valori DCC 61/2016)	Area comparto (STER) del solo lotto libero SU perequativa (B2-B5)	Valore STER in €/mq (valore DCC 61/2016)	VALORI
F1	Valore ATTUALE fabbricato e sua area di pertinenza con uso legittimo b6 (F.29, P.897, Sub. 2 e 3)	860,78	€ 165,00			€ 142 028,70
F2	Valore ATTUALE - terreno lotto adiacente (F.29, P.899-1162-1163)			3 310,00	€ 12,80	€ 42 368,00
F3	Totale VALORE ATTUALE					€ 184 396,70

	CALCOLO VALORE FUTURO DEGLI IMMOBILI (con esclusione capacità edificatorie acquisite) Parametri come da Delibere di Consiglio Comunale n. 61 del 25/05/2016 e n. 21 del 22/02/2017	SU esistente interessata	Valore SU in €/mq uso b6 e aumento di valore in €/mq per uso b11.1 (valori DCC 61/2016 e DCC 21/2017)	SU perequativa disponibile (B2 - B5)	Valore SU in €/mq (valore DCC 61/2016)	VALORI
F4	Valore ATTUALE fabbricato e sua area di pertinenza con uso legittimo b6 (F.29, P.897, Sub. 2 e 3)	860,78	€ 165,00			€ 142 028,70
F5	Valore FUTURO U.I. uso b.11.1 riguardante la rivendita di automezzi e merceologie ingombranti compatibili con la residenza (F.29, P.897, Sub. 2) - (AUMENTO DI VALORE da uso b6) / 10	436,61	€ 180,00			€ 7 858,98
F6	Valore FUTURO - Su per residenza, di TITOLARITA' risultante dall' indice perequativo 0,12			180,41	€ 300,00	€ 54 123,00
F7	Totale VALORE FUTURO (al netto del corrispettivo delle SU acquisite e contabilizzate al rigo C1 e C2)					€ 204 010,68

	CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' come da Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 25/05/2016 e art. 4.7, comma 8 del PSC	Parametri	VALORI
G1	VALORIZZAZIONE (differenza F7-F3)		€ 19 613,98
G2	CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' art. 4.7, comma 8, del PSC (percentuale di G1)	40%	€ 7 845,59

	CALCOLO VALORE EQUIVALENTE ERS	Valore SU in €/mq per aree ERS (valore DCC 61/2016)	SU perequativa disponibile (B2 - B5)	quota ERS sulla SU	VALORI IMU
H1	QUOTA da versare nel fondo comunale ERS, corrispondente al 20% della Su perequativa assegnata dall'I.P.	225,0	180,41	0,20	€ 8 118,45

IMPORTO TOTALE DA VERSARE AL COMUNE (C1+C2+D2+G6+H1)

€ 52 332,59