

COMUNE DI ZOLA PREDOSA

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

ACCORDO OPERATIVO CON VALORE DI TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO

conforme all'Atto di Indirizzo art. 4 L.R. 24/2017, di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 13/06/2018

Soggetti attuatori: CINI ENRICO, CINI MASSIMILIANO e GUIDETTI GRAZIA

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 delle Valle del Samoggia, cui è seguita una lunga fase di confronto partecipativo privati-Comune che ha delineato un assetto poi 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 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 n.59 del PSC vigente.

Seguono i contenuti della proposta di accordo, dove 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 **realizzare due abitazioni di tipologia unifamiliare**, sul lotto di cui mappali 899, 1162 e 1163 del Foglio 29, **collegate con vincolo pertinenziale alle limitrofe attività già insediate e attive** all'interno del sub-ambito fin dal 1983, mappale 897 sub.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 pattuita in sede di convenzione per un periodo minimo di 15 anni.

3) Rigenerazione urbana e contenimento del consumo di suolo

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 dotazioni 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 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. **La collocazione dei due edifici, 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.**

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.

6) Densità edilizia di progetto

La densità edilizia di progetto viene riferita a due parametri. Il primo riguarda 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), **che 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).** Il secondo parametro riguarda la **capacità edificatoria insediabile all'interno del lotto residenziale, che viene attestata sull'indice perequativo Ip1 minimo, pari a 0,08 mq di su/ mq di STER, anche in ragione di una limitazione urbanistica per la mancata realizzazione della quota ERS,** qui non realizzabile per il fatto che si tratta di alloggi pertinenziali ad attività esistenti e non destinati al mercato immobiliare (vedi anche successivo punto 9). La capacità edificatoria calcolata sull'indice perequativo Ip1 riguardante il lotto già costruito sempre contenuto nel minimo di 0,08 mq di su/ mq di STER, potrà essere utilizzata per eventuali ampliamenti, solo per funzioni non residenziali e limitatamente agli usi previsti nella SCHEDA NORMATIVA dell'Accordo.

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

Il progetto prevede area di verde compatto con **permeabilità profonda pari ad almeno il 45% STER**, come previsto dalla Scheda Normativa d'Ambito. Lo studio del clima acustico dimostra la insediabilità della funzione residenziale nel contesto urbano in essere e la sua compatibilità con le trasformazioni previste nel contesto. Il progetto prevede poi la conservazione e miglioramento vegetazionale di una fascia arborata lungo la Via Colombo a mitigazione 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 **mitigazione dell'area cimiteriale anche dalle future visuali di progetto, sia dirette che trasversali.** Ad eccezione degli accessi 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 mq. Detratta l'area da destinata a parcheggi P1, per la quota restante di tali dotazioni, pari a 238 mq, si prevede la monetizzazione, per evidente marginalità funzionale di tale dotazione in quest'area. Anche per quanto riguarda i possibili ampliamenti per usi non residenziali all'interno del lotto costruito, di entità ancora inferiore, si prevede parimenti la monetizzazione, anche in ragione della collocazione del fabbricato, posto all'interno di una strada privata, previa verifica progettuale delle sufficienti dotazioni di parcheggio.

9) Contributo di sostenibilità 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 seguente elenco:

- 1) **Contributo di sostenibilità** ai sensi dell'art. 4.7 del PSC, quale *contributo straordinario* ai sensi del DPR 380/2001, come da dettaglio di calcolo di cui alla pagina seguente, **pari a € 22.803,20**.
- 2) **Cessione gratuita della sede stradale della Via Colombo** di proprietà dei Soggetti Attuatori.
- 3) **Liberatoria dei soggetti attuatori sulla futura contabilità urbanistica in ordine alla densità edilizia generale e al minimo di permeabilità profonda del lotto residenziale**, che potranno essere considerati ai fini del bilanciamento complessivo dell'intero Ambito Ars7.
- 4) A compensazione della mancata realizzazione della propria quota ERS, in ragione della **mancata realizzazione di alloggi da mettere sul mercato immobiliare, nonché in ragione dei criteri di proporzionalità e adeguatezza**, si dispone per la **liberatoria dei soggetti attuatori al Comune sulla possibile localizzazione alternativa dell'intero indice perequativo eccedente il limite pattuito pari a 0,08 mq di Su / mq di ST**, sia quote ERS che residua edilizia libera da ricollocare, a concorrenza del bilancio urbanistico complessivo, con rinuncia di ogni futura rivalsa economica. Si configura così una limitazione urbanistica corrispondente ad una diminuzione di indice perequativo assegnabile, pari all'intera quota ERS non realizzata a cui si aggiunge la residua quota di edilizia libera, Il tutto come da seguente calcolo:

- Ip1 in edilizia libera assegnata= **0,08**;
 - Ip1 in edilizia ERS sul massimo assegnabile ($0,2 \times 0,12$) = **0,024**;
 - Ip1 residuo in edilizia libera = $0,12 - (0,08 + 0,024) = \mathbf{0,016}$.
- TOTALE Ip1: **0,12**

Tale beneficio viene quantificato come dettaglio di calcolo di cui alla pagina seguente, in **almeno € 21.500,16**, che il Comune potrà incassare con altri Accordi Operativi, anche esterni al comparto AR.s7, **disponendo di questa quota per intero a parità di carico urbanistico complessivo ospitabile secondo i limiti comunali fissati dal PSC**.

DOTAZIONI TERRITORIALI E CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' ai sensi dell'art. 4.7 del PSC vigente

Contributo Straordinario, di cui all'articolo 16, comma 4, lettera d-ter), del DPR n. 380/2001.

	CALCOLO INDICE PEREQUATIVO	numero progeressivo della proprietà ex man. di interesse	Area (STER)	Su con Ip1=0,08	Su con Ip2 = 0	Totale Su Ip1 + Ip2
A1	LOTTO CINI e GUIDETTI - laboratori esistenti di sevizio all'auto uso b6	9	1.780	142,40	0	142,40
A2	LOTTO CINI e GUIDETTI - lotto adiacente uso a1 di progetto	9	3.310	264,80	0	264,80
TOTALE						407,20

	DOTAZIONI TERRITORIALI E AREE EXTRACOMPARTO	numero progeressivo della proprietà ex man. di interesse	Su assegnata	Dotazioni "P1" 20 mq /100 mq Su	Dotazioni "U" 90 mq /100 mq Su	AREE PER DOTAZIONI TERRITORIALI
B1	Area per dotazioni territoriali, con riferimento all'art. 3.1.6 del RUE vigente USO b6	9	142,40	28,48	128,16	156,64
B2	Area per dotazioni territoriali, con riferimento all'art. 3.1.6 del RUE vigente USO a1	9	264,80	52,96	238,32	291,28
B3	Aree della Via Colombo di proprietà dei soggetti attuatori (Mappali 824 parte, 826 pro-quota, 828 parte)					419,00
B4	Valore IMU delle aree da cedere (B3 x valore unitario D1 = 419 x € 12,80)					6.041,60

	CALCOLO VALORE LOTTO PRIVATO	valori unitari	Area (STER)	Su complessiva assegnata	STER per ERS in lotto privato	VALORI IMU
C1	Valore CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (*)	€ 300,00		407,20	0,00	€ 122.160,00

	CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'	valori unitari	Area (STER)	Su da EDIFICARE con il PDC convenzionato	IDICE massimo assegnato sul LOTTO DI INTERVENTO	VALORI IMU
D1	Valore IMU AREA in ambito Ar.s7, al mq di STER (**)	€ 12,80	5.090			€ 65.152,00
D2	Valore lotti con CAPACITA' EDIFICATORIA ASSEGNATA (voce C1)		5.090	407,2	1,00	€ 122.160,00
D3	VALORIZZAZIONE IN ATTUAZIONE (differenza D2-D1)					€ 57.008,00
D4	Contributo sostenibilità art. 4.7, comma 8, del PSC (percentuale di D3)	40%				€ 22.803,20
D5	Valore IMU solo terreno per edificabilità assegnata, al netto C. di Sost., al mq di ST (D2-D4)	€ 19,52	5.090			€ 99.356,80
D6	Importo da pagare al Comune, a disposizione per RIQUALIFICAZIONI (=D4)					€ 22.803,20

	CALCOLO VALORE EQUIVALENTE ERS E CAPACITA' EDIFICATORIA NON ASSEGNATA	valori unitari	Area (STER)	Su corrispondente	IDICE sul LOTTO DI INTERVENTO E1=(0,2 x 0,12) E2=0,12-(0,08+0,024)	VALORI IMU
E1	QUOTA ERS, pari al 20% della Su teorica complessiva, con valore di mercato stimato nel 80% del valore D1	€ 240,00	5.090	122,2	0,024	€ 29.318,40
E2	ulteriore CAPACITA' EDIFICATORIA NON ASSEGNATA ripetto a indice massimo di Ip1 = 0,12 mq/mq	€ 300,00	5.090	81,4	0,016	€ 24.432,00
E3	Contributo sostenibilità QUOTA ERS art. 4.7, comma 8, del PSC (percentuale di E1) (***)	40%				€ 11.727,36
E4	Contributo sostenibilità QUOTA RESIDUA di capacità edificatoria non assegnata (percentuale di E2) (***)	40%				€ 9.772,80
E5	TOTALE Contributo sostenibilità (E3 + E4)					€ 21.500,16

(*) Valore IMU superfici edificabili da urbanizzare in località Gesso per residenza e CRA: € 300,00/mq di Superficie Utile "Su", di cui a delibera del Comune "CRITERI E PARAMETRI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE E LA DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DA INSERIRE NEL POC".

(**) Valore IMU superfici terreni urbanizzabili interni al T.U.: € 12,80/mq di Superficie Fondiaria "Sf", di cui a delibera del Comune "CRITERI E PARAMETRI PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE E LA DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DA INSERIRE NEL POC".

(***) Contributi di sostenibilità che il Comune può richiedere con l'assegnazione ad altro soggetto attuatore di questa capacità edificatoria a parità di capacità edificatoria complessiva secondo i limiti PSC per il comparto AR.s7. Qui considerata come diminuzione della Su assegnata con questo Accordo Operativo per mancata realizzazione dell'ERS (differenza Ip1 fra 0,08 e 0,12) pari al doppio della stessa quota ERS dovuta.