

Comune di Zola Predosa

CITTÀ METROPOLITANA DI BOLOGNA

ACCORDO OPERATIVO CINI GUIDETTI - AMBITO AR.s7 - SUB-AMBITO A

NORME URBANISTICHE ED EDILIZIE

INQUADRAMENTO URBANISTICO E NORMATIVO

Il Comune di Zola Predosa si è dotato degli strumenti urbanistici PSC e RUE approvati definitivamente in data 23/12/2013. Hanno fatto seguito alcune varianti urbanistiche e gli strumenti oggi vigenti sono il PSC approvato con la delibera di C.C. del 15/11/2017 n. 65 e il RUE con delibera di C.C. del 15/11/2017 n. 66. In data 13/06/2018, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 è stato approvato l'Atto di Indirizzo ai sensi art. 4 LR 24/2017, che definisce gli obiettivi, le strategie e le condizioni attuative anche dell'Ambito N. 59 - Via Garibaldi - AR.s7 - Sub-Ambiti A, B e C.

La normativa di riferimento per il presente intervento è dettata dai contenuti pattuiti con l'ACCORDO OPERATIVO e in conformità agli altri accordi e condizioni pattuite con l'Amministrazione Comunale nella rispettiva e collegata CONVENZIONE URBANISTICA.

L'ACCORDO OPERATIVO prevede la realizzazione e la distribuzione delle potenzialità edificatorie previste ed individua la localizzazione delle aree e degli impianti destinati ad urbanizzazioni ed in particolare gli standard pertinenziali e collettivi, sedi viarie, collegamenti pedonali, reti delle fognature acque bianche ed acque nere, delle reti di approvvigionamento idrico, del gas, dell'energia elettrica, nonché del collegamento alla rete telefonica.

ART. 1 - CONTENUTI E CAMPO DI APPLICAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO

Le presenti norme si riferiscono all'ACCORDO OPERATIVO meglio specificato in premessa, che ha validità internamente al perimetro del suddetto comparto. Segue la SCHEDA NORMATIVA DELL'ACCORDO OPERATIVO di cui al relativo articolo della convenzione urbanistica.

SCHEDA NORMATIVA DELL'ACCORDO OPERATIVO

***Obiettivi:** L'intervento oggetto di Accordo Operativo riguarda una prima attuazione di un disegno più ampio riguardante l'intero comparto di riqualificazione di PSC AR.s7, secondo un assetto preliminare fatto proprio dall'Amministrazione comunale con l'Atto di Indirizzo di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 13/06/2018. L'intervento, interno al Sub-ambito A, si propone di riqualificare parte di un'area urbana consolidando la presenza di attività esistenti compatibili con gli obiettivi di PSC, realizzando due abitazioni di pertinenza delle stesse in lotto adiacente, perseguendo il contenimento del consumo di suolo principalmente all'interno del territorio urbanizzato. Inoltre, è prevista la dotazione ambientale qualificata in termini di quantità di verde compatto permeabile e quinte di mitigazione, nonché la cessione gratuita alla P.A. di aree urbane extracomparto funzionali al miglioramento infrastrutturale dell'intera zona. In ordine alla quota ERS, infine, in via sostitutiva per la sua mancata realizzazione in questo intervento, è prevista la corresponsione di un contributo commisurato al controvalore determinato con DGC 21/2017 e finalizzato alle politiche abitative pubbliche; i Soggetti Attuatori riconoscono inoltre al*

Comune piena disponibilità dei diritti perequativi eccedenti l'indice territoriale del progetto urbano (UT 0.25), senza rivalsa.

Area urbana interessata dalla trasformazione: Particelle del Foglio 29, Particelle 897 sub.1, 897 sub.2, 897 sub.3, 824 pro-quota, 826 pro-quota, 828, 899, 1162 e 1163.

Indici edilizi: $Ip1 = 0,12$ mq/mq di superficie territoriale STER interna al comparto, pari a 5.090 mq; $Ip2 = 0,50$ mq/mq della SU esistente e legittima nel lotto costruito di cui alla particella 897 sub.2, 897 sub.3. A questi si aggiungono 84,39 mq per usi residenziali a1 e 110,00 mq per usi b6; capacità edificatoria acquisita dal Comune. L'indice territoriale massimo $SU \leq 0,25$ mq/mq sull'intera STER di progetto urbano.

Usi ammessi: Funzioni terziarie e di servizio di cui agli usi b4, b5, b6, b8, b10.3, b10.4, b.11.1 limitatamente all'attività di rivendita automezzi e di merceologie ingombranti compatibili con la residenza, sono ammesse nel lotto insediato. Funzioni residenziali a1 asservite 15ennalmente all'attività, nonché funzioni terziarie b3, b4, b10.4 sono ammesse solo nel lotto libero, previa verifica delle adeguate condizioni di sostenibilità (con particolare riferimento al clima acustico, con rispetto del limite di classe III).

SU max = 264,80 mq per funzioni residenziali con un massimo di 2 uu.aa.; $SU=SUE$ nel lotto insediato + 110 mq, di cui $SU \text{ max} = 436,61$ mq per b.11.1 limitatamente all'attività di rivendita automezzi o di merceologie ingombranti compatibili con la residenza (arredamento, articoli da giardino, ecc), esclusi quindi materiali per edilizia, legname e manufatti per costruzioni, autocarri e macchine operatrici, ecc. Gli usi e le attività insediati dovranno in ogni caso rientrare nel limite della III classe acustica.

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

Dotazioni ecologico ambientali: Superficie permeabile pari al 45% della STER dell'area urbana interessata dalla trasformazione. Conservazione e miglioramento vegetazionale attraverso la creazione di una fascia arborea e arbustiva lungo la Via Colombo e sul lato est del lotto, con funzione di separazione e tutela 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 suddetti dovranno avere una larghezza ≥ 5 m. Laminazione delle acque meteoriche pari 500 mc/ettaro di nuova superficie impermeabilizzata, come da modalità esecutive e prestazionali di cui alle norme di settore dell'Autorità Idraulica.

Interventi ammessi: NC, RE, D, MS, MO (oltre all'attività edilizia libera).

Acquisizioni di capacità edificatoria, cambi d'uso e Contributo di sostenibilità: commisurati ai benefici economici ottenuti, secondo i criteri e calcoli stabiliti nelle tabelle riportate nel QUADRO DELLE STRATEGIE dell'Accordo Operativo.

Altri benefici pubblici: Avvio del processo di qualificazione edilizia e rigenerazione urbana dell'Ambito AR.s7; cessione gratuita al Comune della sede stradale della Via Colombo di proprietà dei Soggetti Attuatori.

Per quanto non già indicato nella SCHEDA NORMATIVA e negli elaborati dell'Accordo Operativo, nonché dalle presenti norme urbanistiche ed edilizie, i parametri urbanistici ed edilizi di riferimento per il lotto residenziale saranno gli stessi degli ambiti AUC.7c [verificare]. per il lotto a destinazione residenziale; per il lotto invece già insediato, con funzioni terziarie saranno gli stessi degli ambiti APC.c [verificare].

ART. 2 – QUANTITÀ EDIFICABILI, USI E PARAMETRI DI PROGETTO

Secondo quanto definito relativo articolo della concezione urbanistica, con riferimento agli elaborati costitutivi del progetto urbano, come sopra richiamati, riguardo alla nuova previsione di attuazione privata, la potenzialità edilizia complessiva prevista dal AO e i parametri di progetto, in applicazione della disciplina normativa di cui al precedente articolo, anche in prospettiva di sue eventuali varianti o future rivisitazioni progettuali, sono i seguenti:

- 1) Superficie territoriale (STER) del lotto di intervento, interno al perimetro dell'Ambito AR.s7 = 5.090 mq (mappali 897 sub.1- sub.2 - sub.3, 899, 1162 e 1163);
- 2) Superficie utile totale (SU) realizzabile sul lotto di cui ai mappali 899, 1162 e 1163 di attuazione privata, per funzioni residenziali o strettamente compatibili e se ammessi dall'art.14 dell'AO = 264,80 mq, a cui si aggiunge la relativa superficie accessoria (SA) come da disciplina del RUE vigente, per come descritta nelle Definizioni Tecniche Uniformi delle DGR 922/2017 e ss. mm. e ii.;
- 3) Superficie utile totale (SU) realizzabile sul lotto già insediato (mappale 897 sub.1 sub.2 e sub.3) in aggiunta alla Su esistente, solo per funzioni non residenziali e per gli usi ammessi dall'art.14 dell'AO = 110,00 mq, a cui si aggiunge la relativa superficie accessoria (SA) come da disciplina del RUE vigente, per come descritta nelle Definizioni Tecniche Uniformi delle DGR 922/2017 e ss. mm. e ii.;
- 4) Superficie utile (SU) da destinare all'uso b.11.1 limitatamente all'attività di rivendita automezzi e merceologia ingombrante compatibile con la residenza, ammesso dall'art.14 dell'AO = 436,61 mq a cui si aggiunge la relativa superficie accessoria (SU) come da disciplina del RUE vigente, per come descritta nelle Definizioni Tecniche Uniformi delle DGR 922/2017 e ss. mm. e ii.;
- 5) Area da riservare a verde compatto con permeabilità profonda pari ad almeno il 45% dell'intera STER di cui al precedente punto 1);
- 6) Conservazione e integrazione vegetazionale di una fascia arborata lungo la Via Colombo e sul lato est del lotto di almeno 5 metri ad eccezione dei punti di accesso pedonali e carrabili ed elementi esistenti, con funzione di separazione e tutela dell'area cimiteriale anche dalle future visuali di progetto, sia dirette che trasversali.

ART. 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE E DOTAZIONI TERRITORIALI

Con riferimento ai relativi articoli della concezione urbanistica, si prescrive l'implementazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'insediamento privato e la realizzazione dei parcheggi pubblici P1 in fregio alla Via Colombo nella misura minima di 4 posti auto, occupanti un'area di almeno 53 mq, da collocare all'esterno della carreggiata della Via Colombo, in conformità ai progetti approvati o e alle indicazioni degli uffici Comunali o Enti gestori.

Per le restanti dotazioni territoriali, all'atto del rilascio dei titoli edilizi dovrà essere versato il relativo importo di monetizzazione come da parametri comunali vigenti. La monetizzazione delle dotazioni territoriali per possibili ampliamenti riguardanti usi non residenziali all'interno del lotto già insediato, potrà avvenire per intero, compresi i parcheggi P1, in ragione della sua collocazione interna rispetto alla viabilità pubblica, previa verifica progettuale delle sufficienti dotazioni di parcheggio.

Si intendono per opere di urbanizzazione del comparto le opere di urbanizzazione primaria così come definite dalla legge regionale 24/2017, e ss.mm. e ii., nonché dal RUE vigente. In particolare, essendo prevista anche la monetizzazione sostitutiva, le opere in progetto corrispondenti con funzionalità urbanizzativa restano in carico e a titolo dei soggetti privati.

Nel PDC convenzionato sono considerate opere di urbanizzazione private esclusive:

- a) strade interne di accesso e parcheggi ad uso esclusivo privato, su lotto privato;

- b) collegamenti pedonali interni ed aree connettive, opere ed impianti complementari;
- c) verde privato dei giardini e delle bordure, attrezzature ed impianti d'irrigazione;
- d) impianti di illuminazione esterna privata;
- e) Vasche interrate e altri dispositivi di laminazione delle acque meteoriche.

Nel PDC convenzionato sono opere di urbanizzazione da sottoporre a collaudo e/o cessione in uso al Comune o agli Enti gestori considerate opere di urbanizzazione private:

- a) allacciamenti alle reti idrica, elettrica, gas, telefonia fissa e fognature pubbliche, in conformità alle indicazioni impartite dagli Enti gestori, compresi i manufatti tecnici e tecnologici necessari.

ART. 4 - DESTINAZIONE DELLE AREE

Tutte le aree dell'area di trasformazione sono a destinazione privata, ad eccezione dell'area da destinare a parcheggi pubblici P1 lungo la Via Colombo e le restanti aree su cui insiste la Via Colombo stessa di proprietà dei Soggetti Attuatori, che sono destinate alla proprietà pubblica.

ART. 5 - MODALITÀ E DI TEMPI DI ATTUAZIONE

L'accordo Operativo si attua mediante progetti di trasformazione soggetti a titolo abilitativo edilizio, nei quali dovranno essere recepite tutte le indicazioni dello strumento urbanistico generale vigente complementari a quanto pattuito e nel rispetto degli obblighi stabiliti in convenzione, nonché nel rispetto di tutte le normative regionali e nazionali sovraordinate. Per interventi edificatori minori o comunque di eventuale futura trasformazione, fino alla ristrutturazione edilizia, non già previsti e disciplinati dal presente Norme Urbanistiche ed edilizie, valgono le modalità attuative, i vincoli le previsioni generali dello strumento urbanistico generale vigente al momento dell'intervento.

Il presente PDC convenzionato attua per intero la capacità edificatoria assegnata dall'Accordo Operativo al lotto con destinazione residenziale, unita al contestuale completamento delle opere di urbanizzazione dell'intera area soggetta alla trasformazione. Nel caso di eventuali revisioni progettuali, i permessi di costruire relativi agli edifici potranno essere rilasciati solo successivamente al permesso delle opere di urbanizzazione, salvo il caso di progettazione contestuale.

In coerenza con il cronoprogramma dell'Accordo Operativo, i tempi attuativi dell'intervento vengono indicati in due anni dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica. Entro tale termine dovrà essere completata la realizzazione dei parcheggi pubblici P1, con rilascio del certificato di regolare esecuzione da parte della Direzione Lavori.

L'ultimazione sostanziale e il regolare funzionamento di dette opere e delle altre urbanizzazioni corrispondenti ad ogni stralcio funzionale, accertato dai competenti Servizi tecnici Comunali, costituiscono presupposto per l'utilizzo degli immobili e per la presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità.

ART. 6 - VALIDITÀ DELL'ACCORDO OPERATIVO E DEI TITOLI EDILIZI

Il termine previsto per l'attuazione dell'intera previsione dell'Accordo Operativo viene fissato in 10 (dieci) anni, decorrenti dalla data di approvazione di autorizzazione alla sottoscrizione dell'AO da parte del Consiglio Comunale. Solo entro tale termine sarà possibile ottenere il rilascio o validazione di titoli abilitativi edilizi per la realizzazione di nuove costruzioni e nuove superfici utili, fatte salve le più stringenti scadenze per come definite all'art. 3.2 dell'AO. Per i termini di validità dei titoli edilizi di fa riferimento al DRR 380/2001 e alla L.R. 15/2013, con II. mm. e ii.;

ART. 7 - PRESCRIZIONI ED ELEMENTI PROGETTUALI

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, delle aree di pertinenza e di raccordo, in sede di progetto edilizio, saranno meglio definite le caratteristiche costruttive secondo i seguenti criteri:

- a) In piena attuazione della Legge 13/89, non dovranno essere presenti barriere architettoniche, ad eccezione dei tratti da collegare necessariamente con scalinate; i percorsi degli spazi comuni, fino agli accessi dei singoli edifici, dovranno avere caratteristiche tali da consentire la mobilità delle persone con ridotte o impedito capacità motorie e assicurare l'utilizzazione diretta del parcheggio; per le pavimentazioni dovranno essere sempre usati materiali antisdrucciolevoli. Dove sono previsti percorsi inghiaiaati dovranno essere utilizzati materiali con granulometria adeguata e pendenze ridotte.
- b) Il verde privato dovrà essere costituito da essenze scelte nelle selezioni indicate nei regolamenti comunali. Le di piante ad alto fusto da mettere a dimora dovranno avere un'altezza alla chioma non inferiore a 4.00 mt. e diametro non inferiore a 12 cm. (misurato a un metro da terra).
- c) I progetti esecutivi relativi agli impianti di illuminazione esterna dovranno rispettare la normativa vigente nazionale e regionale anche in relazione al contenimento dell'inquinamento luminoso.
- d) Le recinzioni e le siepi sul confine del lotto privato con la Via Colombo e la nuova strada di urbanizzazione prevista sul lato est nello schema di assetto di cui all'Atto di Indirizzo art. 4 LR 24/2017 – delibera C.C. n. 32 del 13/06/2018, dovranno essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni di cui al RUE vigente e ss. mm. e ii. In particolare, in corrispondenza del nuovo accesso sulla Via Colombo dovranno essere previsti adeguati spazi privi di qualsiasi ostacolo alla visibilità: le nuove recinzioni, i cancelli ed i manufatti murari dovranno essere quindi posizionati a congrua distanza dalla strada comunale, secondo disposizioni e dimensionamenti definite nel dettaglio in sede di progetto edilizio, che dovrà rispettare le prescrizioni del Nuovo Codice della Strada.
- e) Il fondo stradale dei parcheggi pubblici P1 da realizzare lungo la Via Colombo dovrà essere realizzato come da prescrizioni dell'Ufficio Patrimonio del Comune. I cordoli sul bordo interno degli stalli di sosta dovranno essere realizzati in granito o con materiale dalle prestazioni equivalenti.

ART. 8 - VARIANTI ALL'ACCORDO OPERATIVO E DEL PDC CONVENZIONATO

Ogni modifica sostanziale dell'Accordo Operativo dovrà avvenire secondo la stessa procedura di formazione dello stesso oggi prevista all'art.38 della L.R. 20/2017.

In ordine a quanto stabilito con la convenzione attuativa dei contenuti dell'Accordo Operativo, NON costituiscono sua modifica sostanziale, tale da richiedere una nuova convenzione attuativa, per esempio:

- a) modifiche dimensionali alle articolazioni e alle le suddivisioni interne del lotto privato mantenendo la coerenza con l'impianto urbanistico del progetto urbano dell'A.O.;
- b) modifiche alla tipologia edilizia e alle sistemazioni esterne private;
- c) Variazioni legate allo sviluppo esecutivo, del disegno dei percorsi sia pedonali sia carrabili, modeste variazioni di quota e di arredo urbano;
- d) variazioni delle dimensioni e del disegno delle aree esterne di pertinenza dei singoli edifici nel rispetto delle indicazioni progettuali definite dalla presente normativa;

- e) modifiche e adeguamenti alle reti dei servizi derivanti dalle esigenze della progettazione esecutiva e dalle prescrizioni di Enti ed Aziende competenti.

La semplice variante dei titoli edilizi si attua con procedura edilizia ordinaria.

ART. 9 - CONVENZIONE URBANISTICA E GERARCHIA NORMATIVA

L'autorizzazione necessaria all'attuazione del PDC convenzionato è subordinata alla stipula, fra il Comune e la Proprietà Soggetto Attuatore, della convenzione urbanistica riguardante, tra l'altro, i modi e i tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione e l'assunzione dei relativi oneri in ottemperanza alla L.R. n. 24/2017 e successive modifiche ed integrazioni.

In caso di difformità tra le presenti norme e gli elaborati grafici si prescrive che prevalgano le presenti norme e comunque su tutto prevale la convenzione.

Eventuali indicazioni contenute negli elaborati grafici dell'Accordo Operativo o del PDC convenzionato, che non formino espressamente oggetto d'intervento, non hanno valore né progettuale né normativo.