
ALLEGATO G

ALIENAZIONE MEDIANTE ASTA PUBBLICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN VIA FORNACE A MARANELLO

IPOTESI SCENARI TRASFORMATIVI

2.4.1 *Ipotesi trasformativa A*

L'ipotesi trasformativa A prevede la combinazione di attività commerciali e terziario direzionali corrispondenti, secondo la classificazione degli usi contenuta nel Regolamento Urbanistico Edilizio, rispettivamente alle categorie U5 - esercizi commerciali di vicinato, e U3 - attività direzionali, attività terziarie.

Dalle indagini di mercato, la destinazione commerciale è risultata avere una buona appetibilità sul mercato immobiliare locale, motivo per cui si è scelto di massimizzare la superficie destinata a negozi di vicinato nel rispetto del limite del 30% della SC stabilito dalle Norme. Dalla ipotesi progettuale prefigurata discende una Superficie Complessiva per funzioni commerciali corrispondente a circa 3.316 mq degli 11.053 mq realizzabili nell'area.

Per la restante parte della capacità edificatoria, pari a 7.737 mq circa di Superficie Complessiva, è stata ipotizzata la destinazione d'uso terziario-direzionale.

In relazione alle superfici edificabili consentite e alle destinazioni d'uso prescelte, sono state calcolate le dotazioni territoriali, pubbliche e private, richieste dalle Norme del RUE.

Per quanto riguarda le dotazioni private, il RUE prevede la realizzazione di parcheggi pertinenziali di uso comune (Pc) e di uso riservato (Pr). Le quantità richieste sono così articolate (cfr. art. 91 NTA del RUE):

-
- per l'uso U5 (esercizi commerciali di vicinato): un posto auto ogni 50 mq di SC o frazione, di cui almeno la metà di tipo Pc (uso comune);
 - per l'uso U3 (attività direzionali - attività terziarie specializzate ad elevato carico urbanistico): un posto auto ogni 25 mq di SC o frazione, di cui almeno la metà devono essere di tipo Pc (uso comune).

Ne discende una dotazione complessiva di 376 posti auto, di cui 188 di uso riservato e altrettanti di uso comune. Le norme del RUE precisano che *“i parcheggi pertinenziali sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza”* e, per i soli parcheggi pertinenziali di uso comune, *“devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente e gratuitamente da tutti i potenziali utenti”* (art. 89 Norme del RUE). Per quanto riguarda i requisiti tipologici, le norme prescrivono che *“i parcheggi pertinenziali riservati Pr possono essere costituiti da spazi aperti, scoperti oppure coperti, ma di preferenza vanno realizzati in forma di autorimesse chiuse in piani interrati o seminterrati entro la sagoma dell'edificio”* (art. 90 Norme del RUE).

Pertanto, nell'ipotesi trasformativa si assume di realizzare i parcheggi pertinenziale di uso comune nell'area esterna al fabbricato e quelli di uso riservato nei piani interrati dell'edificio. Tuttavia, il soddisfacimento di ulteriori vincoli di carattere urbanistico (rapporto di copertura sulla superficie fondiaria, rapporto di permeabilità sulla superficie fondiaria, distanze dai confini, ecc.), non consentono di realizzare l'intera dotazione di parcheggi pertinenziali di uso comune nell'area scoperta di pertinenza. Pertanto, la sola quota eccedente, corrispondente a circa 1.000 mq e 40 posti auto, sarà realizzata con i posti auto di uso riservato, nei piani interrati dell'edificio. La dotazione di parcheggi realizzata ai piani interrati, pari a 5.700 mq e 228 posti auto, è considerata quindi, ai fini del calcolo delle consistenze, superficie accessoria da detrarre, nella misura del 60%, alla Superficie Complessiva dell'intervento. Ne discende che la Superficie Utile netta da destinare alle funzioni principali è determinata in:

- 2.821 mq per gli esercizi commerciali di vicinato;
- 4.812 mq per le attività terziarie e direzionali.

Sul fronte delle dotazioni pubbliche è, invece, richiesta la realizzazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria (P1) e la sistemazione di aree a verde pubblico (V). La dotazione minima richiesta è definita all'articolo 92, comma 3 delle NTA del RUE nella seguente misura:

- per l'uso U5 (esercizi commerciali di vicinato):
P1 = 10 mq ogni 100 mq di SC;
- per l'uso U3 (attività direzionali, attività terziarie):
P1 = 40 mq ogni 100 mq di SC;
V = 60 mq ogni 100 mq di SC.

Il calcolo dettagliato delle superfici destinate alle funzioni private e alle dotazioni territoriali viene riportato nella Tabella 19.

Tabella 19 – Ipotesi trasformativa A: articolazione delle destinazioni d'uso

SCENARIO TRASFORMATIVO A [Commerciale + terziario direzionale] DESTINAZIONI PRIVATE					
Superfici edificabili	Superficie Accessoria		Superficie Utile (netta) [SU]	Superficie Complessiva	Quota dest. d'uso
	<i>(quota 60%)</i>				
	<i>mq</i>		<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>%</i>
Capacità edificatoria totale	3.420,00		7.633,00	11.053,00	100%
<i>di cui:</i>					
Esercizi commerciali di vicinato - U5 <i>(max 30% della SC totale)</i>	495,00		2.821,00	3.316,00	30%
Attività direzionali - Attività terziarie - U3 <i>(uso ammesso senza limitazioni)</i>	2.925,00		4.812,00	7.737,00	70%
Parcheggi privati pertinenziali			Posti auto	Superficie parcheggi	Superficie accessoria <i>(quota 100%)</i>
<i>di cui:</i>			<i>n.</i>	<i>mq</i>	<i>mq</i>
<u>di uso riservato (Pr) da realizzarsi ai piani interrati del fabbricato</u>					
U5 - 1 p.a. ogni 50 mq di SC (al 50%)	50%	50,00	33,00	825,00	825,00
U3 - 1 p.a. ogni 25 mq di SC (al 50%)	50%	25,00	155,00	3.875,00	3.875,00
			188,00	4.700,00	4.700,00
<u>di uso comune (Pc) da realizzarsi ai piani interrati del fabbricato</u>					
U3 - 1 p.a. ogni 25 mq di SC (al 50%)	50%	25,00	40,00	1.000,00	1.000,00
			40,00	1.000,00	1.000,00
<u>di uso comune (Pc) da realizzarsi nell'area esterna di pertinenza</u>					
U5 - 1 p.a. ogni 50 mq di SC (al 50%)	50%	50,00	33,00	825,00	
U3 - 1 p.a. ogni 25 mq di SC (al 50%)	50%	25,00	115,00	2.875,00	
			148,00	3.700,00	
Superficie totale parcheggi privati pertinenziali			376,00	9.400,00	5.700,00
SCENARIO TRASFORMATIVO A [Commerciale + terziario direzionale] DOTAZIONI TERRITORIALI					
Parcheggi pubblici				Superficie	
<i>di cui:</i>				<i>mq</i>	
<u>urbanizzazione primaria (P1)</u>					
U5 - 10 mq ogni 100 mq di SC	10%			331,60	
U3 - 40 mq ogni 100 mq di SC	40%			3.094,80	
Totale parcheggi pubblici			137,00	3.426,40	
Verde pubblico				Superficie	
				<i>mq</i>	
U3 - 60 mq ogni 100 mq di SC	60%			4.642,20	
Totale verde pubblico				4.642,20	
Superficie totale dotazioni territoriali				8.068,60	

Gli schemi progettuali di Figura 12 e Figura 13 mostrano una possibile configurazione dell'intervento che tenga conto del dimensionamento complessivo sopra indicato.

Nel planivolumetrico (si veda Figura 12) sono distinte le aree che dovranno essere attrezzate per funzioni pubbliche, e conseguentemente cedute all'Amministrazione Comunale, e le aree di proprietà privata in cui sarà concentrata l'edificazione.

Le dotazioni pubbliche richieste ammontano a 8.068 mq. Si assume che l'area verde di 4.642 mq sia realizzata nella porzione compresa tra la via Nazionale e la via Giovanni Verga, laddove è tutt'oggi concentrata la presenza di essenze arboree di pregio. Per quanto riguarda i parcheggi pubblici, la superficie di 3.426 mq è localizzata nella porzione compresa tra l'istituto superiore e il Museo Ferrari, all'angolo tra viale Alfredo Dino Ferrari e via Fornace, in continuità con l'attuale parcheggio antistante la piscina. Ne discende che l'area ceduta all'Amministrazione comunale, su cui saranno realizzate le dotazioni pubbliche ammonta complessivamente a circa 8.068 mq, corrispondenti al 51% circa dell'area oggetto di trasformazione.

Il restante 49% dell'area oggetto di trasformazione, pari a circa 7.700 mq, rappresenta l'estensione dell'area sulla quale potrà essere concentrata l'edificazione.

La sezione tipo di Figura 13 esemplifica la distribuzione delle funzioni nei diversi piani della costruzione.

L'articolazione presentata è frutto delle seguenti assunzioni:

- al piano terra sono concentrate le superfici a destinazione commerciale, pari a 2.821 mq di Superficie Utile netta;
 - ai sette piani superiori, considerata l'altezza massima di 25 m, sono distribuiti i restanti 4.812 mq di Superficie Utile netta a destinazione terziario direzionale, per una Superficie Utile a piano pari a 687 mq;
 - su due piani interrati sono realizzati i 228 posti auto pertinenziali ad uso riservato e quota parte di quelli ad uso comune.
-

Figura 12 – Schema progettuale dell'ipotesi trasformativa A- planivolumetrico

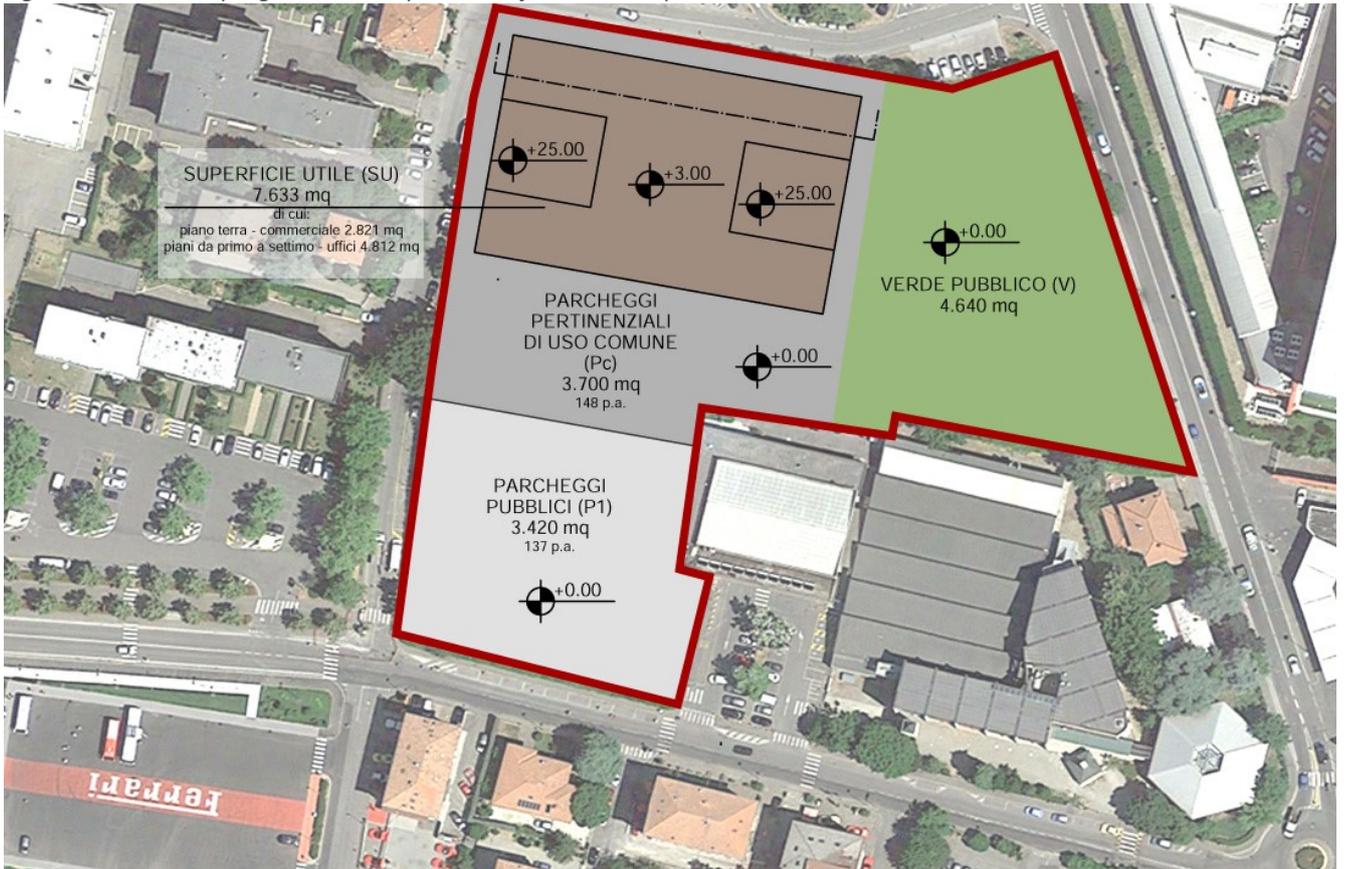
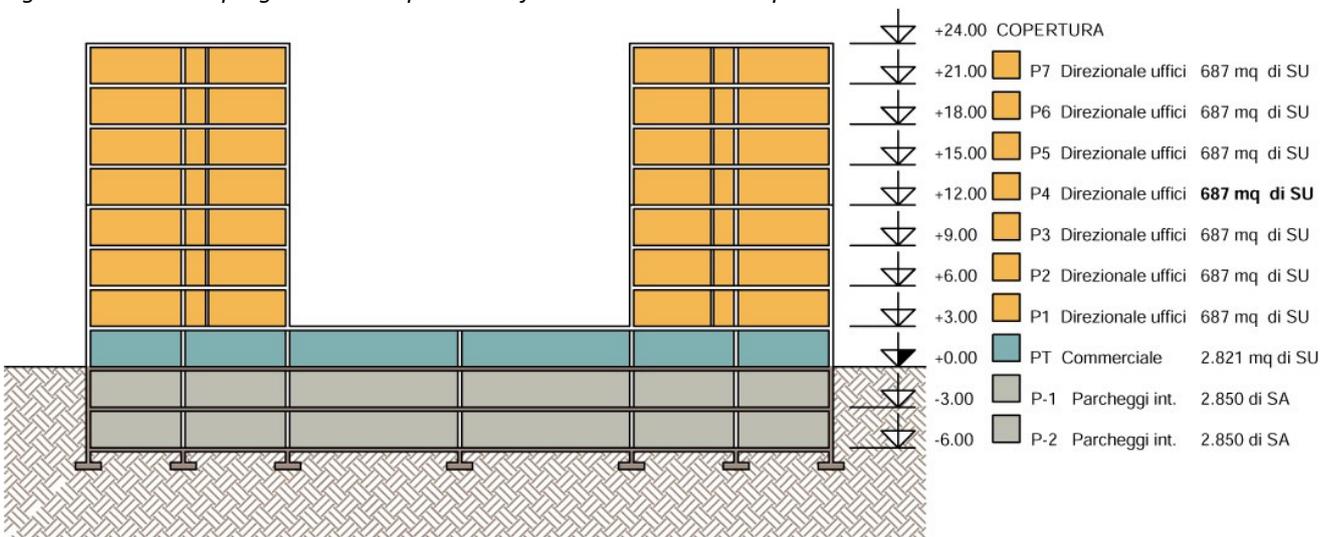


Figura 13 – Schema progettuale dell'ipotesi trasformativa A - sezione tipo



2.4.2 **Ipotesi trasformativa B**

Nell'ipotesi trasformativa B si assume la combinazione di attività commerciali e ricettive corrispondenti, nella classificazione degli usi indicata nel Regolamento Urbanistico, rispettivamente alle classi U5 - esercizi commerciali di vicinato e U40 - attività ricettivo-alberghiere.

Analogamente all'ipotesi precedente, si è scelto di articolare la Superficie Complessiva nel seguente modo:

- il 30%, pari a 3.316 mq, per esercizi commerciali di vicinato;
- il 70%, pari a 7.737 mq, per attività ricettivo alberghiere.

La quantità di parcheggi privati di tipo pertinenziale è calcolata, distinguendo parcheggi di uso comune (Pc) e parcheggi di uso riservato (Pr), a partire dalle seguenti prescrizioni contenute all'art. 91 delle NTA del RUE:

- per l'uso U5 (esercizi commerciali di vicinato): un posto auto ogni 50 mq di SC o frazione, di cui almeno la metà di tipo Pc (uso comune);
- per l'uso U40 (attività ricettive alberghiere): un posto auto ogni 40 mq di SC, di cui almeno il 60% di tipo Pc (uso comune).

Ne discende una dotazione complessiva di 259 posti auto, di cui: 110 di uso riservato e 149 di uso comune.

Anche in questo caso, per rispettare le indicazioni contenute nelle Norme e gli ulteriori parametri urbanistici – in primo luogo, il rapporto di permeabilità al suolo – si prevede di realizzare i posti auto riservati all'interno del fabbricato ed i posti auto di uso comune nell'area esterna di pertinenza. Detraendo dalla Superficie Complessiva dell'intervento la quota di parcheggi realizzata al piano interrato quale superficie accessoria computata al 60%, ne deriva la seguente Superficie Utile netta da destinare ai due usi principali:

- 2.821 mq per esercizi commerciali di vicinato;
- 6.582 mq per la struttura alberghiera.

Per quanto concerne il calcolo delle dotazioni pubbliche connesse alle funzioni principali previste dall'ipotesi trasformativa B, si è fatto riferimento alle prescrizioni indicate all'articolo 92 delle NTA del RUE. Le dotazioni territoriali per parcheggi pubblici e verde pubblico sono determinate al fine di rispettare i seguenti standard minimi richiesti:

- per l'uso U5 (esercizi commerciali di vicinato):
P1 = 10 mq ogni 100 mq di SC;
- per l'uso U40 (attività ricettivo-alberghiere):
P1 = 40 mq ogni 100 mq di SC;
V = 60 mq ogni 100 mq di SC.

Nella Tabella 20 è riportato il calcolo analitico delle superfici destinate alle funzioni principali, alle dotazioni private e alle attrezzature pubbliche.

Tabella 20 – Ipotesi trasformativa B: articolazione delle destinazioni d'uso

SCENARIO TRASFORMATIVO B [Commerciale + ricettivo alberghiero] DESTINAZIONI PRIVATE					
Superfici edificabili	Superficie Accessoria		Superficie Utile (netta)	Superficie Complessiva	Quota dest. d'uso
	(quota 60%)		[SU]		
	mq		mq	mq	%
Capacità edificatoria totale	1.650,00		9.403,00	11.053,00	100%
<i>di cui:</i>					
Esercizi commerciali di vicinato - U5 (max 30% della SC totale)	495,00		2.821,00	3.316,00	30%
Attività ricettive alberghiere - U40 (uso ammesso senza limitazioni)	1.155,00		6.582,00	7.737,00	70%
Parcheggi privati pertinenziali			Posti auto	Superficie parcheggi	Superficie accessoria (quota 100%)
<i>di cui:</i>			n.	mq	mq
di uso riservato (Pr) da realizzarsi ai piani interrati del fabbricato					
U5 - 1 p.a. ogni 50 mq di SC (al 50%)	50%	50,00	33,00	825,00	825,00
U40 - 1 p.a. ogni 40 mq di SC (al 40%)	40%	40,00	77,00	1.925,00	1.925,00
			110,00	2.750,00	2.750,00
di uso comune (Pc) da realizzarsi nell'area esterna di pertinenza					
U5 - 1 p.a. ogni 50 mq di SC (al 50%)	50%	50,00	33,00	825,00	
U40 - 1 p.a. ogni 40 mq di SC (al 60%)	60%	40,00	116,00	2.900,00	
			149,00	3.725,00	
Superficie totale parcheggi privati pertinenziali			259,00	6.475,00	2.750,00
SCENARIO TRASFORMATIVO A [Commerciale + terziario direzionale] DOTAZIONI TERRITORIALI					
Parcheggi pubblici			Superficie		
<i>di cui:</i>			mq		
urbanizzazione primaria (P1)					
U5 - 10 mq ogni 100 mq di SC	10%			331,60	
U40 - 40 mq ogni 100 mq di SC	40%			3.094,80	
Totale parcheggi pubblici			137,00	3.426,40	
Verde pubblico			Superficie		
			mq		
U40 - 60 mq ogni 100 mq di SC	60%			4.642,20	
Totale verde pubblico				4.642,20	
Superficie totale dotazioni territoriali				8.068,60	

In Figura 14 e Figura 15 è rappresentato lo schema progettuale definito per l'ipotesi trasformativa B. La superficie da cedere al Comune sotto forma di dotazioni territoriali pubbliche è invariata rispetto all'ipotesi precedente, ed è determinata in 8.068 mq di cui 4.642 mq da destinare ad aree per verde pubblico e 3.426 mq per parcheggi pubblici. La cessione complessiva all'Amministrazione comunale di aree per opere di urbanizzazione primaria ammonta quindi al 51% dell'intera area di trasformazione.

Nel restante 49% della Superficie Fondiaria, pari a 7.700 mq circa, sono concentrate le funzioni private. La superficie complessiva ammessa è distribuita su una costruzione multipiano così articolata:

- un piano terra destinato ad esercizi commerciali di vicinato con Superficie Utile netta pari a 2.821 mq;
- ulteriori sette piani fuoriterra da destinare alla struttura alberghiera con Superficie Utile netta pari a 6.582 mq, corrispondente ad una superficie media per piano di circa 940 mq.
- un piano interrato, parzialmente fuori sagoma, dove collocare i 110 posti auto ad uso riservato.

Figura 14 – Schema progettuale dell’ipotesi trasformativa B – planivolumetrico



Figura 15 – Schema progettuale dell’ipotesi trasformativa B – sezione tipo

