

PROT. 19306 del 30/11/17

19_NUOVA PROPOSTA

PROPONENTE: CALISESI ROBERTO Leg. Rapp. IMMOBILIARE 2004 SRL

AREE INTERESSATE DALL'ATTUAZIONE:

Foglio 18 p.lle 2078, 2159, 2160, 522, 2081

Sf mq. 4673 (catastale)

Foglio 18 p.lle 2099, 2087, 691, 2084, 2103, 2246, 2085, 689, 660, 699, 2080 (proprietà comunale)

Sf mq. 4673 + circa 2200 (proprietà comunale)

POTENZIALITA' EDIFICATORIA ATTESA:

Potenzialità edificatoria	SL non residenziale	SL non residenziale	SL non residenziale	SV superficie di vendita alimentare	SV superficie di vendita alimentare
	Richiesta	Assegnata	Indice	Richiesta	Assegnata
	894 mq	812 (+82 ¹ per centro sociale) mq	0,52 mq/mq	+20% SV esistente	242 mq
	Esistente 2795 mq			Di cui 1210mq Validata nella Conferenza Provinciale dei Servizi del 2000	
Totale		3607 mq (senza gli 82mq destinati al centro sociale)			1452 mq

DOCUMENTAZIONE TECNICA:

Idonea per illustrare la proposta per il bando, successivamente da integrare con la documentazione prevista all'art. 38 c. 3 let. a), b), c), d) della L.R. 24/2017 per la presentazione dell'Accordo Operativo. Dovrà essere presentata in allegato alla proposta di Accordo Operativo, idonea relazione geologica/sismica e specifica relazione di Valsat (con approfondimento relativo al sistema idrico integrato).

RISPETTO DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI MINIME (ai sensi del RUE vigente art. 4.9) :

DOTAZIONI TERRITORIALI	USO	PARAMETRO STANDARD	RICHIESTI versione ampliamento	PROGETTO versione ampliamento
	E3 – Medio piccole strutture di	Per PUA	SOLO SU 812 mq SL OGGETTO DI AMPLIAMENTO	

1 Gli 82 mq di SL per il centro sociale non vengono considerati ai fini del calcolo degli standard

	vendita alimentari			
Verde		V= 60 mq ogni 100 mq di SL	487,2 mq (considerata come E3 medio- piccolo alimentare)	da monetizzare 487,2x20,00 euro= <u>9744 euro</u>
Parcheggi		P1= 4mq ogni 100 mq di SL + P2= 40 mq ogni 100 mq di SL	357,28 mq (considerata come E3 medio-piccolo alimentare)	da monetizzare 357,28 x 79,24= <u>28.310,8672</u> euro
Pista ciclabile		6m ogni 100 mq di SL	48,72 ml	Da realizzare e/o monetizzare (48,72 mlx2,5m=121,8 mqx 79,24 euro= <u>9651,432 euro</u>)
Parcheggi pertinenziali		1 ogni 30 mq di SV	SV 1452 mq / 30 mq = 48,40 posti dovuti per l'alimentare	49 + 28 posti per le altre attività esistenti

ELEMENTI DI PARTECIPAZIONE:

A fronte della cessione di 2200 mq di area di proprietà comunale, necessaria per la realizzazione dell'ampliamento, propongono di realizzare quali opere compensative:

- Realizzazione e ampliamento centro sociale per una superficie pari a 82 mq (costo stimato 150.000 euro);
- Partecipazione alla realizzazione di porzione di strada e rotonda nuova area sportiva (costo stimato 80.000 euro) interamente monetizzato;

OSSERVAZIONI PRELIMINARI:

- Non soggetto a valutazione con i criteri previsti nell'Avviso;
- Per poter realizzare l'ampliamento è necessaria la cessione di 2200 mq di terreno di proprietà comunale (porzione p.lle 2099, 691, 2246, 2085, 689, 660, 2080 fg 18 nonché le p.lle 699, 2103, 2087, 2084) (le modalità di passaggio verranno definite nella convenzione urbanistica, il terreno è valutato 79,24 euro/mq (come da tabella allegata alla delibera di approvazione);
- A fronte della cessione di cui al punto precedente propongono di realizzare quali opere compensative:
 - Realizzazione e ampliamento centro sociale per una superficie pari a 82 mq (costo stimato 150.000 euro);
 - Partecipazione alla realizzazione di porzione di strada e rotonda nuova area sportiva (costo stimato 80.000 euro) interamente monetizzato;
- Non sono soggetti a contributo di sostenibilità ai sensi della nuova legge urbanistica LR n. 24/2017 art. 8 comma 1;

CONDIZIONI E PRESCRIZIONI:

- **Verificare allacci reti sotto servizi e stato quali/quantitativo (fogne, gas, acqua...)**

- La superficie di vendita alimentare potrà arrivare ad un massimo di 1452 mq (aumento +20%) pertanto visto che la proposta presentata è da considerarsi nella casistica prevista all'articolo 5.1.2 lettera b) della DCR n. 1253/1999 e s. m. e i. è possibile una riduzione delle dotazioni di parcheggi pertinenziali (vedi art. 5.2.5 lettera b);
- Si conferma quindi l'ipotesi prospettata di riduzione della dotazione di parcheggi pertinenziali con il parametro stabilito dalla DCR n. 1253/1999 e s. m. e i. di 1 ogni 30mq di superficie di vendita;
- Gli standard pubblici inerenti il verde, il parcheggio e la pista ciclabile, dovuti per la quota di SL in ampliamento rispetto l'esistente, saranno monetizzati e considerati all'interno dell'onere economico destinato alla realizzazione dell'opera compensativa prevista.
- Valore economico terreno 174.328 euro + 9744 euro (monetiz. Verde) + 28.310,8672 euro (monetiz. Parcheggio) + 9651,432 euro (monetiz. pista ciclabile) = 222.034,2992 euro.
- In sede di accordo operativo dovrà essere verificata la fattibilità della realizzazione dei parcheggi pertinenziali lato Via Ho Chi Min in quanto la p.lla 2081 Fg. 18 risulta quale area urbana comune a tutti i subalterni;
- Il permesso di costruire del fabbricato dovrà essere redatto ai sensi della normativa edilizia regionale vigente (LR 15/17), utilizzando le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) di cui alla DGR N. 922 del 28/06/2017 e s.m. e i.
- Visto il rilevante interesse pubblico dell'intervento, si modifica la consistenza del patrimonio comunale, inserendo le p.lle 2099, 2087, 691, 2084, 2103, 2246, 2085, 689, 660, 699, 2080 del Foglio 18 come patrimonio disponibile, con contestuale atto di sdemanializzazione;

TEMPI DI ATTUAZIONE:

- I tempi della presentazione dell'Accordo Operativo nonché quelli di stipula della convenzione urbanistica, dovranno rientrare in quelli previsti dalla nuova legge urbanistica LR 24/2017 :
 - L'art. 3 comma 1 della stessa prevede l'avvio del processo di adeguamento della pianificazione urbanistica vigente con il nuovo PUG, entro il termine perentorio di tre anni dalla data di entrata in vigore della legge (cioè entro il 01/01/2021). Successivamente a tale data ai sensi dell'art. 4 comma 7 della LR 24/2017 non sarà più possibile dare attuazione alle previsioni in espansione.
 - L'art. 4 comma 5 "La stipula della convenzione urbanisticadeve avvenire entro il termine perentorio di cinque anni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Trascorso tale termine, i medesimi strumenti urbanistici perdono la loro efficacia. La convenzione deve altresì prevedere termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi"

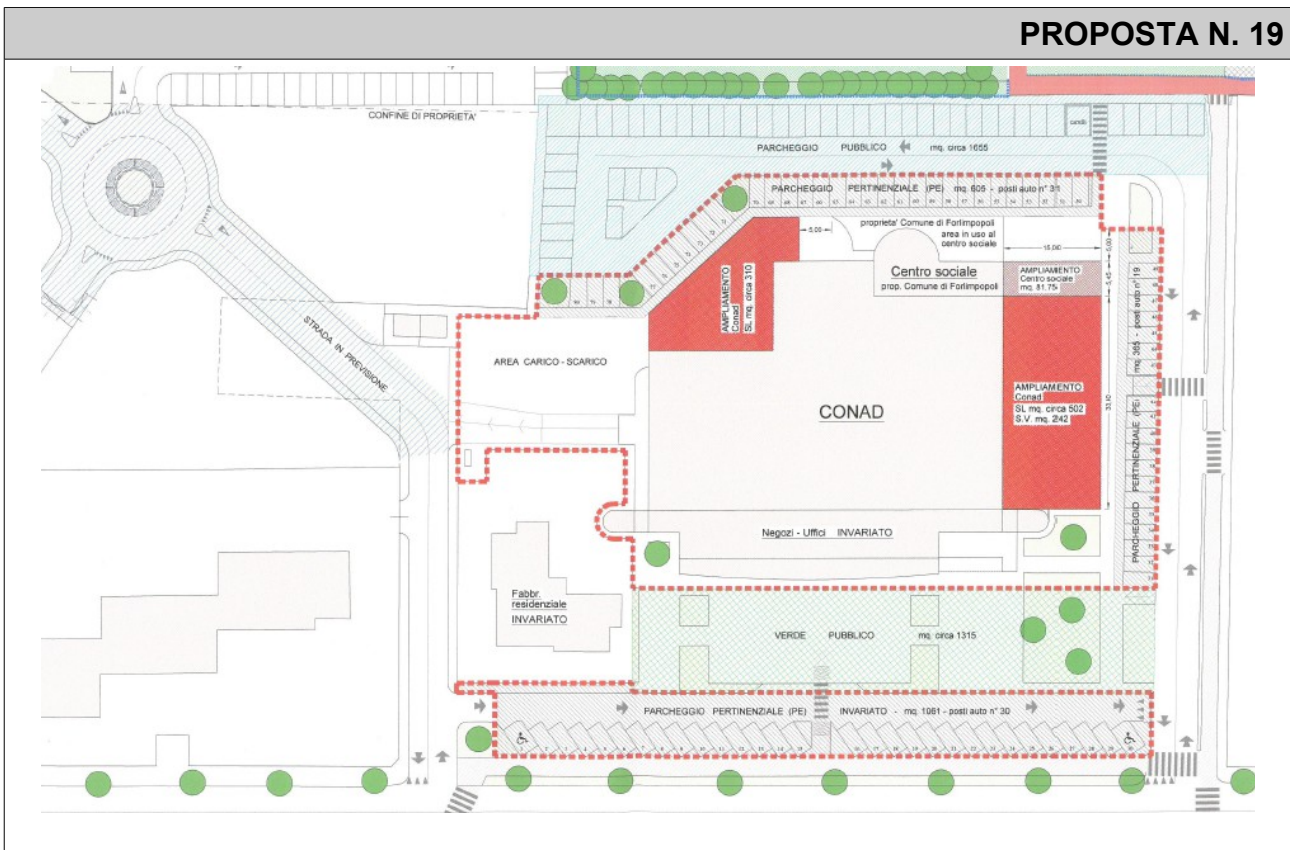
NOTE:

Durante la fase di istruttoria della proposta di Accordo Operativo, potranno essere apportate delle modifiche progettuali di assetto urbanistico che non alterino i fondamentali/contenuti in modo sostanziale della proposta presentata.

VALUTAZIONE PROPOSTA	
1) Criteri di qualità urbana e ambientale / infrastrutturale (max punti 35)	10
2) Criteri socio-economici (max punti 25)	8

3) <i>Coerenza con Indirizzi e Obiettivi dell'AC, criteri di programmazione temporale e pianificazione urbanistica (max punti 45)</i>	35
TOTALE	53

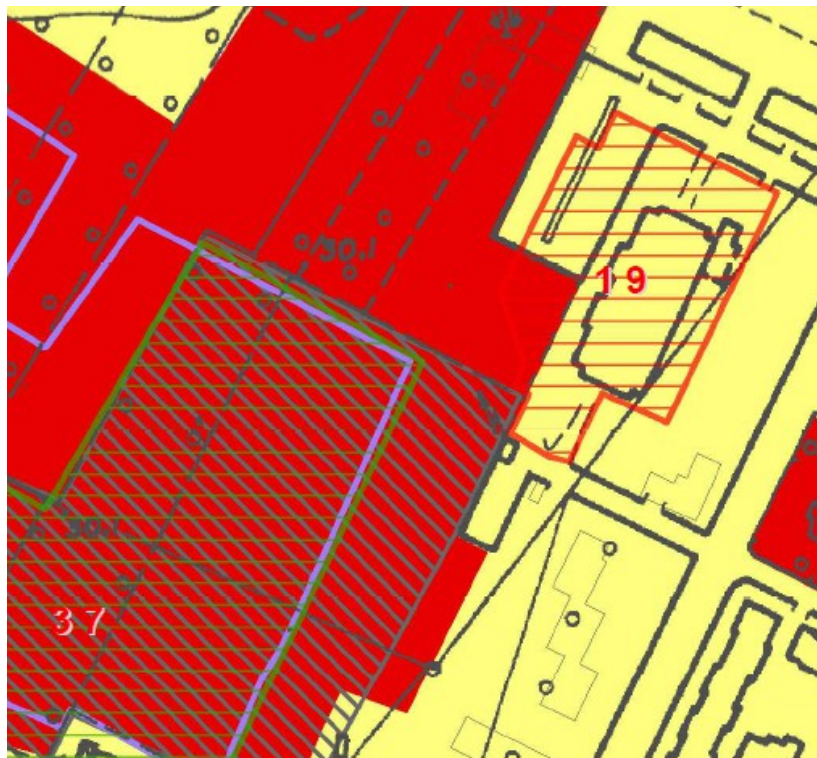
PROPOSTA N. 19



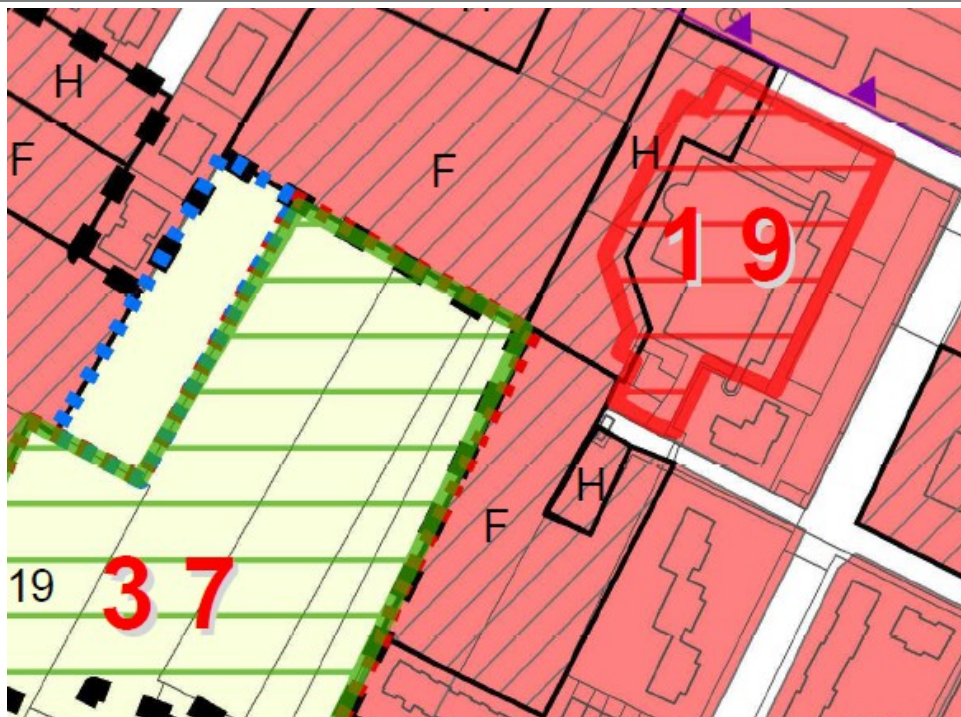
STRALCIO SCHEMA DI MASSIMA DELLA PROPOSTA



SU BASE CTR



SU BASE PSC (approvato con Atto C.C. N. 74 Del 31/07/2006)



SU BASE 3 VAR RUE (approvata con atto C.C. n. 45 del 20/09/2017)