

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO CAMPO DELL'ADEGUAMENTO a7_39 VIA PADANA SUPERIORE, 17 (ex S.V.A.R.)

RELAZIONE URBANISTICA

1) IMMOBILE OGGETTO DELL'INTERVENTO E PROPOSTA DI CONVENZIONAMENTO

L'immobile oggetto dell'intervento risulta autorizzato agli atti a seguito di diverse pratiche edilizie la prima delle quali risale al 1948. La consistenza planivolumetrica dell'edificio allo stato attuale risulta dalla lettura combinata dei seguenti titoli edilizi:

Licenza edilizia n°295 del 15/03/1966 _ ampliamento

Nulla Osta n°622 del 25/09/1967 _ ampliamento

Condomo edilizio n°256/1/A del 1991 _ ampliamento

Cambio d'uso prot. n°49462 del 31/07/2008 _ da produttivo a commerciale di 590,00 mq

La restituzione planimetrica relativa al piano terra dell'immobile risultante agli atti come ultimo stato di fatto assentito è quella relativa alla DIA per opere di manutenzione straordinaria prot. 64398 del 01/12/2011 (Tav 3bis).

In data 26/09/2016 prot. n°46757 e successive integrazioni viene presentata un'istanza di Permesso di Costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 59.4 delle DdA del PdR, per l'insediamento di una attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande di tipo SAB1: attività di somministrazione con superficie di compresa fra 251mq e 400mq.

Nello specifico si tratta di un intervento di ristrutturazione di una porzione del piano terra dell'immobile, per una superficie pari a 590,00 mq di slp, che prevede la ricollocazione delle superfici a destinazione commerciale (cioè di quelle di cui al cambio d'uso del 2008) con conseguente adeguamento del layout distributivo alla futura attività commerciale di ristorazione.

2) RIFERIMENTI NORMATIVI PROCEDIMENTALI

Lo strumento attuativo in oggetto è normato dall'art. 28-bis del DPR 380/2001 e smi (PDC convenzionato) e dall'art. 14 comma 1-bis della LR 12/2005 dalla cui lettura combinata ne deriva un'articolazione del procedimento secondo due passaggi principali quali:

I_ approvazione da parte della Giunta Comunale della convenzione come disposto dal comma 2 dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 e successivo comma 1-bis dell'art. 14 della LR 12/2005, corredata da tutti gli elementi di cui all'art. 3.2 delle disposizioni di attuazione del Piano delle Regole vigente del PGT, nonché secondo quanto indicato all'art. 46 della L.R. 12/2005 e smi.

II_ previa stipula della convenzione, rilascio del PCD convenzionato secondo le modalità e quindi i termini di cui all'art. 20 del DPR 380/2001.

3) PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI DEL CAMPO DELL'ADEGUAMENTO A7_39

3.1) Piano delle regole

La disciplina urbanistico-edilizia del campo a7_39, specificamente definita dall'art. 40 delle DdA del PdR, ammette per il campo dell'adeguamento a7 la destinazione d'uso produttiva e terziaria, escluse le destinazioni d'uso agricola e residenziale mentre per la destinazione commerciale prevede limiti e condizioni di insediabilità agli artt. 57, 58, 59 e 60 di cui si riporta un estratto relativo all'attività oggetto di convenzionamento:

Art. 58.2

Le attività di somministrazione di alimenti e bevande (uC2) sono subordinate alle stesse condizioni di ammissibilità del commercio al dettaglio in sede fissa (uC1) che prevedono nelle zone a prevalente connotazione commerciale di Via Padana Superiore ambito Est: **MS1 insediabile**

Art. 59.4

Per le attività di somministrazione di alimenti e bevande (uC2) valgono le medesime modalità attuative di intervento edilizio per ciascuna tipologia di attività di commercio al dettaglio in sede fissa (uC1): **Campi a6 e a7: per la tipologia MS1 è previsto il PdC convenzionato.**

Art.60.1

Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale: **l'insediabilità delle attività di somministrazione alimenti e bevande della tipologia SAB1 è subordinata alla redazione di uno studio di impatto sulla circolazione che consideri quale carico insediativo la sommatoria delle superfici commerciali previste nell'intero fabbricato o lotto. Tale studio sarà affidato dall'Amministrazione Comunale a tecnico competente.**

3.2) Piano dei Servizi

Per le attività commerciali il cui insediamento è subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato la dotazione di attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale è prescritta secondo le quantità della tabella riportata all'art. 6.2 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi del PGT vigente.

Nello specifico la dotazione prevista per l'attività somministrazione di alimenti e bevande SAB1 oggetto della convenzione è la seguente:

aree a servizi pari al 100% della SLP con destinazione commerciale di cui almeno il 75% a parcheggio.

Ai sensi dell'art. 7 il convenzionamento deve prevedere la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico così come sopra definite e non è contemplata la possibilità, per il caso specifico, di monetizzare tali dotazioni.

Premesso quanto sopra tutte le aree oggetto di cessione e relativi conteggi, come di seguito specificato, risultano meglio evidenziate nella planimetria allegata con la Tav. n. 3 della convenzione di cui di seguito si riassumono i dati salienti:

_ **SLP commerciale** oggetto dell'intervento **mq 590,00.**

_ Dotazione di **aree per servizi** di interesse generale (100% slp) **mq 590,00.**

_ Dotazione minima a servizi con destinazione **parcheggi** (75% di mq 590,00.) **mq 442,50.**

4) STUDIO DI IMPATTO SULLA CIRCOLAZIONE

In conformità con quanto previsto dal soprarichiamato Art. 60.1 del PdR del PGT l'amministrazione ha provveduto all'affidamento dell'incarico per la redazione lo studio di impatto sulla circolazione a supporto della richiesta di PdC convenzionato in argomento allo studio Polinomia srl di Milano. L'elaborato, depositato al protocollo del Comune in data 21/02/2017 al n.9237, ha ottenuto parere favorevole dal settore Programmazione, realizzazione e manutenzione infrastrutture emesso in data 14/02/2017 prot. n.8039. Tali elaborati vengono allegati alla presente relazione, fermo restando che, a seguito del parere del Settore programmazione, realizzazione e manutenzione infrastrutture sullo studio di fattibilità tecnico-economica, alcune delle conclusioni dello studio di impatto sulla circolazione sono state rielaborate, previo coinvolgimento del studio Polinomia srl.

Il Dirigente del Settore
Pianificazione e Sviluppo del Territorio
Arch. Marco Acquati

5) TABELLE DETERMINAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE, COSTO DI COSTRUZIONE E COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tabella 1 – Determinazione provvisoria oneri di urbanizzazione dovuti e stima CCC ai sensi dell'art. 44 e 48 della LR 12/2005 a seguito della nota della proprietà prot. n. 27795 del 07/06/2017.

SLP REALE	OO.UU. 1° €/mq. RISTRUTTURAZIONE	OO.UU. 2° €/mq RISTRUTTURAZIONE	Stima C.C.C. RISTRUTTURAZIONE
590,00.mq	57,93.€/mq	34,08.€/mq	10% del CME
	€ 34.178,70.	€ 20.107,20.	€ 26.280,00.

Tabella 2 – Costi provvisori delle opere di urbanizzazione primaria (come da CME di progetto)

Descrizione	IMPORTO LAVORI Al netto degli oneri di sicurezza	IMPORTO ONERI DI SICUREZZA Diretti e indiretti
Importo esecuzione lavori relativi alla riqualificazione viabilistica	€ 33.921,54.	€ 2.076,83.
Valore opere al netto dello sconto del 15%	€ 28.833,31.	
IMPORTO SCOMPUTABILE	€ 30.910,14.	
IMPORTO COMPRENSIVO IVA 22%	€ 37.710,37.	

Tabella 3 – Raffronti provvisori tra costi opere di urbanizzazione rispetto agli oneri di urbanizzazione dovuti.

Descrizione	OO. UU. PRIMARIA
Oneri previsti	€ 34.178,70.
Opere	€ 30.910,14.
CONGUAGLI PROVVISORI	€ 3.268,56.