



CITTÀ DI SAN GIOVANNI LUPATOTO

Provincia di Verona

Via Roma 18 – cap 37057

Tel. 045/8290111 - fax 045/9251163

web www.comune.sangiovanilupatoto.vr.it

PEC: protocol.comune.sangiovanilupatoto.vr@pecveneto.it

Area Tecnica

Settore 3: Urbanistica ed Ecologia – Ufficio Urbanistica

OGGETTO: Proposta di accordo pubblico-privati dell'ambito urbanistico "Ex cartiera Saifecs".

Dimensionamento di progetto per l'ambito urbanistico in oggetto:

- Superficie territoriale complessiva: **83.409,00 mq.**
- Destinazione d'uso: **Residenziale e Commerciale/Direzionale.**
- Volume edificato: **85.000 mc.** (dei quali: **67.500 mc a destinazione residenziale** e **17.500 mc a destinazione commerciale/direzionale**, con superficie lorda pavimento (s.l.p.) pari a 5.000,00 mq.).
- Indice territoriale: 1,02 mc./mq. (85.000 mc./83.409 mq.).
- Indice fondiario:
 - a) residenziale [rapporto tra la volumetria residenziale e la superficie complessiva d'ambito (detratti gli standard urbanistici)]: varia da un min. 2,25 mc./mq. ad un max. 2,36 mc./mq.;
 - b) commerciale [rapporto tra la volumetria commerciale/direzionale e la superficie complessiva d'ambito (detratti gli standard urbanistici)]: varia da un min. 0,79 mc./mq. ad un max. 1,00 mc./mq.;
- Abitanti teorici (residenziale): **n. 450** (67.500 mc. /150 coefficiente stabilito dalla normativa regionale L.R. 11/2004, art. 31 punto 8).

Standard urbanistici di progetto:

Si usano i colori al solo fine di una migliore comprensione dell'istruttoria. Si allega a tal proposito una tavola esplicativa dell'ambito urbanistico progettato.

Minimi di Legge (riferimento: L.R. n. 11/2004):		Progetto:
Art. 31 comma 3a:	30 mq./ab. di cui:	Progetto (standard urbanistici primari): a) 2.468,00 mq. (a verde pubblico) b) <u>2.032,00 mq.</u> (a parcheggi pubblici) 4.500,00 mq.
1) Standard urbanistici primari:	10 mq./ab. n. 450 * 10 mq./ab.: 4.500,00 mq.	
2) Standard urbanistici secondari:	20 mq./ab. n. 450 * 20 mq./ab.: 9.000,00 mq.	
Art. 31 comma 2e:		Progetto (standard urbanistici secondari + 3 mq./ab. agg. + 10 mq./ab. agg.): c) 11.261,00 mq. (a verde pubblico) d) <u>3.589,00 mq.</u> (a parcheggi pubblici) 14.850,00 mq.

PUA di aree di nuova formazione con destinazione residenziale:	3 mq./ab. di aree a parco, gioco e sport aggiuntivi agli standard urbanistici [precedenti punti 1) e 2)].	Progetto (standard urbanistici commerciale e direzionale): e) 5.000,00 mq. (parcheggi pubblici, strade, marciapiedi, aiuole, percorsi ciclopeditoni, aree verdi pubbliche)
	n. 450 * 3 mq./ab.: 1.350,00 mq.	
Art. 32 comma 4:		
PUA con destinazione residenziale >3 ha. oppure > 50.000 mc.:	10 mq./ab. di standard aggiuntivi agli standard urbanistici [precedenti punti 1) e 2)].	
	n. 450 * 10 mq./ab.: 4.500,00 mq.	
Art. 31 comma 3c: (commerciale e direzionale)		
	100 mq/100 mq superficie lorda di pavimento Essendo il commerciale pari a 5.000,00 mq. (s.l.p.) gli standard minimi devono essere di 5.000,00 mq.	
	Totale: 24.350,00 mq.	
	Totale: 24.350,00 mq.	

Il progetto prevede inoltre la seguente superficie che definisce come "Extra standard":

- **12.464,00 mq.** (area parco pubblico)

Saranno altresì cedute le seguenti superfici:

- **1.994,00 mq.** (viabilità di progetto e ingressi res.li);
- **600,00 mq.** (nuova rotatoria su via Garofoli).

Pari ad una superficie in cessione **complessiva di 34.408,00 mq.**

Beneficio pubblico di progetto:

Il proponente ha accettato ed adeguato la formulazione dell'importo relativo al beneficio pubblico sulla base dei valori indicati nelle perizie di stima richieste dall'Amministrazione Comunale.

Rispetto alla proposta originaria è stata prevista la monetizzazione del valore periziato dall'Agenzia delle Entrate, quantificato in Euro 978.000,00, in sostituzione alla cessione del fabbricato da adibire a biblioteca comunale (supermercato Lidl).

L'importo complessivo del beneficio pubblico viene così riconosciuto all'Ente:

<i>Cessione di porzione di immobile da adibire a farmacia comunale con finiture (350 mq.):</i>	= € 600.000,00
<i>Nuova monetizzazione da corrispondere (ex cessione fabbricato Lidl):</i>	= € 978.000,00
<i>Valore inerente la cessione dell'area da adibire a parco pubblico (oltre alla sup. minima a standard primari e secondari): 12.464 mq. x 48,00 €/mq.</i>	= € 598.272,00
<i>Valore delle opere di urbanizzazione secondaria ed extra standard:</i>	= € 1.766.627,00
<i>Valore importo monetizzazione già versato all'Ente alla sottoscrizione della Convenzione urbanistica rep. n. 3033/2006:</i>	= € 462.000,00
	Totale = € 4.404.899,00

TABELLA SUPERFICI STANDARD

--- SUP. AMBITO da rilievo mq 83.409,00

SUP. LOTTI COMMERCIALE E RESIDENZIALE mq 49.001,00

STANDARD PRIMARI :

Verde Primario	mq 2.468,00
Parcheggio Primario	mq 2.032,00
Tot. mq	4.500,00

STANDARD SECONDARI :

Verde Secondario	mq 11.261,00
Parcheggio Secondario	mq 3.589,00
Tot. mq	14.850,00

EXTRA STANDARD :

Sup. per parco percheggi / verde	mq 12.464,00
----------------------------------	--------------

Viabilità mq 1.994,00

Rotatoria mq 600,00

TOT. SUP. CEDUTE mq 34.408,00

STANDARD COMMERCIALI mq 5.000,00
in proprietà privata con vincolo di destinazione ad uso pubblico su lotti Commerciali 1 e 2

- STANDARD 1° - PARCHEGGI
- STANDARD 1° - VERDE
- STANDARD 2° - PARCHEGGI
- STANDARD 2° - VERDE
- SUP. CEDUTE EXTRA STANDARD
- NUOVA ROTATORIA
- VIABILITA' DI PROGETTO



SUP. TOT. stalli e aree di manovra 3.000 m² (con vincolo di destinazione ad uso pubblico)

verde STANDARD 2° mq 9.435,00

4 parcheggi STANDARD 2° mq 658,00

SUP. TOT. stalli e aree di manovra maggiore di 2.000 m² (con vincolo di destinazione ad uso pubblico)

