



SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E COMMERCIO

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE CONSILIARE

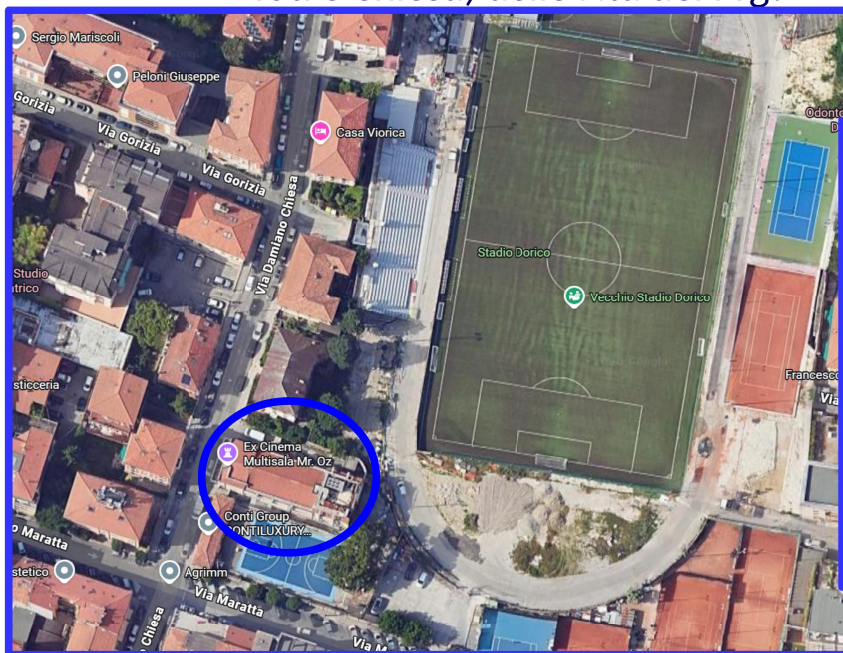
PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI art. 14 DPR 380/2001 commi 1bis e 3
INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA IN VIA DAMIANO CHIESA N. 3

RICHIEDENTE: GROSS INVEST S.R.L. in qualità di proprietario



SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E COMMERCIO

Progetto di ristrutturazione edilizia finalizzato al mutamento di destinazione d'uso dell'immobile dall'uso attuale U4/5 "attrezzature per lo spettacolo" in U4/2 "media struttura di vendita" con superficie di vendita pari a 418 mq **in deroga all'uso regolato stabilito in almeno il 70% di uso residenziale** previsto dall'art. 44 - ZT6 "Marginale alle zone storiche" (6A - Vie Trieste e Isonzo, 6B - Vie Toti e Chiesa) delle Nta del Prg.





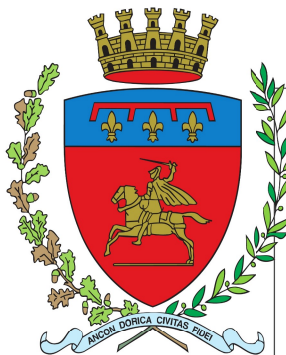
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E COMMERCIO

Il progetto di ristrutturazione edilizia prevede la demolizione e ricostruzione dell'edificio con mantenimento del filo continuo esterno, conservazione della volumetria e della altezza massima preesistenti e cambio di destinazione d'uso dall'uso attuale U4/5 "attrezzature per lo spettacolo" in U4/2 "media struttura di vendita" con superficie di vendita pari a 418 mq:

- ***il piano interrato di circa 600 mq sarà adibito ad autorimessa e magazzino***
- ***il piano terra e il piano primo, di circa 360 mq ciascuno, saranno adibiti al supermercato***
- ***il piano secondo si estende solo per una parte minore dell'impronta a terra del fabbricato (circa 150 mq in analogia alla conformazione volumetrica del fabbricato originale), e ospita i locali laboratorio afferenti ai relativi banchi di vendita (gastronomia, carni, pescheria).***

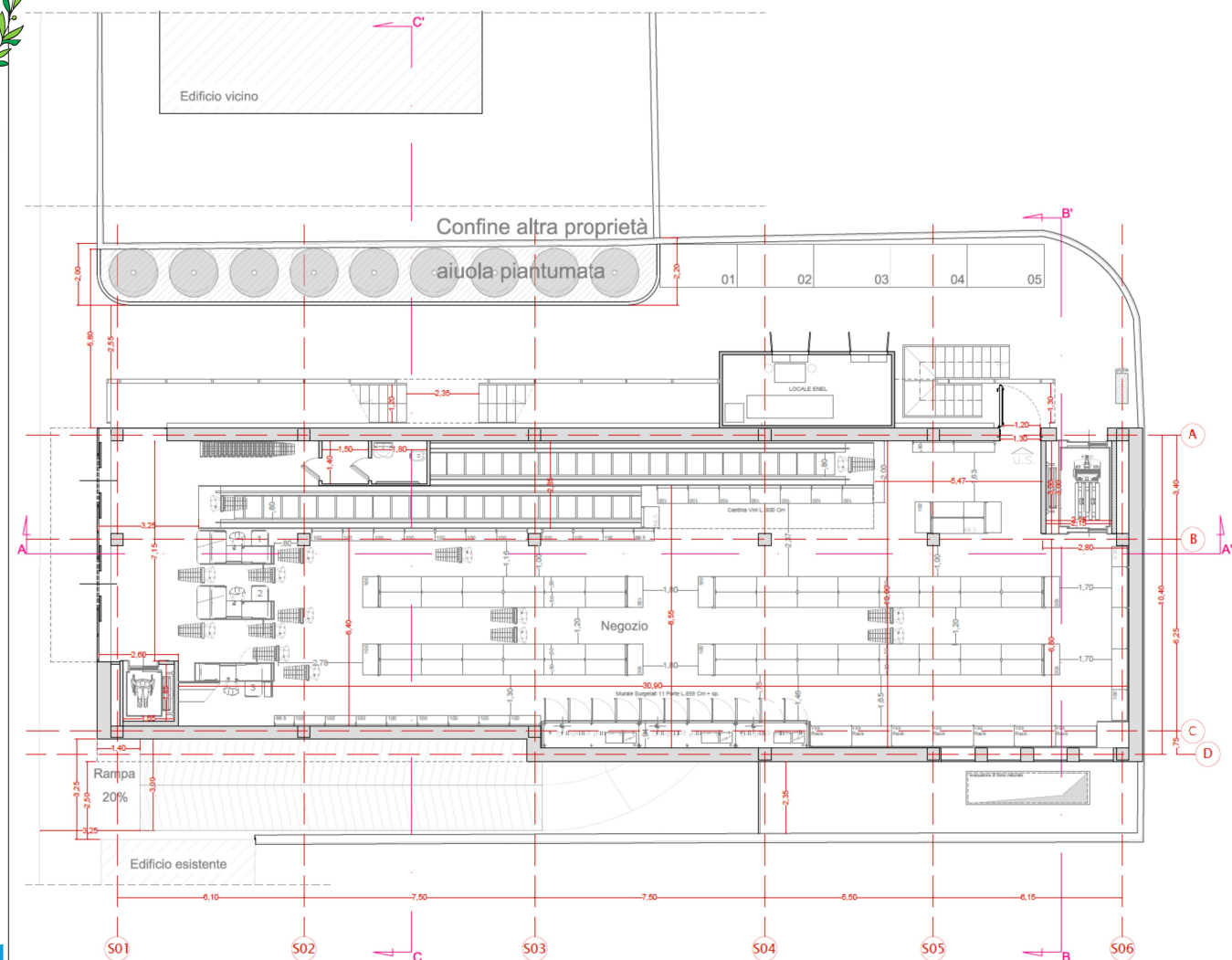


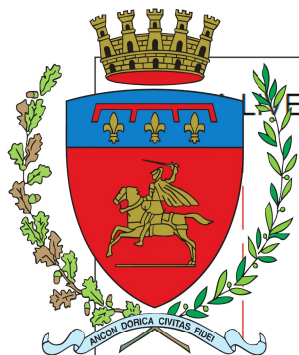
PIANTA LIVELLO -01 scala 1:100



n. 5 posti
auto esterni

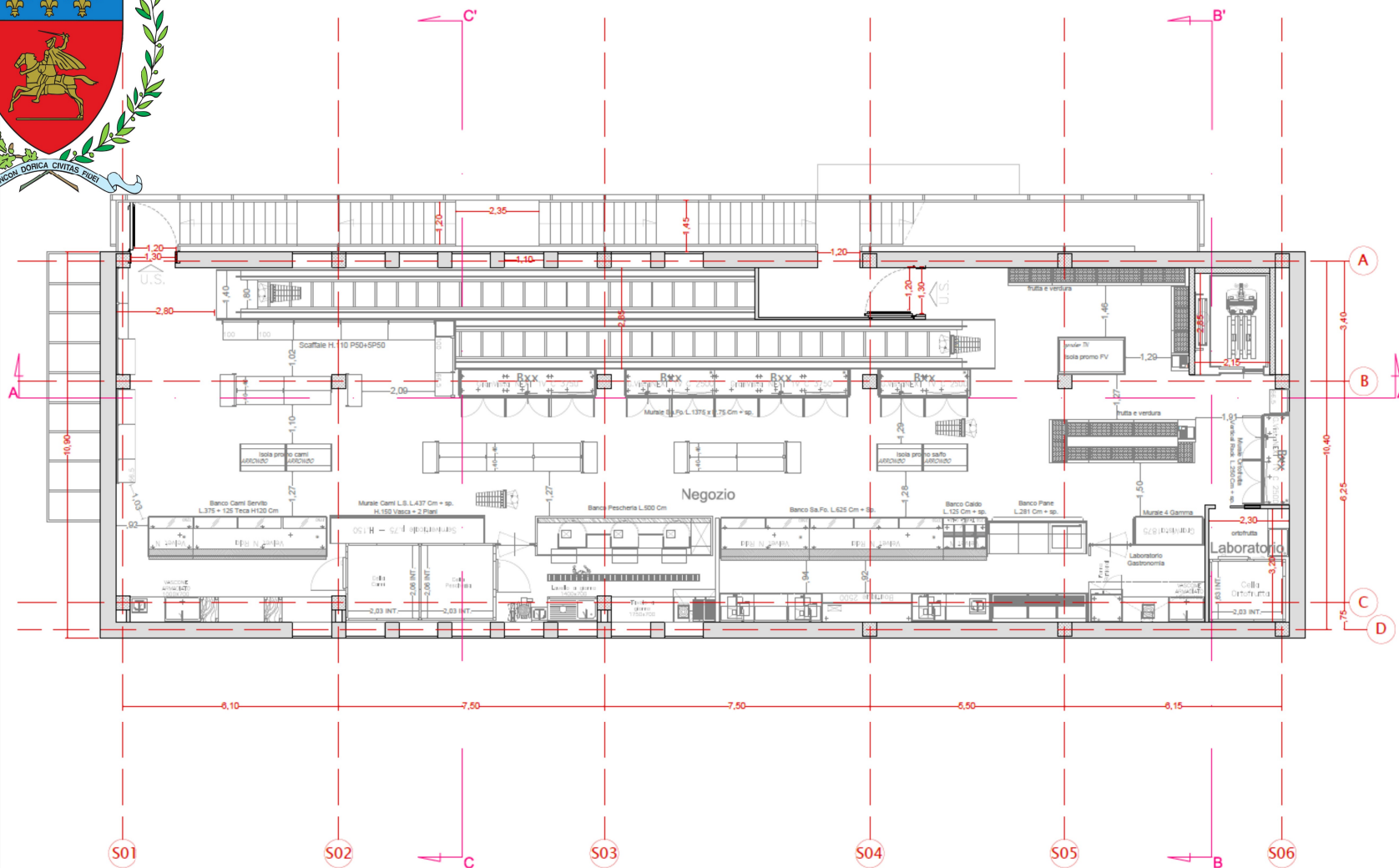
PIANTA LIVELLO 00 scala 1:100





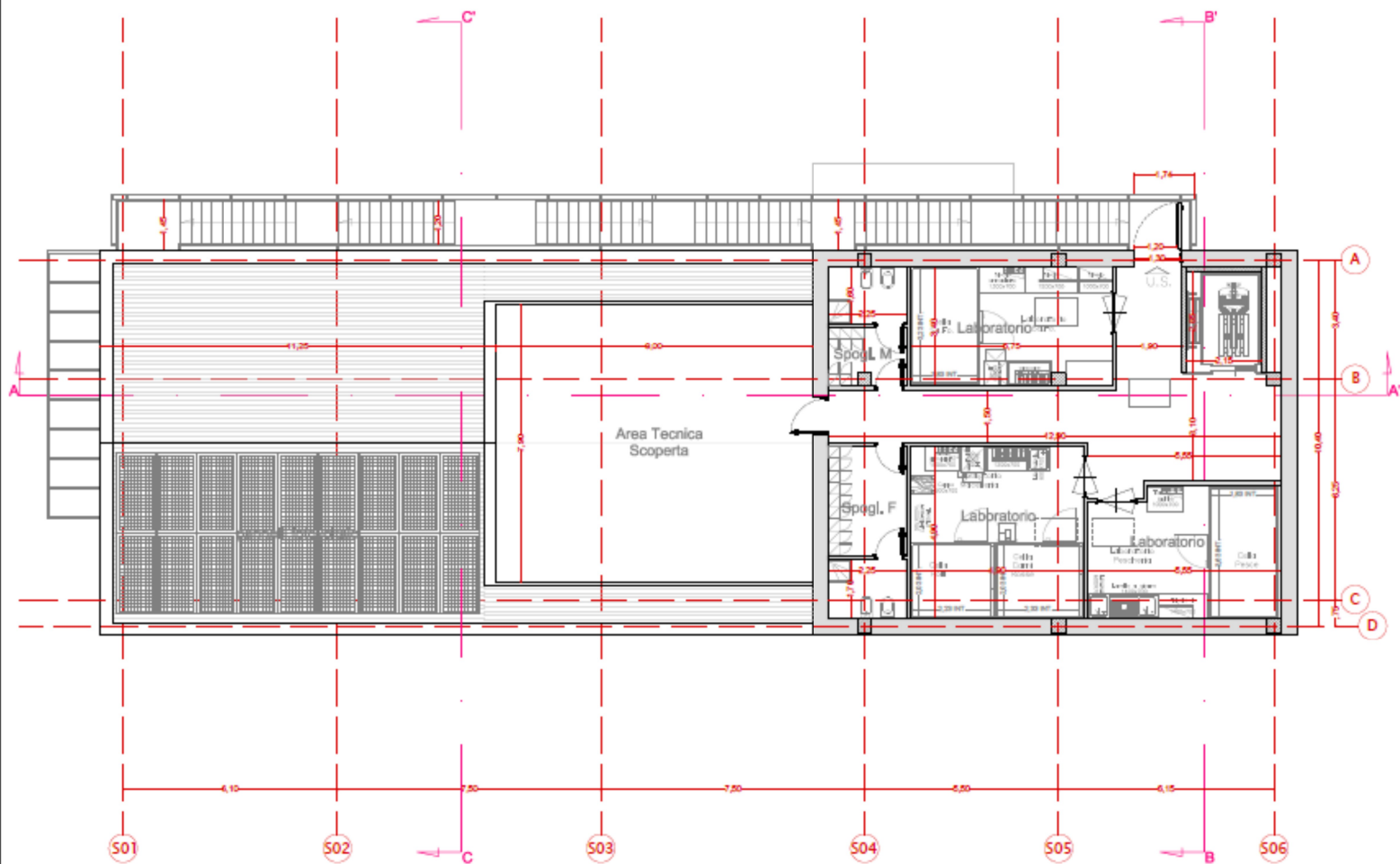
ELLO 01 scala 1:100

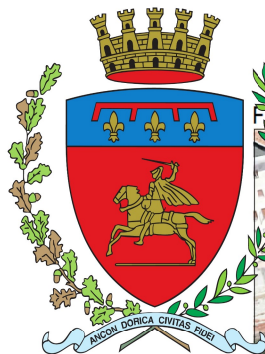
SERVIZIO PUBBLICO E COMMERCIO





PIANTA LIVELLO 02 scala 1:100





SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E COMMERCIO

FOTOINSERIMENTO - Stato di fatto



FOTOINSERIMENTO - Stato di progetto





SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E COMMERCIO

Vista prospettica da Via Damiano Chiesa - Diurno



Vista prospettica da Via Damiano Chiesa - Diurno





SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E COMMERCIO

L'immobile è qualificato urbanisticamente dall'art. 44 – ZT6 "Marginale alle zone storiche"(6A - Vie Trieste e Isonzo, 6B - Vie Toti e Chiesa) delle Nta del Prg che consente, tra gli altri, l'uso commerciale U4/2 e prevede l'uso regolato stabilito in almeno il 70% di uso residenziale.

La proposta di intervento non è conforme allo strumento urbanistico vigente in quanto la trasformazione della destinazione d'uso a media struttura di vendita è estesa all'intero edificio e pertanto non viene rispettato l'uso regolato stabilito in almeno il 70% di uso residenziale.



SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E COMMERCIO

L'art. 14 del DPR 380/2001, in particolare ai commi 1bis e 3, disciplina il rilascio del **permesso di costruire in deroga** agli strumenti urbanistici **per interventi di ristrutturazione edilizia di interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano** dell'insediamento **previa deliberazione del Consiglio comunale**.



La valutazione dell'interesse pubblico dell'intervento di ristrutturazione limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento si esplica nel perseguimento degli obiettivi di:

- **eliminazione dell'elemento di degrado,**
- **recupero del patrimonio edilizio esistente,** attraverso un intervento che garantisce il **miglioramento della qualità dell'edificio, anche in termini efficientamento sismico ed energetico,** conservando la configurazione complessiva del precedente nei limiti della tipologia edilizia, altezza e allineamenti principali, senza alterarne il contesto, nonché **mantenendo una destinazione d'uso al servizio della collettività seppur diversa dalla precedente;**
- **rigenerazione di un intero brano di tessuto urbano a beneficio dell'intera collettività,** considerando che l'immobile oggetto dell'intervento di ristrutturazione si trova a confine con la zona dello **Stadio Dorico**, la cui riqualificazione, finanziata con fondi PNRR, è in corso di conclusione e a confine con gli **spogliatoi comunali dell'attiguo campo da basket** oggetto di proposta di sponsorizzazione finanziaria, pari ad € 70.000,00, inviata dallo stesso proponente volta al loro recupero.



SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA E COMMERCIO

- ✓ *l'intervento in deroga alle Nta del Prg è assoggettato al versamento una tantum del **contributo straordinario di costruzione** istituito ai sensi dell'art. 16 comma 4-lett. d/ter del D.P.R. 380/2001 che risulta di importo pari a € 25.320,78*
- ✓ *il **contributo di costruzione** risulta pari a € 156.666,65*
- ✓ *la **monetizzazione degli standard** a parcheggio non realizzabili (pari a 15,20 mq) risulta pari a € 2.500,40*



Riassumendo:

CONTRIBUTO STRAORDINARIO:	€ 25.320,78
CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:	€ 156.666,65
MONETIZZAZIONE:	€ 2.500,40
TOTALE :	€ 184.487,83

e inoltre...

PROPOSTA DI SPONSORIZZAZIONE FINANZIARIA VOLTA AL RECUPERO DEGLI SPOGLIATOI DEL CAMPO DA BASKET	€ 70,000,00
---	-------------