

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA E QUADRO ECONOMICO
PII IN VARIANTE AL PGT

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA E QUADRO ECONOMICO

PII IN VARIANTE AL PGT

Indice

1. Premessa.....	pag. 3
2. Inquadramento Urbanistico e Normativo.....	pag. 4
3. Stato di Fatto dell'area.....	pag. 5
4. Proposta Progettuale.....	pag. 9
5. Viabilità di Progetto.....	pag. 11
6. Verifiche Urbanistiche e Monetizzazioni.....	pag. 14
7. Adeguamento delle Opere di Urbanizzazione.....	pag. 19

1.PREMESSA

L'area interessata dalla proposta di Programma Integrato di Intervento (PII) in variante al PGT vigente è localizzata in V.le Milano al civico 73.

La L.R. 12/2005 disciplina i PII; essi hanno finalità legate alla riqualificazione urbana, edilizia ed ambientale ed in particolare la *promozione della qualità urbana* intesa come interventi legati all'integrazione delle funzioni e/o miglioramento del contesto.

Quanto sopra può essere perseguito attraverso obiettivi legati alla realizzazione e potenziamento delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesistica.

L'incidenza che il PII può avere sulla riorganizzazione urbana deve essere pensata ed intesa rispetto a contesti legati al dismesso, al degrado, alla carenza di servizi ed al suo carattere strategico rispetto la localizzazione.

La Società ATAB SRL, proprietaria dell'immobile identificato al N.C.E.U. Foglio 31 mappale 17 e subalterno 736, chiede all'Amministrazione comunale il cambio di destinazione d'uso di una porzione di edificio, attraverso l'utilizzo del PII, da produttivo/artigianale a commerciale (GF I b superficie di vendita >250 mq fino a 2.500 mq) con tipologia distributiva di 3° livello (oltre 800 fino a 1.500 mqv) in alternativa all'esistente.

La Società, in precedenza, aveva già manifestato la propria volontà all'Amministrazione Comunale attraverso una richiesta di parere preventivo ai fini sopra descritti.

Il lotto interessato è costituito da un edificio con Slp di 2.834,00 mq. (tra piano terra e primo), e con Sc di 2.505,00 mq. al momento non occupato, e da un'area pertinenziale di 1.725,00 mq. per un totale di St 4.230,00 mq.

La porzione di edificio oggetto di cambio d'uso ha una superficie lorda di pavimento (Slp) di 951,50 mq.

2.INQUADRAMENTO URBANISTICO E NORMATIVO

L'immobile è così accatastato:

Catasto Terreni: Foglio 31 e mappale 17

Catasto Fabbricati: Foglio 31, mappale 17 e subalterno 736

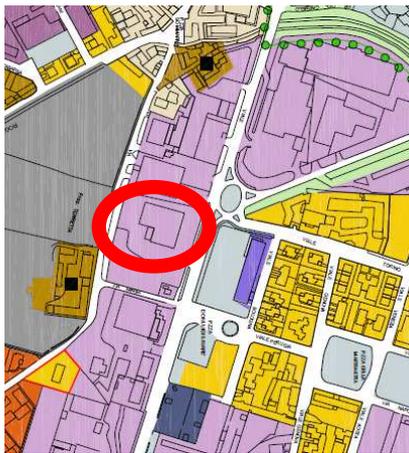


Sintesi della pianificazione comunale. Il PGT vigente di Lodi.

L'area oggetto di PII è inserita nell'Ambito urbano consolidato così declinato dal PdR *"Tessuto per attività produttive interne al tessuto urbano – art. 40"*. I gruppi funzionali non ammessi sono: **GF I (b,c)** (se di nuova realizzazione), **GF II, GF IV, GF VI**.

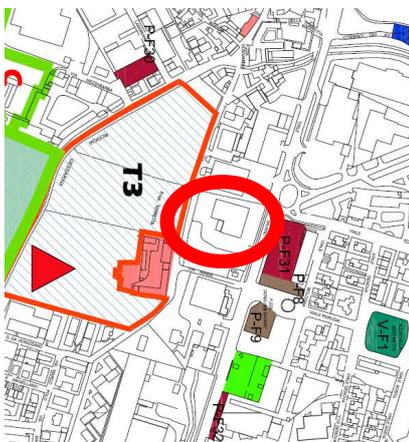
In prossimità dell'area oggetto di relazione, lungo Via Giuseppe Fé, il PGT ha identificato un Ambito di trasformazione *T3_Torretta* (trasformazioni ambientali prevalentemente residenziali), intercluso nel tessuto edificato dove sono previsti, dal Documento di Piano, interventi finalizzati alla ridefinizione del vuoto urbano ed interazione con il contesto circostante: Parco del Pulignano.

In adiacenza del *T3_Torretta* il Piano dei Servizi ha localizzato un'area destinata a edilizia residenziale PEEP.



Ambiti urbani consolidati

- Tessuto aperto ad edifici isolati su lotto a bassa densità - Art. 32
caratterizzato da prevalente destinazione residenziale a bassa densità, con una lottizzazione basata su edifici singoli (villette mono-bifamiliari) isolati su lotto, di altezza variabile tra 1-3 piani, con una discreta dotazione di verde privato.
- Tessuto per attività terziarie-commerciali-ricettive - Art. 39
caratterizzato da discontinuità morfologiche e tipologiche derivanti dai diversi utilizzi ed epoche di insediamento, generalmente collocate nelle aree periferiche e a ridosso delle infrastrutture di comunicazione viaria.
- Tessuto a impianto unitario PEEP - Art. 34
caratterizzato dalla progettazione unitaria dei comparti derivanti da PEEP, che presentano un disegno urbanistico generale omogeneo e autonomo rispetto all'intorno. Gli edifici, a prevalente destinazione residenziale, in linea o aggregati a corte e arretrati rispetto al filo stradale, presentano altezze uguali o superiori a 4 piani fuori terra. La dotazione di verde pertinenziale risulta discreta e mediamente superiore rispetto agli altri tessuti urbani.
- Tessuto per attività terziarie-commerciali-ricettive - Art. 39
caratterizzato da discontinuità morfologiche e tipologiche derivanti dai diversi utilizzi ed epoche di insediamento, generalmente collocate nelle aree periferiche e a ridosso delle infrastrutture di comunicazione viaria.
- Tessuto per attività produttive interne al tessuto urbano - Art. 40
caratterizzato dalla presenza di capannoni di piccole-medie dimensioni destinati all'attività produttiva e/o artigianale, insediati nei lotti liberi del tessuto residenziale urbano; la presenza di aree permeabili e verdi si presenta scarsa o inesistente. L'insediamento, generalmente, non risulta direttamente connesso alle principali infrastrutture di trasporto.
- Impianti di distribuzione del carburante - Art. 24
- Insediamenti rurali di rilevanza paesistica e relativa pertinenza - Art. 51



- Ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano - Norme PdS: Art.3**
- prevalentemente residenziali**
- Parcheggi - Norme PdS: Dotazione di aree per parcheggio pubblico**
- Parcheggi pubblici**
- Parcheggi di uso pubblico connessi ad attività commerciali**
- Residenza pubblica
Totale capere = 1.000**
- Aree di edilizia
residenziale PEEP**

3.STATO DI FATTO DELL'AREA

L'area oggetto della presente relazione è localizzata ad Ovest del centro abitato lungo la ex *Via Emilia* in un Ambito urbano, secondo quando descritto dalle tavole del PdR, caratterizzato prevalentemente da Tessuto produttivo e residenziale con sporadica, se non inesistente, presenza del Tessuto commerciale diversamente dall'esistente.

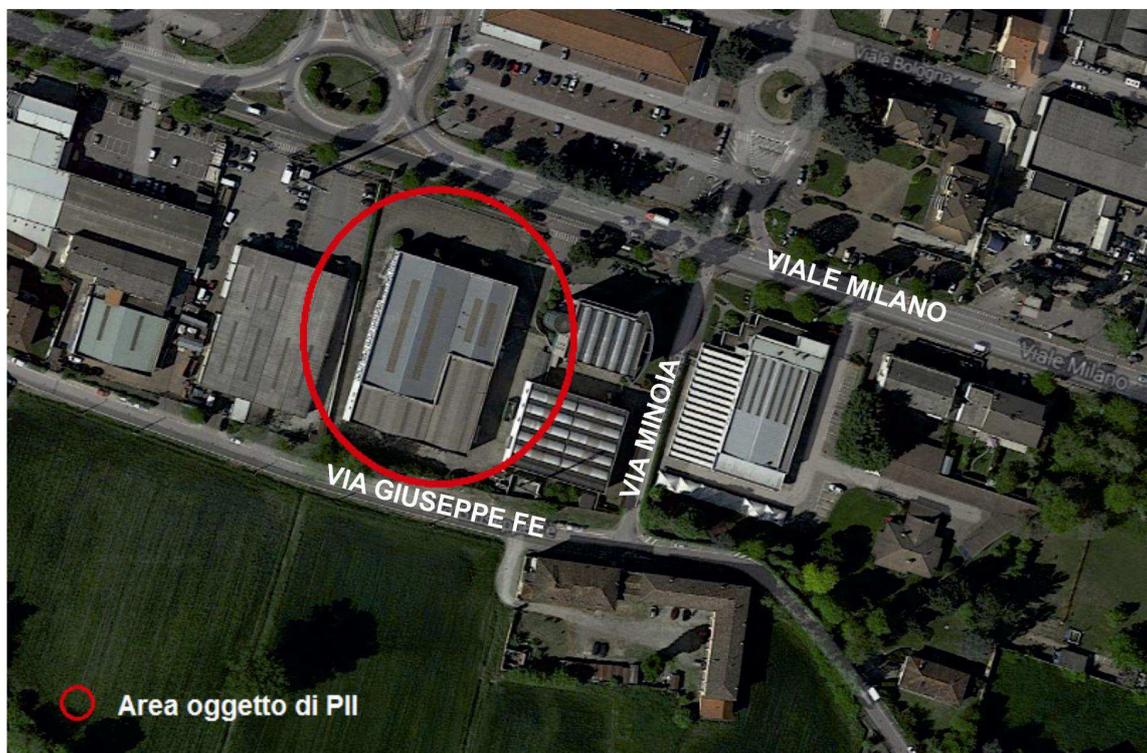
L'area oggetto di PII ha una Superficie Territoriale (St) pari a 4.230,00 mq così suddivisi:

- Superficie coperta 2.505,00 mq.
- Area di pertinenza 1.725,00 mq.

Su tale area insiste un edificio produttivo con al piano terra una Slp di 2.436,50 mq., da tempo sfitto al cui interno, (p. terra e p. primo), vi è localizzata una superficie direzionale (Slp) di 397,50 mq.; complessivamente la Slp totale è di 2.834,00 mq.

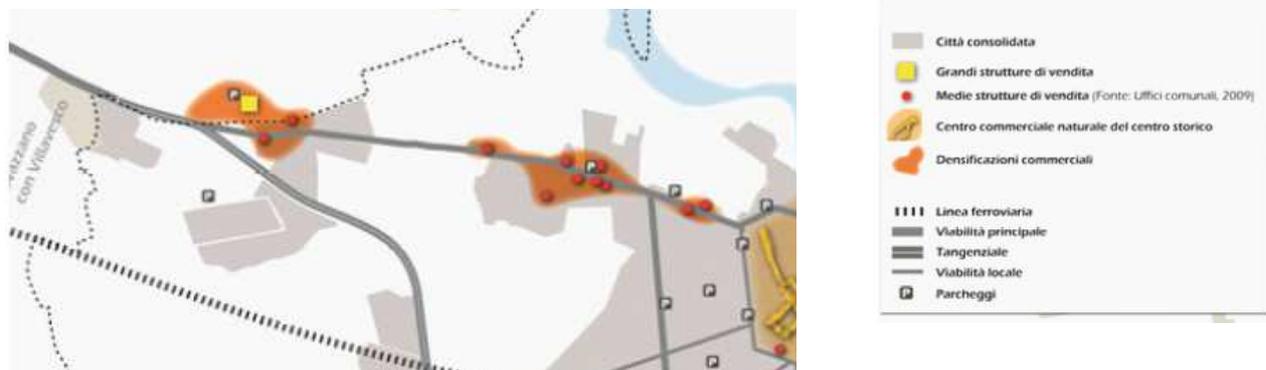


L'area si affaccia su Viale Milano e via Giuseppe Fé.



Rispetto a Via Giuseppe Fè, Viale Milano, è uno degli assi urbani principali di scorrimento viabilistico di accesso alla città sul quale si attestano diverse attività produttive e commerciali di medie dimensioni nonché l'ingresso dell'area oggetto di P.I.I.

Infatti, come si può osservare nell'immagine sottostante, estrapolata dalla relazione del Documento di Piano del PGT vigente *"Struttura territoriale del commercio"*, lungo Viale Milano si sono insediate attività commerciali di media struttura di vendita in un ambito urbano caratterizzato da densificazione commerciale.



Nell'immagine relativa lo *Scenario Strategico Commerciale*, estrapolata dalla tavola DdP 4.4, viene maggiormente specificato quali sono gli edifici che hanno funzione prevalente terziaria/commerciale; soprattutto nel caso specifico, nell'intorno dell'area di PII.



Strutturalmente Viale Milano è composto da una carreggiata distinta da una corsia per ogni senso di marcia ed in prossimità dell'ingresso alla città, poco prima dell'area oggetto di PII, diventa doppia, pur mantenendo il percorso promiscuo ciclo-pedonale che in prossimità dell'incrocio semaforizzato con Via Giuseppe Minoia, permette l'attraversamento sull'altro lato del Viale e quindi nell'altro senso di marcia.

Inoltre, Viale Milano è servita da linee di trasporto pubblico urbano ed interurbano ed in prossimità dell'ingresso all'area di PII vi è una pensilina d'attesa per l'autobus.



Dall'analisi fatta all'interno del Piano Urbano della Mobilità (PUM 2007) di Lodi si riscontra che Viale Milano è una direttrice sulla quale sono stati rilevati incidenti (incidentalità 2005), con esclusione del tratto davanti all'area oggetto di PII.

Via Giuseppe Minoia si attesta perpendicolarmente a Viale Milano e per mezzo di un incrocio semaforizzato viene regolamentato il flusso veicolare di penetrazione (in senso unico) sul Viale; diversamente Via Giuseppe Fè che è caratterizzata da un'unica carreggiata ma con una corsia a doppio senso di marcia che permette quindi di raggiungere la frazione Torretta/San Gualtiero e pertanto con i relativi incroci di immissione su Viale Milano.

Inoltre, Via Giuseppe Minoia e Via Giuseppe Fè sono sovente utilizzate da ciclisti, nel periodo estivo, per recarsi al Parco Belgiardino, tant'è che il PGT vigente, nella tavola del PdS 6, riconosce in queste due Vie *percorsi spontanei consolidati significativi*.

L'immagine a sinistra raffigura uno schema viabilistico e la regolamentazione della viabilità di Viale Milano quale asse principale di accesso all'area oggetto di PIII, a conferma di quanto riportato sulla tavola 06.



Il traffico lungo Viale Milano è mediamente veloce anche nelle ore di picco.

Il Piano Urbano del Mobilità, per quanto di interesse, ha localizzato una sezione di rilievo dei flussi di traffico (2003) in prossimità del Cimitero Maggiore lungo Viale Milano ed una sulla strada per Montanaso Lombardo in prossimità dell'autolavaggio. Nella prima sezione (2003), nella fascia di punta tra le 7.30 e le 9.30, sono stati rilevati circa 1380 v/h di cui quasi 700 in entrata e quasi 700 in uscita. Nella seconda sezione (2003) è stata rilevata una media di circa 410 v/h di cui più di 200 in direzione Viale Milano.

La situazione critica lungo Viale Milano si rileva alla sezione 8 in prossimità del Tribunale dove sono state rilevate circa 1340 v/h in ingresso al centro storico e circa 1040 v/h in Via Defendente.

Rispetto ai dati di traffico rilevati nel 2006 nella sezione in prossimità del Cimitero Maggiore, il PUM ha rilevato una differenza percentuale di -23,6% di veicoli/h in ingresso rispetto al dato 2003 ed un incremento del 2% in uscita da Lodi.

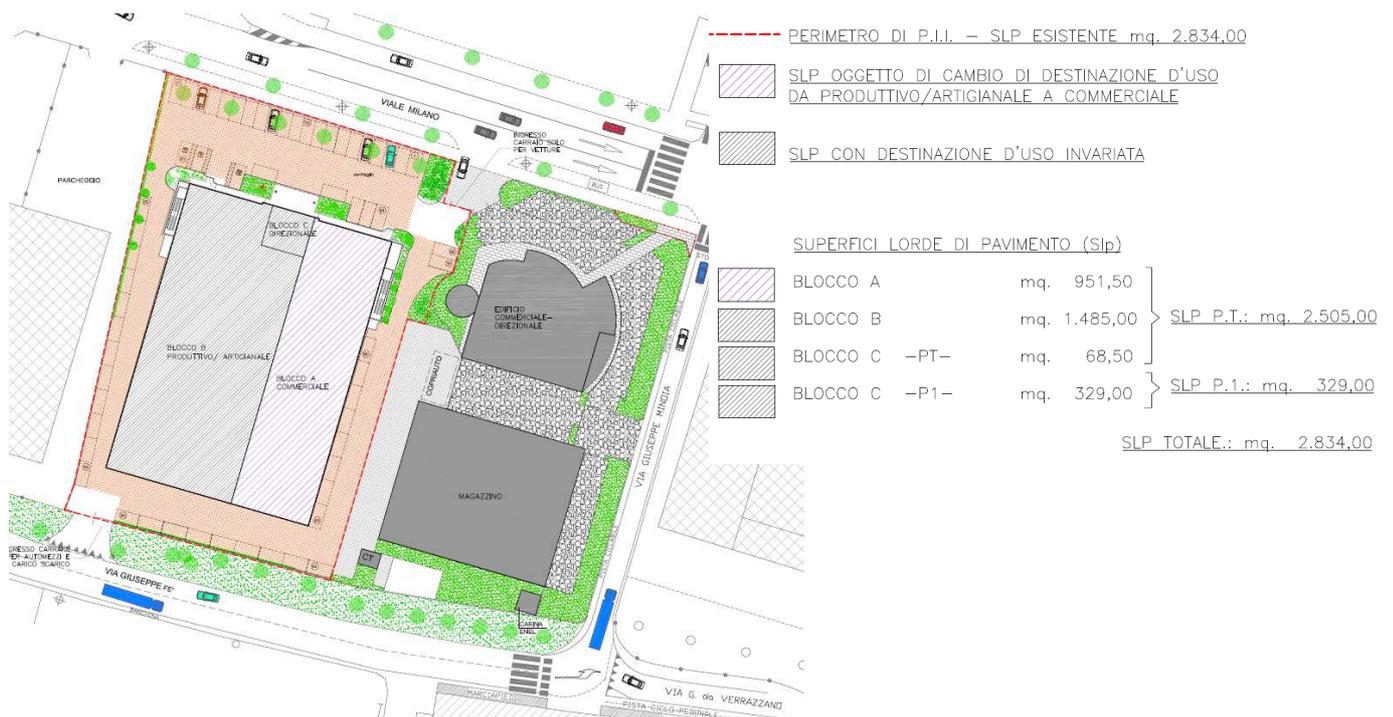
4.PROPOSTA PROGETTUALE

Il progetto si pone di voler modificare in parte l'attuale destinazione urbanistica "produttiva-direzionale" dell'immobile in attività "commerciale" per avere così più opportunità di recupero ed inserimento dello stesso sul mercato pur senza aumentare la sua superficie di copertura, di pavimento che di volumetria .

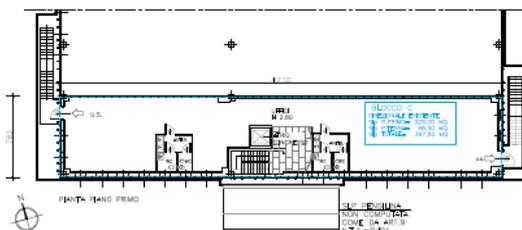
Si mira all'ottenimento della possibilità di utilizzare parte della struttura esistente per inserire una media struttura di vendita con SIp di 951,50 mq. e Sv di 820,00 mq., compreso i relativi locali accessori e servizi igienici, da destinare prettamente ad attività NON ALIMENTARE, mantenendo la parte direzionale al piano primo con SIp di 329,00 mq. ed accesso dal piano terra di SIp 68,50 mq. come già di fatto e posta nella parte frontale dell'immobile prospettica a Viale Milano, da dove si avrà l'ingresso principale; anche questo già esistente. La volontà di mantenere l'esistente e di modificarne solo la destinazione di una parte è una scelta in linea con gli obiettivi di livello regionale legati:

- al disincentivo dell'utilizzo di nuova superficie di vendita ovvero disincentivo al consumo di aree libere;
- alla localizzazione delle attività commerciali in luoghi serviti da mezzi di trasporto pubblico;
- alla vicinanza, a supporto dell'attività, di assi stradali.

Di seguito i dati planivolumetrici di progetto.

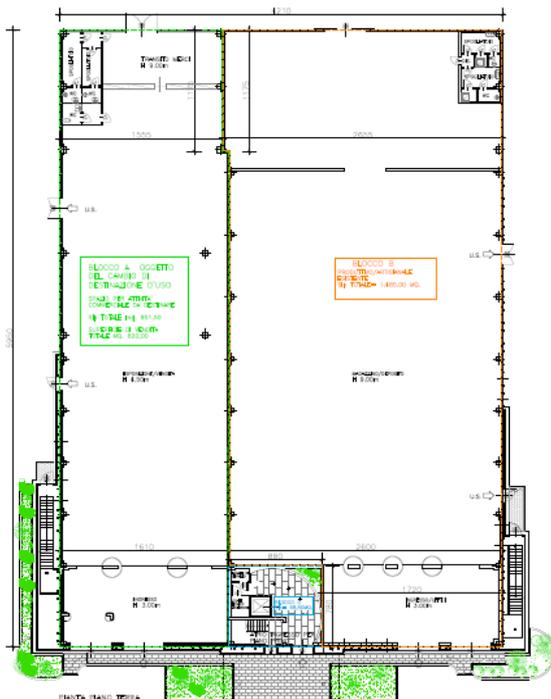


Piano Terra - Destinazione commerciale:



GRUPPO FUNZIONALE	TIPOLOGIA DISTRIBUTIVA	SLP MQ	SV MQ	H	V MC
GF I b	MS3	951,50	820,00	ESISTENTE	ESISTENTE

La Slp produttiva non oggetto di questo intervento è quantificata in 1.485, 00 mq.



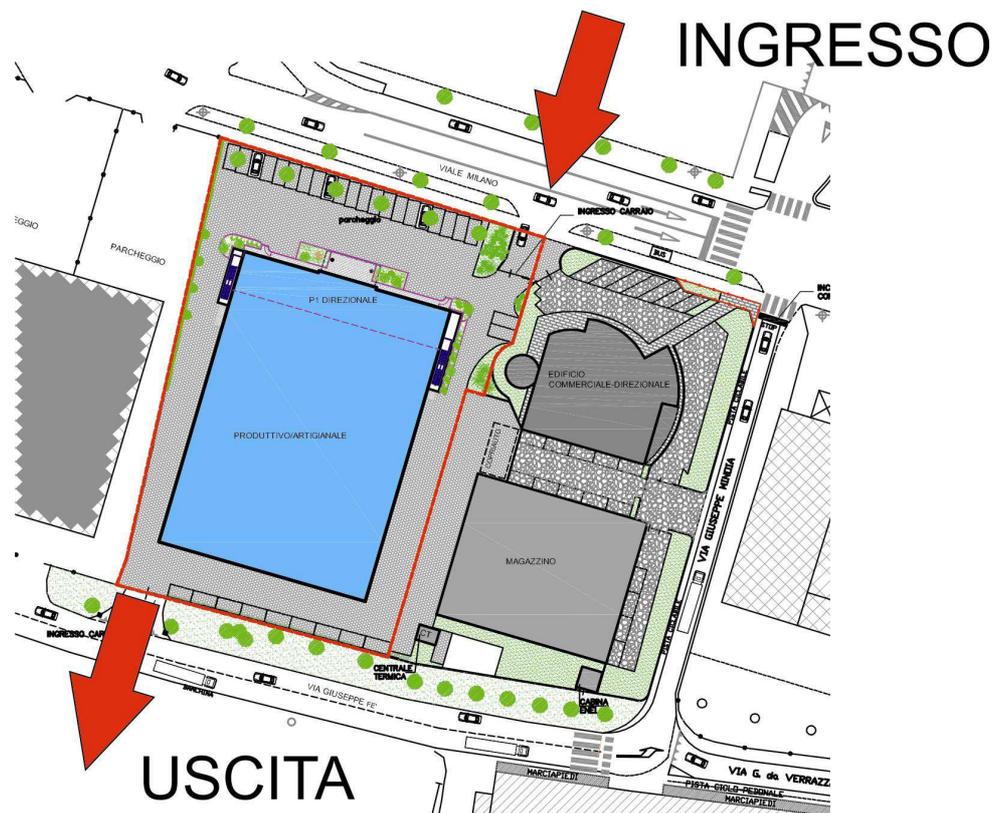
La Slp direzionale non oggetto di questo intervento è quantificata in 397,50 mq tra piano terra e piano primo

5.VIABILITÀ DI PROGETTO

Lo schema viabilistico rappresentato per lo stato di fatto non subirà nessuna variazione; non verranno generati nuovi attraversamenti su Viale Milano e l'unica intersezione d'interesse è regolamentata.

L'approvvigionamento merci mediante l'utilizzo di furgoni avverrà indicativamente in orari compresi tra le 6.00 e le 9.00 del mattino, in giorni prestabiliti esclusi il sabato e la domenica, in una fascia oraria che non si sovrappone all'arrivo dei clienti. Pertanto l'effetto generato dai veicoli di approvvigionamento può considerarsi nullo/non significativo. **+ 0**

I veicoli di approvvigionamento utilizzeranno solo l'ingresso su Via Giuseppe per poi immettersi obbligatoriamente su Viale Milano da Via Giuseppe Minoia per mezzo dell'intersezione regolamentata.



I veicoli della clientela entreranno da Viale Milano ed usciranno dall'area oggetto di PII con possibilità di decidere se prendere Via Giuseppe Minoia o Via Giuseppe Fè.

La stima dell'indotto veicolare con la nuova parte commerciale nella fascia di punta del mattino, tipica dei rilievi di traffico (7.30/9.30), è da imputare agli addetti stimati (12) da cui un incremento di 12 veicoli considerando, nella peggior ipotesi, un veicolo ad addetto. **+12**

Il sovraccarico veicolare nei flussi di punta commerciali, potenzialmente generati/attratti dopo il parziale cambio di destinazione d'uso da produttivo a commerciale, che si possono generare sono da computare in una fascia oraria che va dalle 11.00 alle 13.00 e dalle 17.00 alle 19.00. Tali flussi sono da imputare alla sola clientela in quanto gli addetti sono tutti dentro la struttura.

In tale fascia il traffico veicolare su Viale Milano è mediamente veloce.

La stima dei flussi generati dalla MSV è stata calcolata sulla base di quanto viene riportato nella DGR del 20 dicembre 2013 – n. X/1193 “Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla d.c.r. 12 novembre 2013 n. X/187 ‘Nuove linee per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale’ e s.m.i.

Per calcolare il traffico indotto complessivo (ingresso ed in uscita) la normativa prende in considerazione le ore di punta delle giornate di venerdì, sabato e domenica.

Tab. 2 - Veicoli attratti + generati ogni mq di superficie di vendita non alimentare

Superficie di vendita non alimentare [mq]	Veicoli ogni mq di superficie di vendita non alimentare			
	Venerdì (1)	Venerdì (2)	Sabato-Domenica (1)	Sabato-Domenica (2)
0 - 5.000	0,10	0,09	0,18	0,15
5.000 - 12.000	0,08	0,08	0,14	0,12
> 12.000	0,05	0,04	0,08	0,04

Il Comune di Lodi fa parte dell'elenco dei Comuni in zona critica agli interventi commerciali pertanto il parametro di riferimento utilizzato è quello relativo a (1).

La normativa regionale stabilisce che la ripartizione dei flussi aggiuntivi, per il calcolo del traffico monodirezionale, avvenga ipotizzando che il 60% dei movimenti sia in ingresso, ed il restante 40% sia in uscita dall'insediamento.

Calcolo dei veicoli attratti + generati ogni mq di SV			
	VENERDI	SABATO-DOMENICA	TOT
Ingresso	90	162	252
Uscita	60	108	168
TOT	150	270	

Rispetto ai parametri della DGR si è ipotizzata una riduzione del 30% legata all'accessibilità dell'area oggetto di PII per mezzo del trasporto pubblico locale, della pista ciclabile e della vicinanza di realtà residenziali. Inoltre i parametri di riferimento della D.G.R sono riferiti ad una Grande Struttura di Vendita quindi dati in origine sovrastimati rispetto all'obiettivo del PII.

Calcolo dei veicoli attratti + generati ogni mq di SV			
	VENERDI	SABATO-DOMENICA	TOT
Ingresso	63	113,4	176,4
Uscita	42	75,6	117,6
TOT	105	189	

L'indotto complessivo nelle ore di punta del **Venerdì**, in ingresso ed uscita, è stimato in **+ 105** veicoli mentre l'indotto stimato nelle ore di punta del **Sabato/Domenica**, in ingresso ed uscita, è stimato in **+ 189**.

Parte di tale indotto è da sommare ai flussi rilevati nell'ora/ore di punta commerciale tipica serale coincidente con l'ora di punta dei rilievi di traffico (17.00/19.00).

Considerando quanto esposto precedentemente l'indotto non dovrebbe gravare sull'ingresso veicolare al centro storico rimanendo quindi distribuito nelle aree urbane di primo margine.

L'utilizzo della clientela in uscita di via Giuseppe Fè, verso la Frazione Torretta può contribuire allo scarico di Viale Milano in termini di traffico indotto dalla nuova realtà commerciale.

Gli interventi dissuasori del traffico, come le isole ambientali (movimenti veicolari ridotti finalizzati al recupero della vivibilità degli spazi urbani) previste dal PUM, scoraggiano i flussi e quindi i volumi e le velocità, con conseguente aumento del livello di esercizio della strada, a favore del traffico pedonale e di quello strettamente connesso e generato dall'attività commerciale.

6. VERIFICHE URBANISTICHE E MONETIZZAZIONI

- **Verifica secondo quanto previsto dal DM/1444/68 per l'area produttiva esistente**

Il DM prevede una dotazione standard per le zone produttive pari al 10% della St (art. 5, comma 1) da cui:

$$4.230,00 \text{ mq} \times 10\% = 423,00 \text{ mq.}$$

L'area oggetto di PII ha una superficie di pertinenza pari a 1.725,00 mq. da destinare a standard.

Considerando 850,20 mq. (2.834,00x0.30) di parcheggi privati (Tognoli) da aggiungere ai 423,00 mq. di standard (10% St) la verifica è soddisfatta:

$$850,20 \text{ mq.} + 423,00 \text{ mq.} = 1.273,20 \text{ mq} < \text{di } 1.725,00 \text{ mq.}$$

- **Dotazione minima di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione – Art. 6 del Piano dei Servizi – STATO DI FATTO**

Il Piano prevede una dotazione minima di aree per le destinazioni produttive-industriali pari al 20% di SIp per standard + 1 posto auto/200 mq di SIp per parcheggi.

$$\text{Standard: } 2.834,00 \text{ mq} \times 20\% = 566,80 \text{ mq}$$

$$\text{Parcheggi Pubblici: } 2.834,00 \text{ mq.} / 200 = \text{n. } 14 \text{ posti auto} \times 13.50 \text{ mq/cad} = 189,00 \text{ mq.}$$

Considerando 850,20 mq. di parcheggi privati (Tognoli), la dotazione minima di parcheggi di 189,00 mq. da aggiungere ai 566,80 mq. di dotazione minima di servizi la verifica è soddisfatta:

$$850,20 + 189,00 + 566,80 = 1.606,00 \text{ mq.} < 1.725,00 \text{ mq.}$$

- **Dotazione minima di aree per servizi all'interno dei comparti di pianificazione – Art. 6 del Piano dei Servizi – STATO DI PROGETTO**

Il Piano prevede per destinazioni commerciali (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita) una dotazione di aree per servizi, all'interno dei comparti di pianificazione attuativa, pari al 100% della SLP.

L'articolo 46, comma 1, lettera a) della L.R. 12/05 *Convenzione dei piani attuativi* consente, nell'atto di convenzione, di prevedere, in alternativa alla totale o parziale cessione, la monetizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale qualora ci sia, per differenti ragioni delle parti, l'impossibilità della cessione delle stesse. Alla stipula i soggetti interessati sono obbligati a corrispondere la somma pattuita per la mancata cessione.

- Via Giuseppe Minoia, ovvero l'arretramento della recinzione risalente ad indicazioni di PRG;
- Viale Milano, lungo la recinzione, attualmente utilizzata, in prevalenza, come marciapiede e pista ciclabile.

Complessivamente si ottiene quindi un'area di 10.270,00 mq. (9.437,39 mq. + 832,61 mq.).

Con l'approvazione del PII e tramite un accordo con l'Amministrazione Comunale tali aree si possono regolare con la cessione al Comune come metri utili da scomputare alla monetizzazione in quanto "aree per attrezzature" come definite dal Piano dei Servizi.

Il fabbisogno di aree a dotazione standard relative alla proposta di PII sono le seguenti:

Art. 6 del Piano dei Servizi			
TIPO EDIFICIO	SLP	QUANTITA'	STANDARD
Commerciale	951,50	100%	951,50
Terziario	397,50	1p./35 mq SLP	148,50
Produttivo (Parcheggi)	1.485,00	1p./200 mq SLP	94,50
TOT. Standard dovuti			1.194,50

Si evidenzia una carenza di area a parcheggi pari a:

$$1.725,00 \text{ mq} - (850,20 \text{ mq} + 148,50 + 94,50 \text{ mq}) = 631,80 \text{ mq}.$$

$$951,50 \text{ mq} - 631,80 = 319,70 \text{ mq. (da monetizzare)}$$

Pertanto si monetizzano 319,70 mq. utilizzando un valore di 88 €/mq:

$$319,70 \text{ mq.} \times 88,00 \text{ €/mq.} = \text{€. } 28.133,60$$

Attraverso questa operazione lo standard è verificato.

- **Cessione delle aree ai fini dell'attuazione del PII**

Sulla base di quanto era stato definito dal Documento di Inquadramento, le cui indicazioni sono oggi comprese nel Documento di Piano, per l'attuazione del PII si devono cedere delle aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi. In questo caso, in un ambito già dotato di standard minimi e per l'impossibilità nel reperire l'intera area di cessione del 50%, è stata proposta la monetizzazione delle aree mancanti.

Lo strumento prevede una cessione pari al 50% della Superficie Territoriale.

Art. 6 del Piano dei Servizi			
Cessioni			
TIPO EDIFICIO	ST	%	STANDARD
Commerciale	4.230,00	50	2.115,00
TOT. Standard dovuti			2.115,00

Complessivamente si cedono 832,61 mq. da recuperare fuori comparto.

Ai fini della veridicità della cessione del 50 % della ST è necessario monetizzare i seguenti mq:

$$2.115,00 \text{ mq.} - 832,61 \text{ mq.} = 1.282,39 \text{ mq.}$$

Pertanto il dovuto da monetizzare è pari a:

$$1.282,39 \text{ mq.} \times 88,00 \text{ €/mq.} = \text{€. } 112.850,32$$

A supporto della monetizzazione il Pds sostiene la monetizzazione dello standard qualora sia riscontrata la presenza di una adeguata dotazione di servizi all'intorno: esiste un parcheggio pubblico sul lato opposto dell'area in oggetto.

Il Pds prevede inoltre che, in presenza di complessi polifunzionali o di attività servite dal trasporto pubblico la dotazione a parcheggio può essere ridotta quando l'assortimento funzionale consenta una fruizione alternata degli spazi di parcheggio da parte delle diverse attività in momenti diversi della giornata. La quota ridotta dovrà comunque essere monetizzata.

5. STANDARD QUALITATIVO

In aggiunta alle dotazione standard e cessioni precedentemente trattate il PII prevede la corresponsione di uno “standard qualitativo aggiuntivo”.

L'attuatore si obbliga, attraverso la convenzione, di realizzare direttamente attrezzature di interesse pubblico in misura superiore rispetto la dotazione minima in luogo alla cessione di aree.

Così facendo l'attuatore concorre direttamente all'attuazione del Piano dei Servizi; *resta però ferma la possibilità della monetizzazione, in luogo alla cessione ed alla realizzazione diretta, se concordata con l'Amministrazione.*

In questo caso si è optato, in accordo con l'Amministrazione, alla monetizzazione delle stesse nella misura di :

951,50 mq. x 95,00 €/mq. = €. 90.392,50

Si fa inoltre presente che dalle nostre indagini e stime, nonché come da DGR VIII/5054 che valuta il carico degli addetti in 7,73 U ogni 1.000 mq di MS non alimentare, con l'attuazione di questo PII si può avere una ricaduta socio-economica sul territorio di circa 8-10 addetti, oltre tutte le maestranze necessarie per l'esecuzione lavori.

6. ADEGUAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il cambio di destinazione d'uso del fabbricato interessato dal P.I.I. prevede un adeguamento degli oneri di Urbanizzazione sia primari che secondari, oltre al versamento del Contributo sul Costo di Costruzione.

Il calcolo della SLP momentaneamente non considera l'adeguamento in termini di miglioramento dell'efficienza energetica del manufatto, che diversamente verranno descritte in fase di presentazione dei titoli abilitativi alla realizzazione, e per il caso verrà calcolata al netto dei muri perimetrali portanti e/o di tamponamento.

Per l'intervento in oggetto che prevede un cambio di destinazione d'uso, gli oneri di urbanizzazione vengono calcolati applicando quelli della nuova costruzione ridotti del 50%.

Per la determinazione del Contributo sul Costo di Costruzione si ritiene corretto e veritiero applicare convenzionalmente un valore di 300,00 €/mq. per completare l'opera esistente con lavorazioni riferite alla coibentazione delle superfici fredde opache, impianto idrico-termico-sanitario, impianto elettrico ed opere di finitura quali pavimentazioni ceramiche, rivestimenti ceramici nei locali adibiti a servizi, porte interne.

S.L.P. per cambio d'uso = 951,50 mq.

- **ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA : 63,97€/mq. (50% di 127,95 €/mq.)**
- 951,50 mq. x 63,97 €/mq. = €. 60.867,45

- **ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARI : 28,47 €/mq. (50% di 56,96 €/mq.)**
- 951,50 mq. x 28,47 €/mq. = €. 27.089,20

- **CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE :**
- 951,50 mq. x 300,00 €/mq. x 9% = €. 25.690,50

- TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE : € 113.647,15**

TOTALE GENERALE DELLE MONETIZZAZIONI DEL P.I.I.

- MONETIZZAZIONE OOUU + C.C.C. :	€. 113.647,15
- MONETIZZAZIONI STANDARD	€. 28.133,60
- MONETIZZAZIONI CESSIONI	€. 112.850,32
- STANDARD DI QUALITA'	€. 90.392,50

TOTALE : €. 345.023,57