

COMUNE DI VEGLIE

Provincia di Lecce

PROGRAMMA INTEGRATO DI RIGENERAZIONE URBANA

Delibera C.C. n. 51 del 13/11/2013

AMBITO URBANO 4a - VIA BOSCO EX ALASKA

RECUPERO URBANO DEL COMPLESSO INDUSTRIALE EX ALASKA:
REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO COMMERCIALE tipo M2, LOCALI
COMMERCIALI E FABBRICATI RESIDENZIALI

RELAZIONE FINANZIARIA INDICAZIONE SOMMARIA DEGLI ONERI DA RIPARTIRE

Proponenti:

B&G s.r.l.

Via Bosco 227, 73010 Veglie (LE)

ICS s.r.l.

Via Copernico 12, 73010 Veglie (LE)

Progettista:

Ing. Claudio FRANCO

Via Leverano 7, 73010 Veglie (LE)

1. PREMESSA

La presente relazione finanziaria costituisce elaborato del Programma Integrato di Rigenerazione Urbana (da ora PIRU) "Area ex Alaska- ambito 4a" Comune di Veglie, ed ha lo scopo di individuare e stabilire la ripartizione degli oneri finanziari tra i privati e il Comune.

A norma dell'art. 28 della L.U. n. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, l'onere della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria deve essere assunto dai lottizzanti in sede di Convenzione.

La prescrizione di tale impegno viene ribadita nelle Leggi Regionali n.ri 6 e 66 del 1979, art. 35 comma 4: "La convenzione di cui all'art. 28 della Legge 17/08/1942 n. 1150 ... deve prevedere:

- la realizzazione, a cura dei proprietari, di tutte le opere di urbanizzazione primaria, salvo la parziale monetizzazione delle stesse, ai sensi del precedente art. 24;
- al momento del rilascio della Concessione edilizia, per la trasformazione di aree già lottizzate, va scomputato dal contributo ... l'importo già corrisposto dal lottizzante per le aree di urbanizzazione in sede di stipula della convenzione lottizzativa".

La Legge Regionale n. 56/80, all'art. 28

Prevede ancora che "La convenzione", regolante i rapporti fra Comune e proprietari degli immobili compresi nel piano di lottizzazione, deve prevedere:

- la realizzazione, a cura dei proprietari, di tutte le opere di urbanizzazione primaria, salvo la totale o parziale monetizzazione delle stesse;
- l'assunzione, a carico dei proprietari degli oneri per la urbanizzazione secondaria, nella quota di pertinenza determinata in sede di approvazione del piano di lottizzazione

2. CALCOLO E VERIFICA DEGLI STANDARD AI FINI DELLA QUANTIFICAZIONE DELLE OPERE PRIMARIE E SECONDARIE

Si riporta di seguito (allegato "A") i dati relativi alle superfici da cedere a standard previsti dal D.M. 1444/68 e quelle relative alla proposta di P.d.A. :

ALLEGATO "A"

VERIFICA STANDARD D.M. 1444/68 PER CESSIONE AL COMUNE		
SUPERFICIE A STANDARD RICHIESTA PER L'INTERVENTO DI CUI AL D.M. 1444/68		
	sup. mq	
<i>superficie minima a verde DM 1444/68</i>	1255,75	
<i>superficie minima a parcheggi DM 1444/68</i>	737,75	
<i>superficie a standard minima viabilità</i>	406,40	
<i>superficie a standard minima DM 1444/68</i>	2399,90	

SUPERFICIE A STANDARD PREVISTA DA PROGETTO PER L'INTERVENTO DI CUI AL D.M. 1444/68 DA CEDERE AL COMUNE DI VEGLIE		MAGGIORE SUPERFICIE mq
<i>superficie PROGETTO a verde DM 1444/68</i>	1467,00	211,25
<i>superficie PROGETTO a parcheggi DM 1444/68</i>	1245,00	507,25
<i>superficie PROGETTO standard (viabilità, marciapiedi e porticato) DM 1444/68</i>	1296,00	889,60
TOTALE SUPERFICIE A STANDARD DA CEDERE AL COMUNE	4008,00	1608,10
PROPOSTA PER CESSIONE AL COMUNE DI AREE PER L'INTERVENTO DEL PIRU		
AREE A VERDE - PROGETTO	1467,00	
AREE A PARCHEGGI - PROGETTO	1245,00	
AREE PER VIABILITA' E MARCIAPIEDI-PORTICATO - PROGETTO	1296,00	
PARCO PUBBLICO - PROGETTO	7820,00	7820,00
TOTALE SUPERFICIE A STANDARD DA CEDERE AL COMUNE	11828,00	
MAGGIORE AREE DA CEDERE RISPETTO AL D.M. 1444/68		9428,10

Le opere di *urbanizzazione primaria* a cui fare riferimento nell'assunzione degli impegni finanziari dei lottizzanti, pertanto, sono le seguenti, elencate nell'art. 1 della legge 03/06/1985 n. 53, che sostituisce l'art. 19 della Legge regionale n. 6/79:

- rete di distribuzione delle acque;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete fognante e impianto di trattamento liquami;
- rete di distribuzione del gas;
- rete telefonica;
- rete di pubblica illuminazione;
- impianti di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- strade e spazi di sosta e di parcheggio

Sono opere di *urbanizzazione secondaria* le seguenti:

- asili nido e scuole materne;
- scuola dell'obbligo;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- attrezzature sanitarie e socio-culturali;
- attrezzature commerciali e mercati;
- spazi pubblici a parco e per lo sport di quartiere;
- verde attrezzato

Al momento, nell'area in oggetto non è prevista la realizzazione della rete delle acque bianche, pertanto, tale opera sarà tra quelle da monetizzare ed il versamento della relativa aliquota avverrà all'atto del rilascio dei Permessi a Costruire, secondo le deliberazioni assunte in merito dal Consiglio Comunale.

Anche per quanto riguarda l'onere relativo all'impianto di smaltimento dei rifiuti solidi urbani, trattandosi di impianto tecnologico di livello superiore a quello del Piano Urbanistico

Esecutivo, si farà fronte mediante il versamento della relativa aliquota all'atto del rilascio dei Permessi a Costruire, secondo le deliberazioni assunte in merito dal Consiglio Comunale.

Per quanto riguarda, invece, le opere di urbanizzazione secondarie, in caso di accoglimento della presente proposta, si prevede la sistemazione, del progetto del parco attuale da destinare a pubblico per **7.820 mq** mediante la ristrutturazione delle aree a verde e la dotazione di attrezzature di gioco, (ved. Tav. 5 degli elaborati grafici).

Riepilogando:

Ai proponenti del P.d.A. compete:

L'esecuzione diretta delle seguenti opere, mediante impegno da assumere in convenzione:

- demolizione e relativo smaltimento con conferimento, dei fabbricati oggetto di recupero volumetrico , (ved. Tav. 3 degli elaborati grafici);
- sistemazioni stradali, comprensive di spazi per parcheggio, pista ciclopedonale e marciapiedi da eseguire;
- -rete di adduzione idrica;
- impianto di pubblica illuminazione;
- rete fognante;
- rete gas;

La rete di alimentazione energia elettrica per usi privati, sarà eseguita dall'ENEL, previo versamento da parte dei lottizzanti della "quota distanza", per allacciamento a cabina preesistente a distanza compresa nei m 250. La "quota potenza" sarà richiesta dall'ENEL all'atto dell'esecuzione dei singoli allacciamenti, ed è a carico dell'utente finale.

La monetizzazione delle seguenti opere la cui esecuzione è riservata alla pubblica Amministrazione:

- rete di fognatura bianca ed eventuale impianto terminale;
- impianto di smaltimento dei rifiuti solidi urbani

Si precisa che la zona non è asservita da rete di fognatura bianca e perciò la pubblica Amministrazione può decidere sulla sua eventuale monetizzazione.

Nel prospetto di seguito riportato (art 19 bis L.R. 6/79) sono indicate le percentuali di incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da portare a scomputo degli oneri concessori per ogni singola Unità Progettuale così definito con la presente proposta di Accordo di Programma.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

a) strade e spazi di sosta e parcheggio	30%
b) rete fognante ed impianti di trattamento liquami	24%

c) rete di distribuzione delle acque	14%
d) rete di distribuzione dell'energia elettrica	10%
e) rete di distribuzione del gas	1%
f) rete telefonica	1%
g) rete di pubblica illuminazione	4%
h) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi urbani ed industriali	10%

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

a) asili nido e scuole materne	25%
b) scuola dell'obbligo	54%
c) chiese ed altri edifici per servizi religiosi	7%
d) attrezzature sanitarie e socio-culturali	10%
e) attrezzature commerciali e mercati	2%
f) spazi pubblici a parco e per lo sport di quartiere	2%
g) verde attrezzato	6%

Il contributo relativo al costo di costruzione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/01 e del D.M. 10.5.1977 sarà ricavato per ogni singola unità progettuale in fase di richiesta del P.d.C. sulla base delle superfici da rilevare direttamente sul progetto edilizio definitivo.

Analogamente anche per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria il calcolo sarà fatto sulla base del progetto edilizio definitivo scomputando la relativa percentuale di competenza del costo delle opere di urbanizzazione realizzate direttamente dai proponenti in ragione della volumetria da realizzare o trasformare. In particolare:

Allegato "B"							
AMBITO URBANO 4a - VIA BOSCO - COMPLESSO EX ALASKA							
RIPARTIZIONE DEI VOLUMI A REALIZZARSI NELLA PROPOSTA PIRU							
SOGGETTO PROPONENTE	Volume esistente oggetto di trasformazione (mc)	Volume esistente da demolire e recuperare (mc)	Bonus Volumetrico 15% (mc)	Volume max edificabile (mc)	Volume da realizzare di progetto (mc)	Volume oggetto di intervento di trasformazione (mc)	Incidenza %
B&G s.r.l.					(8000+245+372,72+1044)		
	8539,71	8539,71	1280,96	9820,67	9661,72	9661,72	79,077
ICS s.r.l.	(665+1740,40)					(1740,40+816,00)	
	2405,40	665,00	99,75	764,75	816,00	2556,40	20,923
TOTALI	10945,11	9204,71	1380,71	10585,42	10477,72	12218,12	100,000

Tutti gli ulteriori impegni assunti con la presente proposta di Accordo di Programma saranno a carico della B&G s.r.l. e ICS s.r.l. secondo quanto riportato nel prospetto - Allegato "B" - della presente relazione.

3. STIMA DEI COSTI DI REALIZZAZIONE

L'indicazione sommaria e presuntiva degli oneri da ripartire fra Comune e privati, nel PIRU AMBITO 4a del Comune di Veglie, assumendo costi unitari desunti da analisi e comparazioni con analoghi costi relativi ad opere pubbliche eseguite nel Comune di Veglie ed aggiornati alla data del presente adeguamento, può essere stimata come di seguito riportato.

La previsione sommaria di spesa ha valore programmatico e pertanto, come tale, soggetta a revisione e aggiornamenti.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA, TOTALMENTE A CARICO DEI LOTTIZZANTI

Opere di urbanizzazione primaria + viabilità interna				
Rete Enel				
Reti principali compresi scavi	m	60	70,00 €	4.200,00 €
Cavidotti	m	180	15,00 €	2.700,00 €
Pubblica illuminazione comprensiva di scavi + reti +n. 16 pali a doppia armatura stradale	m	260	160,00 €	41.600,00 €
Rete Fognante	m	60	150,00 €	9.000,00 €
Rete idrica	m	60	125,00 €	7.500,00 €
Rete gas	m	60	110,00 €	6.600,00 €
Viabilità + marciapiedi + pista ciclopedonale	mq	1296	50,00 €	64.800,00 €
Realizzazione area a standard parcheggi pubblici	mq	1245	80,00 €	99.600,00 €
TOTALE URBANIZZAZIONE PRIMARIA				236.000,00€
INCIDENZA PER MQ DI SUPERFICIE FONDIARIA				14,79 €/mq

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA, TOTALMENTE A CARICO DEI LOTTIZZANTI

Sono a carico dei lottizzanti per quota parte, da monetizzare in misura pari all'importo da tabelle parametriche.

Realizzazione area a verde attrezzato parco giochi		7820	20,00 €	156.400,00 €
Realizzazione area a standard verde pubblico	mq	1467	50,00 €	73.350,00 €
TOTALE URBANIZZAZIONE SECONDARIA				229.750,00€
INCIDENZA PER MQ DI SUPERFICIE FONDIARIA				14,29 €/mq

L'onere della quota parte per urbanizzazione primaria e secondaria sarà assolto mediante versamento della corrispondente aliquota desunta dalle tabelle parametriche comunali vigenti al momento in cui viene richiesto il versamento.

In totale la spesa presunta per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare nel comparto è di € 475.750,00.

Il progettista
Ing. Claudio FRANCO