



COMUNE DI GIULIANOVA

(PROVINCIA DI TERAMO)

PROGETTO DI AMPLIAMENTO DELLA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA DI VIA GALILEI 371, MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL FABBRICATO ESISTENTE.

Fase: Procedura D.P.R. 160/2010 (S.U.A.P.) - Proposta rimodulata a seguito dell'approvazione della Variante Generale al Prg

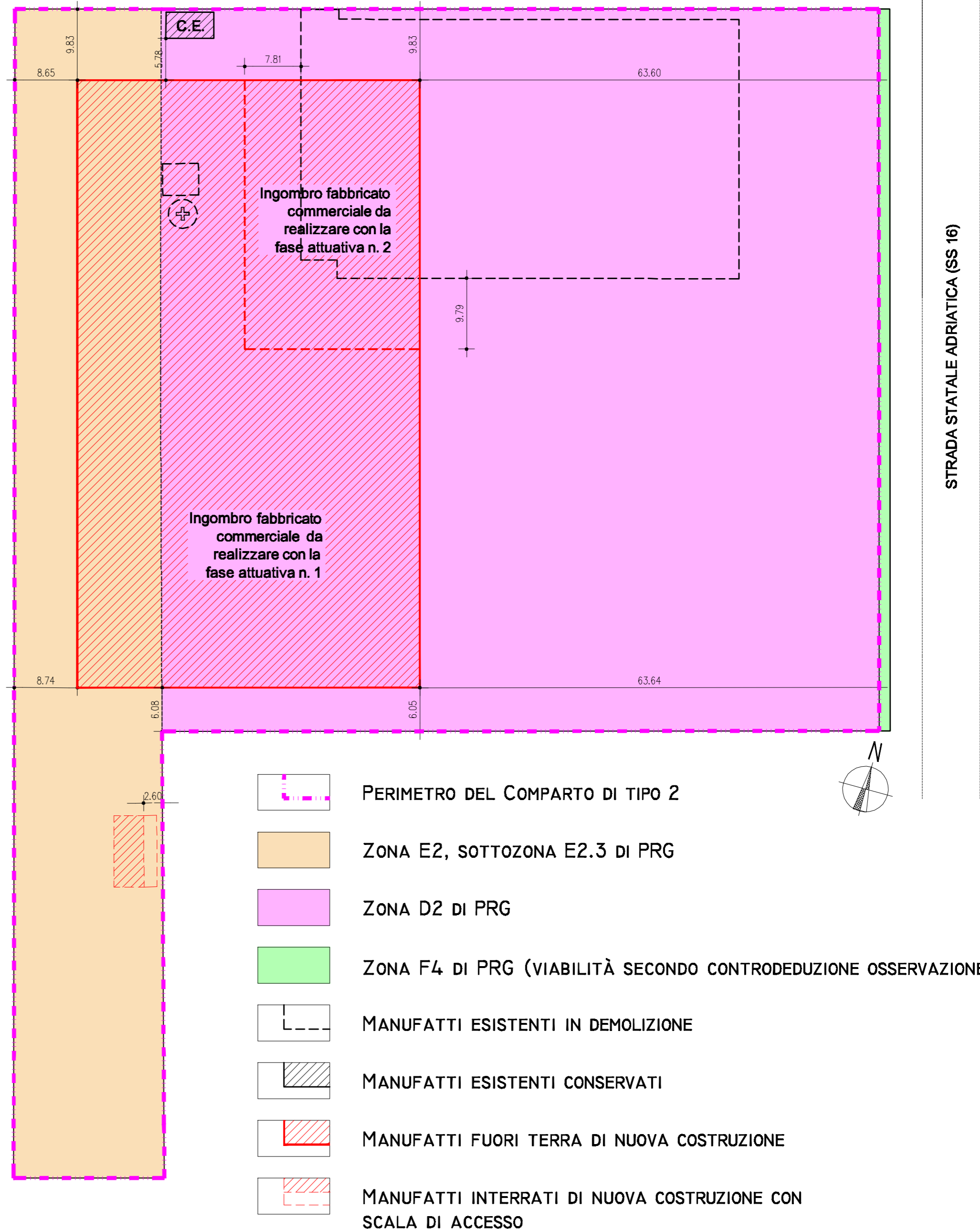
PROPRIETÀ	GESTORE DELLA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA
AMBASSADOR SRL Largo dei ginepri, snc 63100 Ascoli Piceno	GRUPPO GABRIELLI MAGAZZINI GABRIELLI S.P.A. C.da Monticelli 63100 Ascoli Piceno

TAVOLA	
5.0	PROGETTO COMPLESSIVO: PLANIMETRIA DEL L'INTERVENTO CON INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE DI PRG E VERIFICA DELLE DISTANZE
Numero Variante Titolo	Scala di stampa CAD: 10 mm = 5 unità di disegno
Scala 1:500	

PROGETTAZIONE GENERALE ED OPERE EDILI	
ING. LUIGINO NEPA 64022 GIULIANOVA L. (TE) - VIA NIEVO, 32/B - Tel. +39085907185 E-mail: luigino.nepa@stn.191.it - P.E.C.: luigino.nepa@rgps.it	ING. PAOLO NEPA 64022 GIULIANOVA L. (TE) - VIA NIEVO, 32/B - Tel. +39085907185 E-mail: paolo.nepa@stn.191.it - P.E.C.: paolo.nepa@rgps.it

DATA: 14 MARZO 2013

A norma dell'art. 99 della legge n. 22/1941 e dell'art. 2375 del Codice Civile è vietata la riproduzione di questo progetto o di parti di esso con qualsiasi mezzo elettronico, meccanico, per mezzo di fotocopia, microfilm, registrazioni o altri, salvo il diritto di ottenere un esemplare gratuito del progetto a scopo di studio senza il numero contenuto. Ogni violazione sarà perseguita d'ufficio e norma di legge.



STRADA STATALE ADRIATICA (SS 16)

VERIFICA DELLE DISTANZE DEI FABBRICATI DAI CONFINI

	Descrizione	Valore	Note e disposizioni di carattere generale sulle distanze.
	(1)	(m) (2)	
Prescrizioni Prg sulle distanze per la Zona D2	Distanza dai confini di proprietà	6,00	A norma della 3ª alinea della lett. c) del comma 3 dell'art. 1.3.3. della N.T.A. del Prg, il piano seminterrato deve avere una distanza dai confini di almeno 150 cm.
	Distanza dai confini di zona	6,00	
	Distanza da fabbricati a destinazione residenziale	12,00	
Prescrizioni Prg sulle distanze sottozona E2.3	Distanza dai confini di proprietà (art. 1.6.5 NTA)	5,00	Trattasi di insediamento di attività commerciale e dovrebbero essere rispettate anche le disposizioni sui parametri urbanistici di cui all'art. 8 del Piano Urbanistico Commerciale che riporta integralmente il contenuto dell'art. 7, comma 3, lett. b) della L.R. 62/99. In data 22/07/2008, sul BUR n. 4, è stata pubblicata la Legge Regionale n. 11 del 16/07/2008 avente ad oggetto la "Nuove norme in materia di commercio". Tale legge, entrata in vigore il giorno successivo alla pubblicazione sul BUR n. 4, tra l'altro: - ha abrogato la Legge Regionale n. 62 del 9/8/1999 (art. 1, comma 149, lett. b); - all'art. 1, comma 38, lett. b, ha fissato nuove distanze minime dai confini. Il comma 1 dell'art. 36 della L.R. n° 1 del 09/01/2010 - Disposizioni finanziarie per la redazione del bilancio annuale 2010 e pluriennale 2010-2012 della Regione Abruzzo (Legge Finanziaria Regionale 2010) ha modificato il contenuto della lett. b), comma 38 dell'art. 1 della L.R. n. 11 del 16/07/2008 nel modo indicato. In relazione a quanto sopra, si adottano distanze minime dai confini conformi alle nuove disposizioni di legge.
	Distanza dai confini di zona (art. 1.6.5 NTA)	5,00	
	Distanza da fabbricati (art. 1.6.4 NTA)	10,00	
Prescrizioni del P.U.C. e delle Leggi Regionali	Distanza dai confini	Per i nuovi insediamenti commerciali ed artigianali le distanze minime dai confini sono previste dagli strumenti urbanistici comunali	
	Distanza minima dai confini di proprietà dei volumi fuori terra	6,05	
	Distanza minima dai confini di proprietà dei volumi interrati	2,60	
	Distanza dai confini di zona	6,05	
	Distanza da fabbricati a destinazione residenziale	> 12,00	

PARAMETRI DEL COMPARTO DI TIPO 2

	Superficie della zona ricompresa nel comparto (mq)	Indici urbanistici		Superficie edificabile (mq)	Superficie fondiaria (mq)	Ripartizione spazi pubblici (comma 6, art. 1.4.1 NTA ⁽¹⁾)			Cessioni effettive (mq)	Cessioni da monetizzare (comma 1, art. 3.1.4 NTA)	Superficie effettiva del lotto (mq)	
		Iuf (mq/mq)	Iut (mq/mq)			Cessioni secondo NTA Prg						
		%	(mq)			(mq)	(mq)					
Zona D2	9.923	0,80		7.938,40	9.923,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00		
Sottozona E2.3	3.250		0,25	812,50	1.625,00	50%	1.625,00	325,00	1.300,00 ⁽²⁾	0,00	1.625,00	
Totali	13.173			8.750,90	11.548,00		1.625,00	325,00	1.300,00	0,00	1.625,00	13.173,00

⁽¹⁾ [6] Nella formazione di strumenti attuativi di ambiti destinati a nuovi insediamenti di carattere commerciale, direzionali e turistici, a 100 mq di superficie edificabile deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 legge 6 agosto 1967, n. 765, così come modificato dal comma 2 dell'art. 2 della legge 122/1989)

⁽²⁾ Considerato che la viabilità generale è indicata sulla cartografia di Prg e non interessa l'area oggetto di progetto planivolumetrico e che la viabilità secondaria non si rende necessaria per l'intervento, tutta l'ulteriore area in cessione risulterebbe destinata a Verde pubblico.

INDAGINE PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE MEDIO RILEVATO NEGLI ATTI DI CESSIONE DELL'ULTIMO TRIENNIO

Num. Ord.	Rogante	Repertorio	Raccolta	Registrazione	Motivazione cessione	Superficie ceduta (mq)	Prezzo dichiarato (€)	Prezzo unitario (€/mq)
1	Campitelli	34.611	9.940	Giulianova, 03.03.2010 N. 1749 Serie 1T	Piano di recupero ex Cinema Ariston	188	2.000	11,90
2	Campitelli	34903	10151	Giulianova, 16.04.2010 N. 3124 Serie 1T	Piano di recupero via Genova	140	1.400	10,00
<i>Somma dei valori unitari (€/mq)</i>								21,90
<i>Numero di atti dell'ultimo triennio (N)</i>								2
<i>Valore medio rilevato negli atti di cessione ultimo triennio (€/mq)</i>								10,95

CALCOLO CORRISPETTIVO DELLA MONETIZZAZIONE

Superficie area da cedere oggetto di monetizzazione (mq)	Destinazione dell'area secondo Prg	Valore di riferimento tabella IMU (€/mq)	Valore medio rilevato negli atti di cessione ultimo triennio (€/mq)	Coefficiente moltiplicativo secondo Delibera C.C. n. 77 del 20/09/2010	Prezzo unitario calcolato (€/mq)	Corrispettivo della monetizzazione (€)
325,00	Parcheggio	32,00	10,95	3	32,43	10.539,29
1.300,00	Verde pubblico ...	32,00	10,95	2	26,95	35.038,10
1.625,00					<i>Corrispettivo complessivo della monetizzazione (€)</i>	45.577,38