



Oggetto: Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica Zona G7 D.12.1-G7 posta nel Comune di Cattolica (RM) Via Carpignola. **Relazione tecnica di proposta di Rigenerazione Urbana.**

Il sottoscritto Arch. Fabio Alderotti su autorizzazione ricevuta dai Promissari Acquirenti e dai Promittenti Venditori, formula la presente proposta di Rigenerazione Urbana, riferita al Comparto in oggetto denominato "Centro Video-Gioco-Sport" in area Parco della Pace G7-D12.1, vedi (**Tav 1**) i cui proprietari sono il Comune di Cattolica e soggetti privati, attuato con accordo di pianificazione, Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica. Tale proposta prevede la demolizione del fabbricato denominato Multisala con contestuale realizzazione di una media piccola struttura alimentare/non alimentare, avente una superficie di vendita superiore a quella degli esercizi di vicinato, ma inferiore a 1.500 mq, ai sensi del D. Lgs. n.114/1998.

La Proposta offre l'opportunità, in coerenza con gli obiettivi del vigente Piano Strutturale, di dare corso a una generale riqualificazione della porzione di territorio dove insiste l'area, sia sul piano di completamento che di riorganizzazione tipologica del tessuto urbano di un lotto attualmente in stato di forte degrado e abbandono, oltre alla di riqualificazione del sistema viario interno al Piano VGS con la realizzazione di un numero elevato di stalli di sosta di in gran parte pubblici e il completamento del verde pubblico.

La Proposta di Rigenerazione urbana prevede una riduzione sostanziale di oltre il 50%, della superficie coperta, quella esistente, corrispondente alla Multisala è di circa 4963 mq., mentre quella in progetto del fabbricato commerciale è di c.a. 2298 mq.

I termini della Proposta di Rigenerazione sono i seguenti, meglio definiti nella Bozza di Convenzione, allegata alla presente proposta di Rigenerazione Urbana:

1. Cambio di destinazione di uso ai sensi dell'art. 7 comma 4 della legge regionale n. 24/2017 e della legge regionale n. 15/2013 riferita al Lotto 3 (Multisala) al fine di permettere la realizzazione all'interno dell'area già occupata dal fabbricato Multisala denominato Bene A, di un fabbricato da costruire ex novo, da destinare a media piccola struttura di vendita alimentare e/o non alimentare. vedi (**Tav 2**)
2. Cessione da parte del Soggetto Attuatore del Bene B al Comune di Cattolica, dell'area di sedime del bene B2 tramite permuta con altre porzioni di aree residuali di proprietà dello stesso Comune, rappresentata dal Bene C come meglio rappresentato vedi (**Tav 3**). Il valore



delle aree oggetto di permuta, nonostante la minima differenza di superficie, può essere ritenuto equivalente, pertanto verrà assegnato l'identico valore in Euro **740.000,00**, per cui non vi sarà luogo ad alcun conguaglio.

3. Che, oltre alla riqualificazione dell'area, la proposta dei Soggetti Attuatori prevede anche l'obbligatorietà di cedere al Comune, un valore complessivo tra oneri di urbanizzazione secondaria e "contributo straordinario" ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d ter) del DPR 380/2001 – inserito nell'ordinamento con l'articolo 17 del DL 12 settembre 2014 n.133 – complessivamente non inferiore a 740.000,00 (Euro settecentoquarantamila//00) corrispondente al valore del fabbricato denominato Bene B2 attualmente in essere sulla predetta area di sedime, definito, quale quota parte del valore stimato dal geom. Geom. Fusari – nella sua perizia del Lotto 4 (Allegato 7) redatta per il Tribunale di Bologna riferita all'asta fallimentare del bene B per un valore complessivo di € 1.055.000,00 a cui viene detratto la porzione non oggetto di vendita corrispondente al Bene B1, definendo così il valore del bene B2 di € 920.000,00. A tale valore viene detratto il valore del sedime dello stesso fabbricato B2, corrispondente a € 180.000,00 definendo pertanto il valore del bene B2 di € 740.000,00.
4. La proposta di rigenerazione individua all'interno dell'area oggetto d'intervento, lo standard a verde pubblico e a parcheggi pubblici, conformemente alle previsioni di cui al d.m. 1444/68 e del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico del Comune di Cattolica, prevedendo l'impegno a carico del Comune di Cattolica alla gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria per le finalità pubbliche.
5. La Proposta di Rigenerazione prevede le seguenti opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ai sensi dell'articolo 29, della legge regionale n. 15/2013.
 - Completamento di parcheggi pubblici e strada di nuova costruzione (mq. 2485,95), ai sensi dell'art. 59 comma 3 lettera b del Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Cattolica. La strada di nuova costruzione presenta una larghezza di ml 6,00 e una lunghezza di circa ml. 165,48; individuati con la Sigla C1 (**Tav 3**). Gli oneri di urbanizzazione primaria nascenti dalla nuova destinazione commerciale verranno compensanti con la realizzazione di tali opere.
 - Completamento di verde pubblico di corredo nella fascia di confine del lotto, ai sensi dell'art. 59 comma 3 lettera b del Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Cattolica (mq. 1999,46). (**Tav 3**). Gli oneri di urbanizzazione primaria nascenti dalla



nuova destinazione commerciale verranno compensanti con la realizzazione di tali opere.

6. Le opere di urbanizzazione primaria individuate con la sigla C2 (**Tav 3**) che saranno a carico del Comune di Cattolica dovranno essere realizzate e collaudate entro e non oltre 6 mesi dal pagamento da parte del Soggetto Attuatore della somma di € 260.012, corrispondente agli oneri derivanti dalla convenzione del 27 Aprile 2018.
7. Al versamento degli oneri derivanti dalla convenzione del 27 aprile 2018, per un valore complessivo di € 260.012,00 che dovrà essere versato alla firma della convenzione e comunque a seguito della comunicazione da parte del Comune di Cattolica di parere positivo preventivo vincolante sul PDC presentato.
8. Al versamento del costo di costruzione nascente dalla nuova destinazione commerciale U6, per un valore stimato di € 100.000,00;
9. Al versamento degli oneri derivanti dalla precedente convenzione del 27 Aprile 2018, riferiti al Bene B, per un importo complessivo di € 113.000 che graveranno sulla proprietà del Bene B1 per un importo di € 30.000,00 quale quota parte dell'importo originario che dovrà essere versato alla firma della convenzione e comunque a seguito della comunicazione da parte del Comune di Cattolica di parere positivo preventivo vincolante sul PDC presentato.
10. La proposta di rigenerazione urbana prevede di utilizzare lo stesso sedime già utilizzato dall'attuale fabbricato Multisala, vedi (**Tav 5**), pertanto gli obblighi nascenti dalla verifica del vincolo Archeologico si intendono verificati.
11. I Soggetti attuatori, Promittenti venditori, in relazione alle opere idrauliche facenti parte delle opere di urbanizzazione fino ad oggi realizzate, presenteranno il collaudo già depositato in Comune di Cattolica.

La Bozza di convenzione allegata alla presente Proposta di rigenerazione urbana, contiene fra l'altro i punti sopra elencati, la cui stipula notarile dovrà avvenire entro 60 gg. dalla comunicazione da parte del Comune di Cattolica, di parere positivo preventivo vincolante sul Permesso di Costruire presentato.

Alcune considerazioni tecniche della Proposta di Rigenerazione urbana. La progettazione e la successiva costruzione della struttura commerciale garantiranno l'efficienza energetica imposta dalla normativa vigente.

Le tecnologie consolidate per l'aumento dell'efficienza energetica degli edifici, sono principalmente quelle legate:



- All'involucro edilizio (coibentazione e/o altri interventi ai sistemi edilizi);
- Alla illuminazione mediante l'utilizzo di sistemi ad alto rendimento e basso consumo;
- Alla efficienza degli impianti generazione di energia elettrica.
- All'impiego di risorse sostenibili e rinnovabili (sole)

La progettazione del manufatto edilizio dovrà tendere alla realizzazione di un edificio in cui con opportune strategie di intervento vengono sfruttate le caratteristiche microclimatiche (sole, vento, morfologia del terreno...) della zona in cui è situato l'edificio stesso, per ottenere una riduzione dell'apporto di caldo o freddo interno.

Nella progettazione, quindi, bisognerà tenere in debita considerazione:

- Le esposizioni dell'edificio (il suo orientamento, i venti predominanti, ecc.);
- Utilizzo di forme compatte con la riduzione delle superfici esposte;
- Utilizzo delle masse arboree come schermature estive e invernali, mediante la scelta di specie adatte;
- Analisi e valutazione economiche sull'uso delle varie risorse rinnovabili (è previsto l'installazione di pannelli fotovoltaici sulle pensiline di copertura dei posti auto.)
- Efficienza e rendimento degli impianti.

In particolare per le soluzioni impiantistiche da adottare è da considerare che l'efficienza energetica di un impianto termico è legata ai singoli componenti e quindi al sistema di produzione (caldaia), distribuzione, emissione e al sistema di regolazione e controllo.

Per le aree di nuova piantumazione verranno utilizzate specie arboree e arbustive, che abbiano ridotte esigenze idriche.

La presente Proposta di Rigenerazione Urbana è riferita alle tavole di progetto allegate Tav (1,2,3,4,5,6,7), la sua esatta definizione avverrà in sede di presentazione del Permesso di Costruire compreso l'esatta individuazione delle parti catastali oggetto di permuta.

Empoli 07 Settembre 2020

Arch. Fabio Alderotti