

Relazione dell'assessore al territorio e lavori pubblici, arch. Candida Mignani

Cronistoria PL III/1

PL III/1

- In data 20/02/2004 prot. 2541 è stata presentata la domanda ad oggetto: "Piano di lottizzazione III/1 produttivo in variante al P.R.G.";
- Con D.C.C. n. 44 del 28/09/2004 è stato adottato il PL industriale III/1 in variante al PRG ai sensi della L.R. n. 23/1997;
- Il piano proponeva una modifica del perimetro e della superficie coperta dal 50% al 43,50%
- Con D.C.C. n. 5 del 14/01/2005 è stato adottato il PL industriale III/1 in variante al PRG ai sensi della L.R. n. 23/1997;
- In data 29/07/2005 è stata sottoscritta la convenzione urbanistica per l'attuazione del piano dove i lottizzanti si impegnavano a (art.5 della convenzione):
 - cedere gratuitamente le aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per una superficie complessiva di mq. 4592,66. Le aree cedute a standard urbanistici interne al PL e reperite interamente, hanno una superficie di mq. 2255,05 di cui mq. 1162,55 per parcheggi e mq. 1092,50 di verde.
 - ad assumersi a carico gli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria indicate nel PL III/1
 - considerato che i lavori della pista ciclopedonale localizzata sull'area a parcheggio destinata a standard, è stata realizzata a cura del Comune, opera quantificata in euro 40.000, come precisato nella medesima convenzione, l'Amministrazione comunale ha indicato agli attuatori un'opera di valore equivalente, opera attualmente già realizzata. (Passerella presente tra la Piazza della Repubblica e la Scuola primaria Moscheni).

Proprietà:

- Si precisa che alla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica le proprietà coinvolte erano:
 - Eredi Ghilardi Giacomo s.a.s.
 - Ghilardi Giovanni
- Con DGC n. 117 del 18/07/2005 è stata fatta una modifica degli attuatori:
 - LOTTO A - Soc. Bmb Immobiliare Srl di Vedovati Bruno
 - LOTTO B - Eredi Ghilardi Giacomo Sas
 - LOTTO C - Soc. Immobiliare ste.fed. SRL di Alemanni Paolo e Confalonieri Osvaldo
- Con DGC n. 156 del 17/10/2007 è stata fatta una modifica degli attuatori:
 - LOTTO A - Prefabbricati Moioli spa rappresentata da Moioli Pietro
 - LOTTO B - Eredi Ghilardi Giacomo Sas
 - LOTTO C - Soc. Immobiliare ste.fed. SRL di Alemanni Paolo e Confalonieri Osvaldo

PGT

- In data 29/09/2008 prot. 13668 è stato presentato contributo al PGT dove si chiedeva la possibilità di trasformare parzialmente la destinazione d'uso del PL e di aumentare la SLP solo nel comparto A.
- Il PGT con l'approvazione definitiva avvenuta con DCC n. 40 del 02/12/2010, ha definito il comparto esistente PL III/1 del PRG, in ambito produttivo P3 "tessuto consolidato di completamento a destinazione produttiva e terziaria", ove sono stati aggiunti 1800 mq. di SLP e la possibilità di cambio d'uso per il 30% della SLP complessiva.

VARIANTE 1

- In data 17/10/2011 prot. 13238 è stata presentata la domanda di variante alle previsioni del PL III/1;
- Con D.C.C. n. 58 del 19/12/2011 è stata adottata la variante al PL III/1 (ora P3-1) a destinazione terziario-produttiva in conformità al PGT vigente;

- Con D.C.C. n. 3 del 06/02/2012 è stato approvata la variante al PL III/1 (ora P3-1) a destinazione terziario-produttiva in conformità al PGT vigente;
 - Si precisa che il piano di lottizzazione in variante prevede un aumento della superficie di 1800 mq. e il cambio di destinazione d'uso commerciale (per complessivi mq 3.387 pari al 30% della Slp dei relativi lotti, ripartita in mq 2.337 per il lotto A (rispetto ai mq 7.789 di Slp) e mq 1.050 per il lotto C (rispetto ai mq 3.500 di Slp), mentre per il lotto C tale possibilità è demandata ad una var al PL); pertanto per i criteri di perequazione e compensazione previsti dall'art. 5.4 delle NTA del PdS e con i criteri generali applicati al PGT, da soddisfare mediante cessione di aree e versamento dell'ammontare stabilito o da concretizzare in opere pubbliche ai sensi dell'art. 8 delle NTA del PdS medesimo, per un importo pari a € 72.000;
 - La convenzione non è stata mai sottoscritta.
 - Ai sensi della tabella relativa all'ambito P3 n° 1 delle NTA del PdR, i diritti edificatori da acquisire in aree di decollo, per maggiore Slp, sono pari a (mq. 1.800/2) 900 mq (630 mq a destinazione produttiva e 270 mq a destinazione terziaria).
 - Per il comparto A, ai sensi dell'art. 5.4. comma 2 delle NTA del PdS, la superficie corrispondente di aree di decollo da acquisire (SAD) e da cedere gratuitamente al Comune in virtù dei criteri di perequazione, è così determinata:
 - SAD (ambito produttivo) = $\frac{630 \text{ mq} \times (200 \text{ €/mq} / 250 \text{ €/mq})}{0,3 \text{ mc/mq}} = 1.680 \text{ mq}$
 - SAD (ambito terziario) = $\frac{270 \text{ mq} \times (300 \text{ €/mq} / 250 \text{ €/mq})}{0,3 \text{ mc/mq}} = 1.080 \text{ mq}$
 - Ai fini del rispetto degli obblighi di perequazione o compensazione alternativa la ditta Prefabbricati Moioli s.p.a., in piena proprietà ed assoluta proprietà, cede e trasferisce al Comune di Nembro, l'area identificata al foglio 9 mappale 371, avente una ha superficie pari a 3.700 mq ed è identificata nel Piano dei Servizi del PGT vigente quale area di decollo con indice fondiario pari a 0,3 mc/mq. Della suddetta area rimangono a disposizione della perequazione altri 940 mq., dati da $[3.700 - (1.680 + 1.080)] = 940$ utilizzabile ai fini del cambio d'uso da produttivo a terziario, sempre relativo al comparto A. Pertanto ai sensi dell'art 5.4 comma 5 si avrà:
 - s.l.p. terziaria (cambio d'uso da produttivo) = $\frac{940 \text{ mq} \times 0,3 \text{ mc/mq}}{100 \text{ €/mq} / 250 \text{ €/mq}} = 705 \text{ mq}$
- Totale area destinata alla perequazione mq (1.680+ 1080 + 940) = 3.700 mq. pari alla superficie dell'area ceduta.
- Preso atto che la perequazione generata dal mappale 371 di cui al comma 5 e 6 non è sufficiente a coprire la superficie lorda di pavimento oggetto di cambio d'uso, ai sensi della tabella relativa all'ambito P3 n° 1 delle NTA del PdR e dell'art. 5.4. delle NTA del PdS, trova applicazione il criterio della compensazione alternativa di seguito determinata per le superfici mancanti, così determinato:
 - 30% del 50% della slp (da piano attuativo) a destinazione terziario-commerciale al costo di 100 €/mq.
 - Pertanto per i comparti A e C interessati dal cambio d'uso della variante al P.L., tenuto conto del calcolo di perequazione sopra riportato, la compensazione assume i seguenti valori:
 - Lotto A: $[(0,30 \times 0,5 \times 6.000 \text{ mq}) - 705] \times 100 \text{ €/mq} = 19.500 \text{ €}$
 - Lotto C: $(0,30 \times 0,5 \times 3500 \text{ mq}) \times 100 \text{ €/mq} = 52.500 \text{ €}$

VARIANTE 2

- La richiesta di variante è stata presentata in data 25/11/2013 prot. 13897
- Il Piano propone:
 - una riduzione della capacità edificatoria complessiva in termini di SLP da 12.960 mq. a 10.900 mq.
 - distanze tra fabbricati, dalle strade e dalle aree pubbliche secondo gli allineamenti indicati negli elaborati; ed è in variante alle previsioni di PGT vigente relativamente a:
 - aumento dal 30% a mq 4.840,00 della Superficie lorda di pavimento (Slp) a destinazione terziaria/commerciale attribuita al lotto A;
 - aumento altezza massima nel lotto A (torre h. 17,50 mt.).
- La ditta Prefabbricati Moioli si impegna a:
 - Versare € 19.500 a titolo di standard qualitativo;
 - Contribuire con € 15.000 per la realizzazione di opere sul patrimonio immobiliare del comune di Nembro;
 - Assumere o far assumere gli addetti alle nuove attività commerciali privilegiando residenti nel comune di Nembro;
 - Compartecipare alle attività del distretto del commercio per almeno un triennio versando € 5.000.

- Ai sensi della tabella relativa all'ambito P3 n° 1 delle NTA del PdR, i diritti edificatori da acquisire in aree di decollo, per cambio d'uso da produttivo a terziario per il solo lotto A, sono pari a (mq. 4.840,00 * 40% = 1.936,00 mq) ovvero ad un valore di compensazione pari a:
- mq 1.936,00 x € 100/mq = € 193.600
- Ai fini del rispetto degli obblighi di perequazione o compensazione alternativa la ditta Prefabbricati Moioli s.p.a., in piena proprietà ed assoluta proprietà, cede e trasferisce al Comune di Nembro, l'area identificata al foglio 9 mappale 371, avente una ha superficie pari a 3.700 mq ed è identificata nel Piano dei Servizi del PGT vigente quale area di decollo con indice fondiario pari a 0,3 mc/mq e pertanto ai sensi dell'art 5.4 comma 5 del PdS si avrà:
s.l.p. terziaria (cambio d'uso da produttivo) = $\frac{3.700 \text{ mq} \times 0,3 \text{ mc/mq}}{100 \text{ €/mq} / 250 \text{ €/mq}} = 2.775 \text{ mq}$

	PL III/10	PGT	VARIANTE 1	Variante al PGT	VARIANTE 2
Sup territoriale (mq)	20.027,75	20.027,75	20.027,75	20.027,75	20.027,75
Sup fondiaria (mq)	18.056,93	18.865,20	18.865,20	18.865,20	18.865,20
Rapporto copertura max (%)	43,50 %	43,50 %	43,50%	43,5%	43,5%
Superficie coperta di progetto (mq)	7.836,45	8.206,36	6.731,96	8.206,36	8.060,66
Altezza massima (m)	10,00	10,00	10,00	10,00 per lotto A tav.3PL (17,50 m torre)	10,00 per lotto A tav.3PL (17,50 m torre)
Superficie lorda pavimento (m) di progetto di cui:	11.159,60	12.959,60 (11159,60+1800)	12.960,00 (7789+1671+3500)	10.900,00	10.871,00 (5700+1671+3500)
- Sup lorda terz-comm. max (m)	----	3888,00	3.387,00 lotto A 2.337 mq lotto C 1.050 mq (mq 500 lotto B solo con varPL)	4.840,00 (lotto A) (mq500+1.050 per i lotti B+C solo con varPL)	4.840,00 (lotto A) (mq500+1.050 per i lotti B+C solo con varPL)
- Sup lorda prod (mq)	11.159,60	9071,60	9.573,00	6.060,00	6.031,00
Standard minimi previsti (mq) (10%SF) PRODUTTIVO	1.805,69	1.886,52	2.002,78 (min. 1/10 ST)	2.002,78 (min. 1/10 ST)	2.002,78 (min. 1/10 ST)
Standard di progetto totale di cui (mq):	2.255,05.	1.860,00	2.348,44	2.002,78	2.069,29
- Sup a verde pubblico (mq)	1092,50	700,00	1.185,89	1.001,39	1.029,76
- Sup a parcheggio (mq)	1162,55	1.160,00	1.162,55	1.001,39	1.039,53
Standard minimi previsti (mq) (min 100% SLP) COMMERCIALE	----		3.887,88	4.840,00	4.840,00
Parcheggi complessivi			3.887,88	4.840,00	4.840,00
Sup drenante di progetto (mq)	3586,89	3.004,50	3.666,15	3.004,16	3.680,42
Sup destinata a strada (mq)	2354,75		2.186,00	2.186,00	2.186,00
Parcheggi pertinenziali di progetto	115	160	161	158	158
Perequazione (mq)			3700	2.775 >1936	2.775 >1936
Compensazione (€)			19.500+52.500= 72.000		
Contributo extra (€)					19.500+15.000