



CITTÀ DI MONTICHIARI

Provincia di Brescia

Dipartimento territorio e servizi alle imprese
Servizio Edilizia Privata Urbanistica

Montichiari, 06/05/2019

prot. 20209

Oggetto : Pratica 63/2019- Istruttoria -Variante Piano attuativo produttivo S6- proprietà Solara SRL – via D'Annunzio foglio 8 mappali 61, 403, 404. Progettisti: arch. Enrica Tomasoni Geom. G.A. Mazzoni.

Il Pgt vigente, approvato con D.c.c. 16/2013 è efficace dalla pubblicazione sul Burl n. 52 del 27/12/2013.

Con D.c.c. 51 del 28/11/2018 è stato prorogato il Documento di Piano ai sensi dell'art. 5 comma 5 della l.r. 31/2014.

Il Piano Attuativo in esame è già stato adottato con la D.G.C. n. 11/2015 ed approvato definitivamente con la D.G.C. n. 47/2015.

La Convenzione Urbanistica relativa all'attuazione del P.L. è stata sottoscritta in data 24/04/2015 n. 20631 di rep, n. 11318 di racc.

In data 25/11/2015 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 108/2015 - Pratica Edilizia n. 507/2015, relativo all'intervento in argomento.

La Società lottizzante, date le mutate condizioni oggettive di intervento, in data 01/02/2019 con il protocollo n. 5415 ha inoltrato istanza di variante al Piano Attuativo approvato con la D.G.C. 47/2015 citata, oltre alla richiesta di proroga di 2 anni ai termini previsti dalla convenzione stipulata in data 24/04/2015.

Le mutate condizioni consistono nell'esigenza sopravvenuta di realizzare una strada di lottizzazione sul lato nord dell'area di intervento di circa m.180. per una superficie di circa mq.2.000. al fine di dare accesso ai lotti edificabili (frazionabili) posti in lato sud, conseguentemente all'aumento delle aree di cessione diminuiscono le superfici fondiarie (da mq. 30.421 a mq. 29.220).

Il progetto approvato prevedeva invece un unico grande lotto a cui si accedeva dall'attuale via D'Annunzio.

Il piano attuativo in variante a quello approvato con la D.G.C. 47/2015, oggetto delle presente relazione istruttoria, è ubicato in zona D3 PRODUTTIVA DI ESPANSIONE CONFERMATA – art.72.4 delle N.T.A. del P.G.T., con edificazione vincolata alla previa approvazione di piano attuativo precedente, oltre l'individuazione degli standard richiesti quanto sotto dettagliato dalla scheda specifica di seguito riportata.

SCHEDA DI P.L.S6

Obiettivi

Si tratta della riconferma di una previsione del vigente PRG; la possibilità edificatoria è stata sospesa in quanto ricompresa nel poligono del piano territoriale d'area per l'aeroporto di Montichiari; è stata successivamente riconosciuta in sede di approvazione definitiva del piano medesimo con D.C.R. n. 298 del 6/12/2011.

Destinazione prevalente produttiva

Superficie territoriale mq 32.600

Indice utilizzazione territoriale 1,00 mq/mq

Rapporto di copertura 0,60 mq/mq

Tipologia edilizia edifici produttivi anche multipiano, con collegamenti verticali esclusivamente interno all'edificio

Classi sensibilità paesistica 2 Bassa

Classi di fattibilità geologica Classe 2 Con modeste limitazioni

Presenza di limitazioni/interferenze/vincoli

In sede di attuazione si consideri la presenza dei seguenti vincoli:

- parzialmente interessato dall'area di rispetto di un pozzo;
- perimetro del PTRAM, ambito T3 di sviluppo locale, in parte nel sub-ambito T3.1 (fascia di rispetto della ferrovia/metrobus verso l'aeroporto) ed in parte nel sub-ambito T3.3.

Per quanto riguarda il sub ambito T3.1 è in fase di ridefinizione, presso l'amministrazione provinciale, il progetto di fattibilità del collegamento ferroviario tra stazione TAV e area cargo; il nuovo tracciato garantisce la possibilità di realizzazione dell'infrastruttura salvaguardando i diritti edificatori acquisiti e riconosciuti; si ritiene pertanto che il vincolo citato produca effetti non limitanti l'edificabilità dell'area, consolidata con il PRG.

Prescrizioni derivanti dalla procedura VAS:

Rendere compatibile l'intervento con le azioni C, F, M, di cui alle norme generali del PGT.

Azione C (salvaguardia punti di captazione delle acque ad uso potabile)

Azione F (controllo sul consumo acqua potabile)

Azione M (promozione l'efficienza energetica degli edifici)

Stante il consumo di suolo, prevedere opere di compensazione, da attuarsi nelle aree individuate sulla tavola A3-1, per un importo fino al 10 % del contributo compensativo.

Cessione di standard/opere da realizzare:

- parcheggi da reperire, pari al 50% degli standard: mq 1.644,00
- quota da monetizzare pari al 50% degli standard: mq 1.644,00

Contributo compensativo:

L'importo unitario è definito in relazione nel capitolo Determinazione del contributo compensativo

CONTRIBUTO COMPENSATIVO.

La deliberazione di Consiglio Comunale n.17 del 28/6/2013 avente ad oggetto "Sospensione contributi compensativi previsti nel piano di governo del territorio fino al 30.09.2014, sospende l'applicazione del contributo compensativo con esclusione di quelli relativi alla mitigazione ambientale. Con la successiva deliberazione di Consiglio Comunale n° 56 del 30 settembre 2014, sono stati prorogati i termini di sospensione dell'applicazione dei contributi compensativi fino all'adozione del nuovo strumento urbanistico generale.

L'elaborato A1 del Ddp definisce il contributo compensativo per gli ambiti del Piano delle Regole in €/mq 20 X S.L.P. , per le zone D3:

Mq 32.880 X 20 €/mq = € 65.760,00.

ELABORATI PROGETTUALI DI VARIANTE:

	Denominazione del documento	Data e protocollo di acquisizione in atti
	Relazione di Piano Variante	19/04/2019 prot. 18438
	Relazione Tecnica degli Impianti Elettrici	16/04/2019 prot. 17743
	Bozza di Modifica alla Convenzione Urbanistica Rep. 20631/11318 del 24/04/2015,	02/05/2019 prot. 19644
	Computo metrico estimativo	01/02/2019 prot. 5415
	Asseverazione in merito al rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica in data 19/04/2019 prot. 18438	19/04/2019 prot. 18438
	Calcolo e dimensionamento dei pozzi perdenti in data 16/04/2019 prot. 17743	16/04/2019 prot. 17743
	Relazione Tecnica degli Impianti elettrici	16/04/2019 prot. 17743
Tav. 1	Inquadramento territoriale, Rilievo piani altimetrico, Documentazione fotografica,	01/02/2019 prot. 5415
Tav. 2a	Planivolumetria generale, inquadramento territoriale, computi urbanistici	19/04/2019 prot. 18438
Tav. 3	Planimetria delle Aree di Cessione	01/02/2019 prot. 5415
Tav. 4	Sezioni stradali	01/02/2019 prot. 5415
Tav. 5	Planimetria del sistema dei vincoli	01/02/2019 prot. 5415
Tav. 6	Proposta progettuale Profili e sezioni tipo Inquadramento territoriale	01/02/2019 prot. 5415
Tav. 7	Fognatura nera e bianca,	01/02/2019 prot. 5415
Tav. 8	Reti tecnologiche	01/02/2019 prot. 5415
Tav. 9	Segnaletica e Viabilità	16/04/2019 prot. 17743

DATI STEREOMETRICI DI PGT, PROGETTO, VARIANTE.

fonte		pgt	progetto approvato nel 2015	Variante in adozione
	S.T.	32600,00	32.880,00	
PROGETTO	S.F.		30.421,35	29.220,10
N.T.A. art. 72.4 Zona D3	I.T. mq/mq	1,00	1,00	1,00
	S.L.P.	32.600,00	32.880,00	32.880,00
N.T.A. art. 72.4 Zona D3	verde			5.898,50
scheda di PGT	standard richiesto scheda S6 del PGT	3.260,00		
	di cui a parcheggio da reperire	1.630,00	1.656,49	1.646,70
	quota di standard da monetizzare	1.630,00	1.644,00	1.644,00
	aree di cessione		2.458,65	3.659,90
N.T.A. art. 25	distanza da confini	7,50	7,50	7,50
	distanza da edifici esistenti	10,00	10,00	10,00
	H altezza edifici	12,50	12,50	12,50
N.T.A. art. 72.4 Zona D3	RO	0,65	0,65	0,65
	RP	0,25	0,25	0,25
PROGETTO	quadro economico oo.uu		€ 206.081,12	€ 254.866,08
	verifica per scomputo oneri			
	oneri da tabella			
	primarie (scomputati)		€ 202.540,80	€ 254.866,08
	secondarie		da versare	da versare
	Contributo compensativo per mitigazioni ambientali € 2,00/mq X S.L.P.		€ 65.760,00	€ 65.760,00

STANDARD URBANISTICI.**AREE IN CESSIONE AL COMUNE.**

Saranno cedute al Comune di Montichiari le aree costituenti le strade, marciapiedi parcheggi, con relativi sottoservizi, per una superficie di mq 3.659,90, come si evince dalla Tav. 3 acquisita in data 01/02/2019 prot. 5415.

La cessione avverrà a seguito del collaudo delle opere eseguite, come disposto dall'art. 12 della Convenzione stipulata nel 2015.

URBANIZZAZIONI PREVISTE.

A completo scomputo degli oneri.

Acquisito parere favorevole interno dell'ufficio L.p. in data 21/03/2019.

Acquisito parere favorevole sulla viabilità del Comando di Polizia Locale in data 29/03/2019.

OO.UU. PRIMARIE.

Strada di lottizzazione, segnaletica verticale e orizzontale, marciapiedi, parcheggi, verde, reti di sotto servizi (acqua, energia, gas, Illuminazione Pubblica, linee telefoniche, fognature, rete antincendio).

Il lottizzante si impegna a richiedere i pareri degli enti gestori dei sottoservizi e ad acquisire i relativi pareri favorevoli. Tutte le indicazioni/prescrizioni riportate nei pareri di rilasciati saranno recepite come parte integrante nel titolo edilizio rilasciato.

Le spese per l'estendimento delle reti sono comprese nel computo metrico estimativo allegato alla proposta di variante (allegato 11).

L'importo complessivo dell'intervento di urbanizzazione primaria ammonta a € 315.000,00 di cui € 254.866,08 per lavori ed € 60.133,92 per somme a disposizione.

OO.UU. SECONDARIE.

Non sono previste. I lottizzanti dovranno pagare l'importo dovuto in fase di rilascio dei titoli edilizio.

NORMATIVA

Art. 14 l.r. 12/2005.

CONVENZIONE.

Lo schema di variante consegnato in data 02/05/2019 integra e sostituisce il testo già approvato e stipulato nel 2015.

Il progetto delle oo.uu dovrà essere presentato entro sei mesi dalla stipula della convenzione.

Il termine per la conclusione delle OOUU è stabilito in 5 anni dall'approvazione del titolo edilizio.

Durata della convenzione è stabilita in 10 anni.

Obblighi particolari: la monetizzazione degli standard di mq 1644 (per un importo di € 82.200) è già avvenuta al momento della stipula della prima convenzione nel 2015.

Il contributo compensativo € 32.000 (pari a € 2 x 16.000mq) è già stato versato nel 2015.

PRESCRIZIONI.

All'eventuale rilascio di titoli edilizi eccedenti la SLP di 16.000 il richiedente dovrà versare in proporzione il contributo compensativo dovuto nella ragione € 2/mq.

Le fidejussioni già prestate a garanzia della corretta esecuzione delle oo.uu. restano in essere, vanno estese le durate.