



Comune di Nembro
Provincia di Bergamo



Claudio Cancelli - sindaco -
Vittorio Carrara - segretario comunale -



Piano di governo del territorio 2015

Adottato D.C.C. n° 22 del 28/04/16 Approvato D.C.C. n° 43 del 26/10/16 BURL n° 50 del 14/12/16

Piano delle Regole

Variante 3 al PGT 2015

Adottato D.C.C. n° del Approvato D.C.C. n° del BURL n°.... del

Schedatura variazioni

PROGETTO E COORDINAMENTO

ing. Giovanni Moretti

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

geom. Gerolamo Vavassori
urb. Sara Bertuletti
geom. Manuela Seno





FASE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

SCHEDA RIASSUNTIVA PROPOSTE VARIANTE 3 AL PGT

PROPONENTE: PEDRALI DANIELA

PROPOSTA N. 1 del 19 novembre 2020 prot 18759

RIFERIMENTO AVVIO DEL PROCEDIMENTO:

1. modifiche puntali di Piani Attuativi e operazioni di piano

DESCRIZIONE SOMMARIA

In riferimento al PRU 5, viene richiesto che l'area VN venga trasformata in VS al fine di poter realizzare un parcheggio ed una pista di fast track per biciclette

PROPOSTA COMMISSIONE TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI INTEGRATA DALL'ESTENSORE DEL P.G.T.

Verbale n° 1 del 14 gennaio 2021

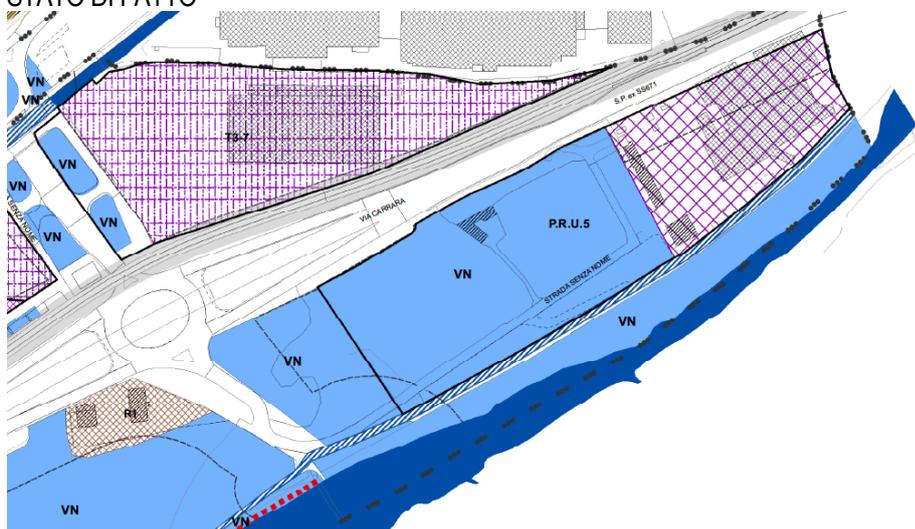
Si propone di accogliere la proposta con l'obbligo di realizzare il collegamento dell'area a VS con il sistema delle piste ciclabili esistenti, sino al limite del perimetro di VS.

La destinazione prevista è compatibile con la classificazione geologia dell'area classe 4 idraulica* in quanto interessata da alluvioni frequenti del Fiume Serio (aree P3/H) e quindi soggetta alle norme dell'art. 29 del PAI.

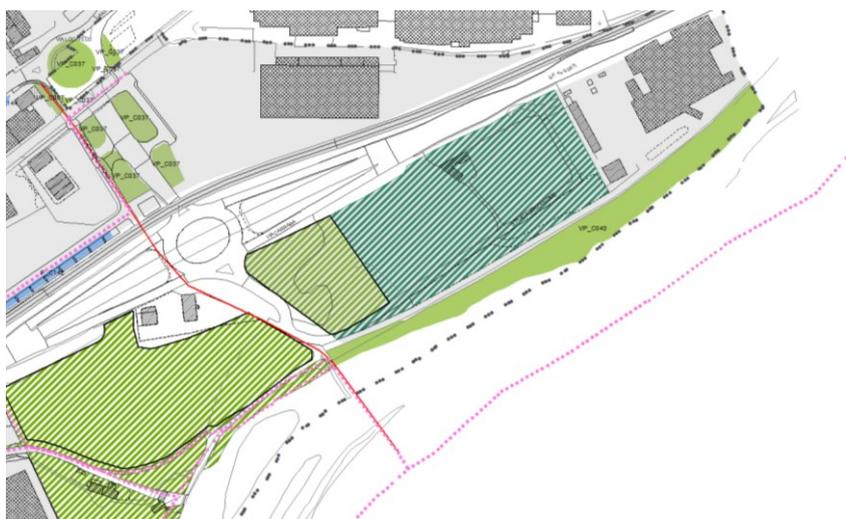
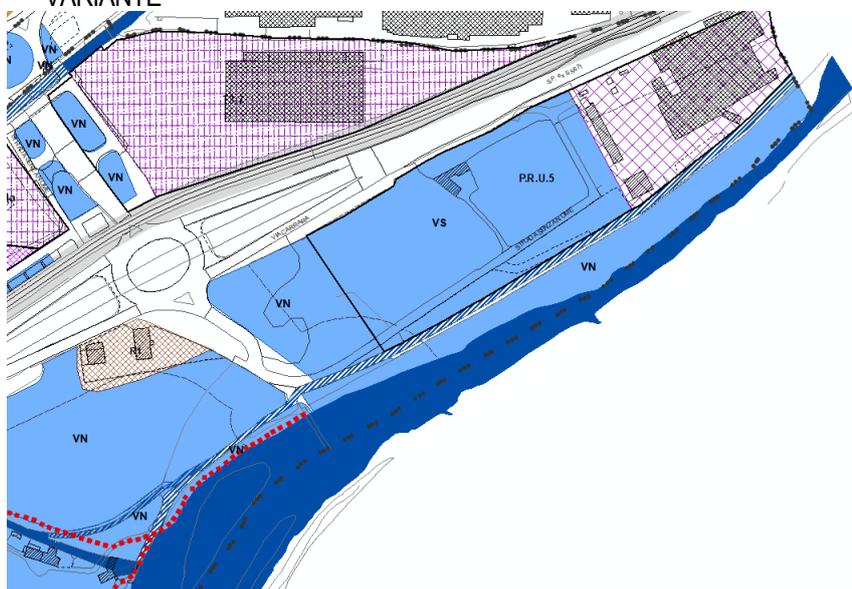
La commissione approva

Il consigliere Morlotti ribadisce che l'area oggetto della trasformazione è un'area esondabile che andranno risolti tutti i problemi idraulici preliminarmente ai rilasci dei permessi

STATO DI FATTO



VARIANTE



PRU 5 (piano attuativo)	Via Case Sparse	Tav. PdR 06 Capoluogo Est
Superficie Lorda Pavimento: esistente	Rapporto di copertura: 40% Sf	H 10,00 ml
Diritti Edificatori: Propri dell'area di intervento in quanto esistente		Valore di compensazione minimo in opere e/o servizi calcolato alla data di adozione del PGT: € 0
Destinazioni d'uso ammesse: attività produttive e le destinazioni ad esse compatibili		
<p>Note specifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'intervento dovrà garantire un riordino complessivo dell'intera area favorendo il reperimento degli spazi pertinenziali ed urbani necessari - realizzazione del collegamento dell'area a VS con il sistema delle piste ciclabili esistenti, sino al limite del perimetro di VS, a carico dell'attuatore <p>Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio ed, in ogni caso non inferiore al minimo stabilito Norme Piano dei Servizi calcolata sulla SLP ed S.F. complessivamente prevista</p>		



FASE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

SCHEDA RIASSUNTIVA PROPOSTE VARIANTE 3 AL PGT

PROPONENTE: geom. FASSI ANGELO

PROPOSTA N. 2 del 23 novembre 2020 prot 18868

RIFERIMENTO AVVIO DEL PROCEDIMENTO:

1. modifiche puntali di Piani Attuativi e operazioni di piano

DESCRIZIONE SOMMARIA

L'osservante chiede:

la modifica dell'attuale ambito R9-7 e aree limitrofe, mediante riduzione del perimetro stralciando la parte a sud coinvolta in aree provinciali e la trasformazione del comparto in parte in R8 con volumetria definita inferiore a quella esistente e in parte in R5, collocando il parcheggio ridimensionato per le nuove volumetrie verso le aree pubbliche e la via Marconi. Chiede inoltre la trasformazione delle aree residue di proprietà da verde sportivo a verde privato, classificando come area di decollo la fascia tra la SP e il fiume serio per il prolungamento della pista ciclabile dall'attuale ponte che attraversa il ponte

PROPOSTA COMMISSIONE TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI INTEGRATA DALL'ESTENSORE DEL P.G.T.

Verbale n° 2 del 21 gennaio 2021

Si propone di accogliere parzialmente la richiesta, trasformando l'ambito R9-7 in:

- 2 ambiti R8 rispettivamente di 800 e 500 mc,
- 1 ambito R5,
- 1 fascia destinata a verde privato

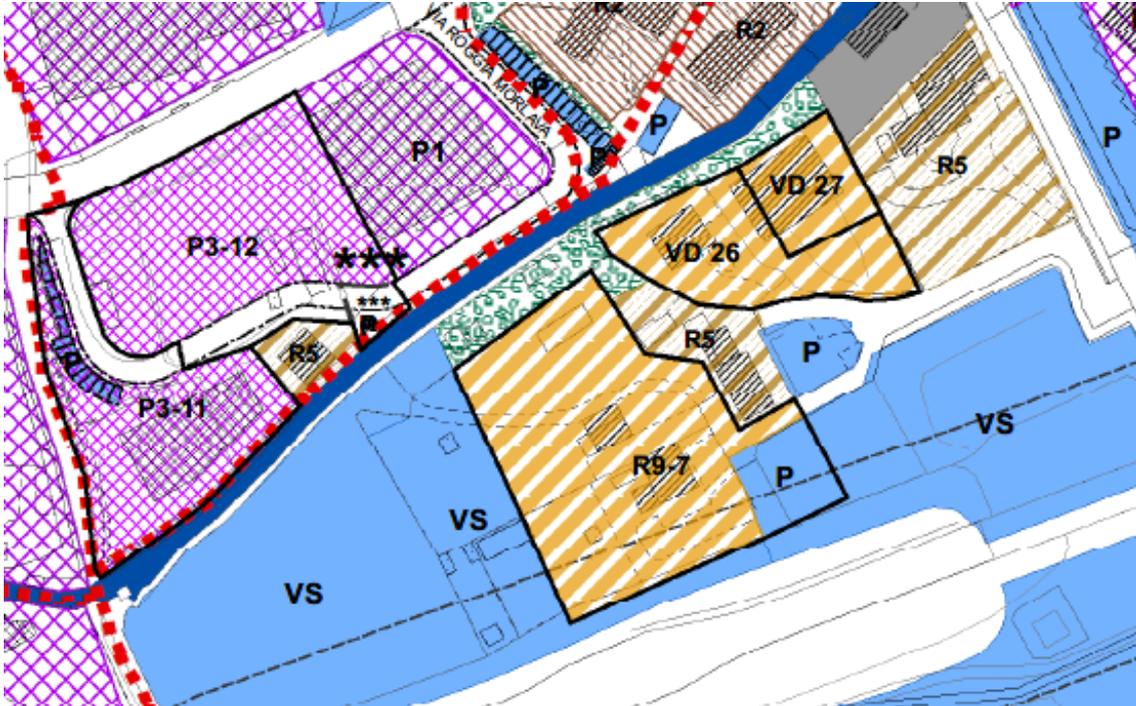
Si prevede un nuovo posizionamento del parcheggio pubblico, con l'obbligo di realizzazione dello stesso, mediante sottoscrizione di convenzione unitaria tra le operazioni di piano R8-34 e R8-35, contestualmente con l'attuazione del primo dei due interventi e prevedendo la possibilità di parziale monetizzazione.

Non viene accolta la proposta relativa alle aree di decollo.

La commissione approva

Il consigliere Morlotti chiede di valutare la trasformazione del verde sportivo in verde privato, come richiesto nel contributo

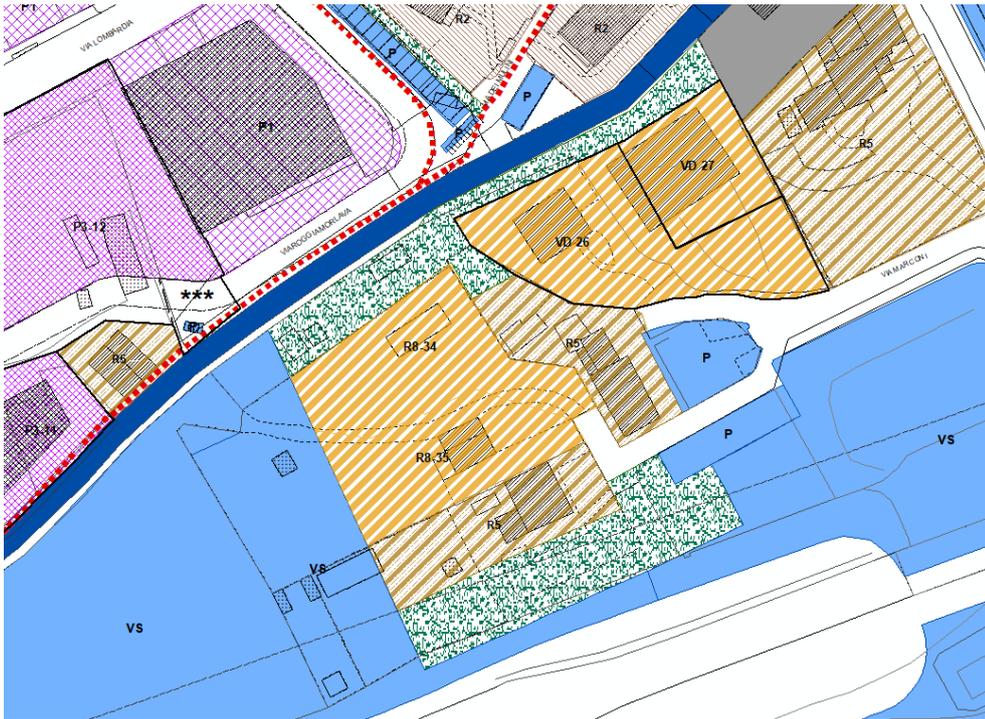
STATO DI FATTO



R9 n°7 (piano attuativo)	via Marconi	Tav. PdR 05 Capoluogo Ovest
Volume mc 1.800 + volume esistente	Rapporto di copertura: 30%	H 9,50 ml
Diritti Edificatori: mc 900 : propri dell'area di intervento mc 900: da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 Pds (anche interne al perimetro della lottizzazione) e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione massimo alternativo pari al 50% della perequazione indicata (450 mc) in opere e/o servizi calcolato alla data di adozione del PGT ai sensi dell'art 5.3. e

	5.4 del le NTA del Piano dei Servizi: € 67.500, da determinarsi effettivamente in base alle destinazioni d'uso finali
Destinazioni d'uso ammesse: residenza e destinazioni compatibili	
Note specifiche: l'area destinata a parcheggio pubblico individuata è da considerarsi dotazione di servizi ai sensi art 5.1 NTA del PdS.	

VARIANTE



R8 n° 34	via Marconi	Tav. PdR 05 Capoluogo Ovest
Volume: mc 800	Rapporto di copertura: 30%	H 9,50 ml
Diritti Edificatori: mc 400 : propri dell'area di intervento mc 400: da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 Pds (anche interne al perimetro della lottizzazione) e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata (400 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 30.000 e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS
Destinazioni d'uso ammesse: residenza e destinazioni compatibili		
Note specifiche: l'area destinata a parcheggio pubblico individuata è da considerarsi dotazione di servizi ai sensi art 5.1 NTA del PdS. Obbligo di realizzazione del parcheggio individuato, contestualmente con l'attuazione del primo dei due interventi, mediante sottoscrizione di convenzione unitaria tra le operazioni di piano R8-34 e R8-35 ed il Comune. Viene data la possibilità di monetizzazione parziale.		

R8 n° 35	via Marconi	Tav. PdR 05 Capoluogo Ovest
Volume: mc 500	Rapporto di copertura: 30%	H 9,50 ml
Diritti Edificatori: mc 250 : propri dell'area di intervento mc 250: da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 Pds (anche interne al perimetro della lottizzazione) e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata (250 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 18.750

	e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS
Destinazioni d'uso ammesse: residenza e destinazioni compatibili	
Note specifiche: l'area destinata a parcheggio pubblico individuata è da considerarsi dotazione di servizi ai sensi art 5.1 NTA del PdS. Obbligo di realizzazione del parcheggio individuato, contestualmente con l'attuazione del primo dei due interventi, mediante sottoscrizione di convenzione unitaria tra le operazioni di piano R8-34 e R8-35 ed il Comune. Viene data la possibilità di monetizzazione parziale.	



FASE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

SCHEDA RIASSUNTIVA PROPOSTE VARIANTE 3 AL PGT

PROPONENTE: società Immobiliare STE.FED

PROPOSTA N. 3 del 23 novembre 2020 prot 18867

RIFERIMENTO AVVIO DEL PROCEDIMENTO:

1. modifiche puntali di Piani Attuativi e operazioni di piano

DESCRIZIONE SOMMARIA

L'osservante chiede la possibilità di aumentare l'altezza dell'edificio, all'intradosso dell'ultimo solaio per un'altezza massima di mt. 11,80, rispetto ai mt. 10,00 previsti nel P.A. vigente. La richiesta della variazione di altezza, anche in considerazione dell'altezza massima concessa all'edificio già edificato denominato n.2 di metri 13,50 risulta compatibile con i parametri già concessi, con minima rilevanza di impatto, rispetto all'inserimento ambientale dell'intorno costruito, ritenuta inoltre indispensabile per permettere una maggiore funzionalità delle superfici in ordine alle future attività da insediare da parte della società co-lottizzante immobiliare STE.FED. srl.

PROPOSTA COMMISSIONE TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI INTEGRATA DALL'ESTENSORE DEL P.G.T.

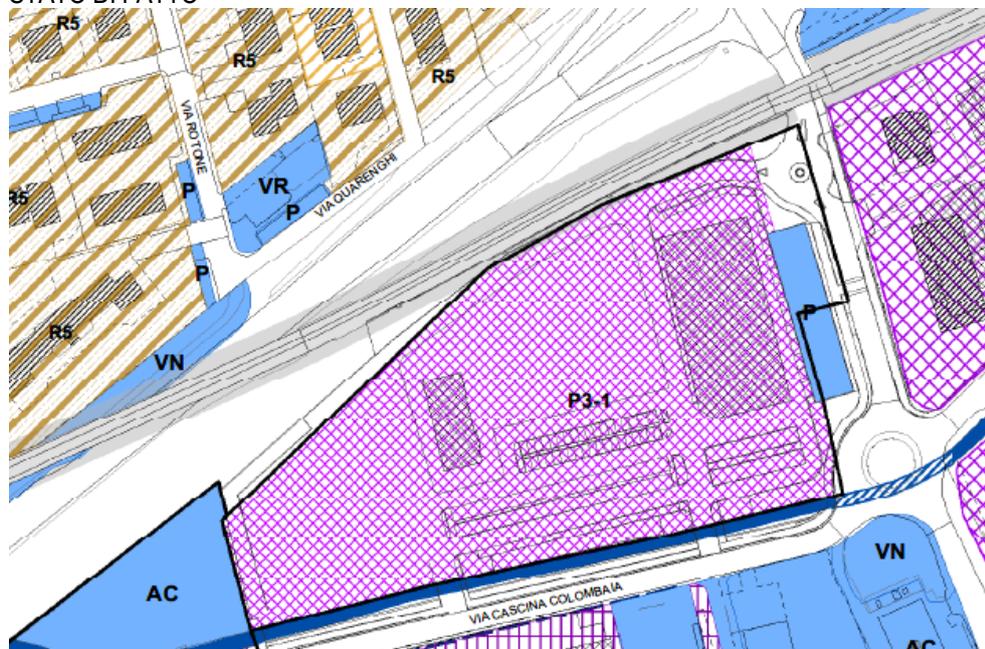
Verbale n° 1 del 14 gennaio 2021

Si ritiene accoglibile la proposta, consentendo l'aumento dell'altezza sino a 1,20 metri

La commissione approva

Il consigliere Morlotti chiede, quando si approverà il piano, di non scordarsi della strada di accesso al lotto pubblico che dovrà essere realizzata al fine di consentire la fruibilità dello stesso che diversamente sarebbe intercluso

STATO DI FATTO



P3 n° 1 (piano di lottizzazione)	Via Acqua dei Buoi	Tav. PdR 05 Capoluogo Ovest
Superficie Lorda Pavimento: mq 11.160 + mq 1.800 ampliam.	Rapporto di copertura: come da PL vigente	H 40,00 ml
<p>Diritti Edificatori: mq 900 + 11.160 (da piano attuativo vigente) propri dell'area di intervento in quanto PL produttivo già convenzionato e confermato mq 900 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 Pds e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa</p>		<p>Valore di compensazione massimo alternativo in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT a seguito di variante al PL con previsione del 30% slp trasformabile in terziario, con possibilità commerciale del tipo media struttura non alimentare, al quale va sommato il valore di compensazione per l'ampliamento della slp calcolato al 50% della superficie ed in base alla destinazione d'uso finale per un totale, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS, di € 382.000</p>
<p>Destinazioni d'uso ammesse: attività produttive e destinazioni compatibili; la destinazione terziario e commerciale (attivabile solo se prevista e nella misura consentita dalle norme della componente commerciale del PGT) sono ammesse solo con variante al PL vigente</p>		
<p>Note specifiche: Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio ed, in ogni caso non inferiore al minimo stabilito Norme Piano dei Servizi calcolata sulla SLP effettivamente trasformata. L'ampliamento indicato potrà avvenire esclusivamente con variante al Piano attuativo vigente</p>		

VARIANTE

P3 n° 1 (piano di lottizzazione)	Via Acqua dei Buoi	Tav. PdR 05 Capoluogo Ovest
Superficie Lorda Pavimento: mq 11.160 + mq 1.800 ampliam.	Rapporto di copertura: come da PL vigente	H 40,00 ml H 11,20 ml

<p>Diritti Edificatori: mq 900 + 11.160 (da piano attuativo vigente) propri dell'area di intervento in quanto PL produttivo già convenzionato e confermato mq 900 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 Pds e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa</p>	<p>Valore di compensazione massimo alternativo in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT a seguito di variante al PL con previsione del 30% slp trasformabile in terziario, con possibilità commerciale del tipo media struttura non alimentare, al quale va sommato il valore di compensazione per l'ampliamento della slp calcolato al 50% della superficie ed in base alla destinazione d'uso finale per un totale, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS, di € 382.000</p>
<p>Destinazioni d'uso ammesse: attività produttive e destinazioni compatibili; la destinazione terziario e commerciale (attivabile solo se prevista e nella misura consentita dalle norme della componente commerciale del PGT) sono ammesse solo con variante al PL vigente</p>	
<p>Note specifiche: Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio ed, in ogni caso non inferiore al minimo stabilito Norme Piano dei Servizi calcolata sulla SLP effettivamente trasformata. L'ampliamento indicato potrà avvenire esclusivamente con variante al Piano attuativo vigente</p>	



FASE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

SCHEDA RIASSUNTIVA PROPOSTE VARIANTE 3 AL PGT

PROPONENTE: FABRIZIO GAVERINI

PROPOSTA N. 4 del 24 novembre 2020 **prot** 18944

PROPOSTA N. 9 del 30 novembre 2020 **prot** 19278

RIFERIMENTO AVVIO DEL PROCEDIMENTO:

1. modifiche puntali di Piani Attuativi e operazioni di piano

DESCRIZIONE SOMMARIA

L'osservante chiede di trasformare l'ambito R9-5 in R6 o di mantenerlo come R9-5 e consentire, in deroga a quanto stabilito dall'art. 59 delle NTA del PdR, attività di ristrutturazione pesante con minimo ampliamento della SLP (10%).

L'osservante riporta estratti normativi del Dpr 380 al fine di consentire, in deroga a quanto previsto dall'art. 59 delle NTA del PdR (edifici esistenti isolati privi di prescrizioni specifiche ed edifici in fascia di rispetto ai corsi d'acqua), attività di ristrutturazione pesante senza necessità di procedere tramite pianificazione attuativa

PROPOSTA COMMISSIONE TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI INTEGRATA DALL'ESTENSORE DEL P.G.T.

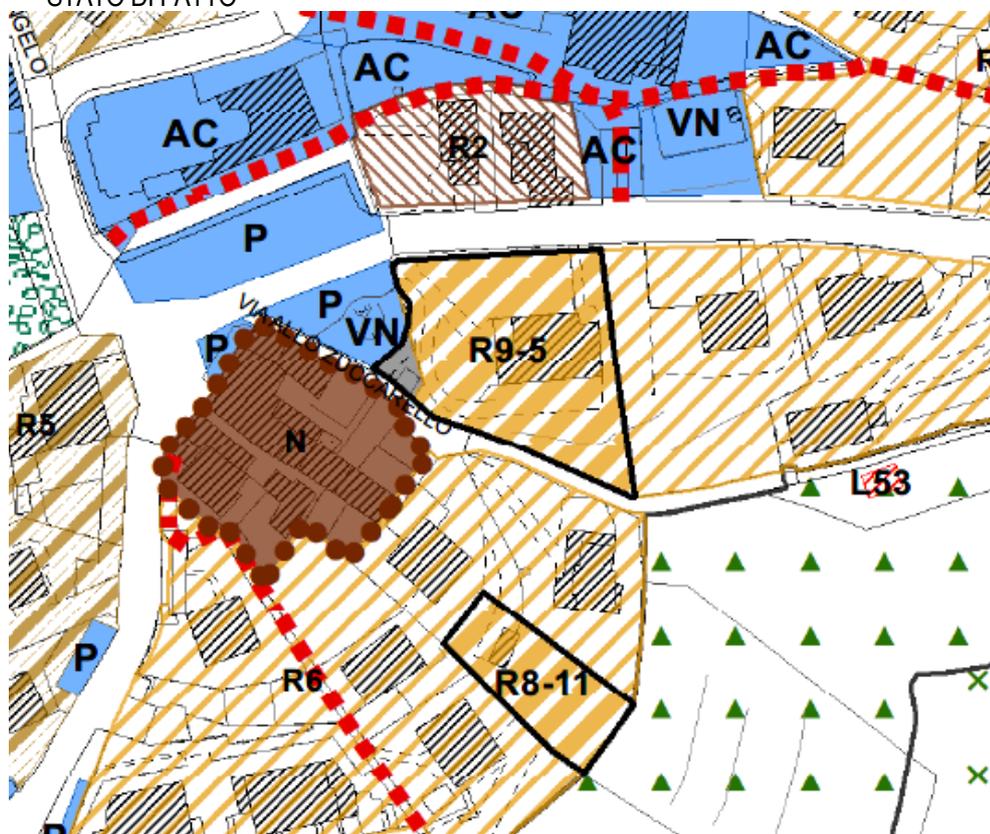
Verbale n° 1 del 14 gennaio 2021

Si ritiene di accogliere parzialmente la proposta, stabilendo di trasformare l'ambito da R9 a R8 senza compensazione, attribuendo la volumetria esistente ed eventualmente un ampliamento sino al 20%

La commissione approva

Il consigliere Morlotti chiede all'Amministrazione di verificare, tra la fase di adozione e approvazione della variante, le reali intenzioni dell'osservante e di stimare il reale valore dell'area per non porla in asta svalutata

STATO DI FATTO



R9 n°5 (piano di lottizzazione)	Piazza S. Antonio	Tav. PdR 02 Lonno
Volume mc 2.500	Rapporto di copertura: 30% Sf	H 7,50 ml
Diritti Edificatori: mc 2.500 (compreso volume esistente): propri dell'area di intervento		Valore di compensazione alternativo in opere e/o servizi calcolato alla data di adozione del PGT: € 0
Destinazioni d'uso ammesse: residenza e destinazioni compatibili, terziario di tipo ricettivo/turistico. La destinazione commerciale è attivabile solo se consentita dalle norme della componente commerciale del PGT		
Note specifiche: Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio ed, in ogni caso non inferiore al minimo stabilito Norme Piano dei Servizi		

VARIANTE

R8 n° 33	Piazza S. Antonio	Tav. PdR 02 Lonno
Volume: volume esistente (circa 1.332 mc)	Rapporto di copertura: 30% Sf	H 7,50 ml
Diritti Edificatori: volume esistente + ampliamento sino al 20%		Valore di compensazione alternativo in opere e/o servizi calcolato alla data di adozione del PGT: € 0
Destinazioni d'uso ammesse: residenza e destinazioni compatibili, terziario di tipo ricettivo/turistico. La destinazione commerciale è attivabile solo se consentita dalle norme della componente commerciale del PGT		
Note specifiche:		



FASE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

SCHEDA RIASSUNTIVA PROPOSTE VARIANTE 3 AL PGT

PROPONENTE: BASSANI ALESSANDRO - amministratore della Società La Bergamasca srl

PROPOSTA N. 5 del 24 novembre 2020 prot 18949

RIFERIMENTO AVVIO DEL PROCEDIMENTO:

1. modifiche puntali di Piani Attuativi e operazioni di piano

DESCRIZIONE SOMMARIA

L'osservante chiede di poter edificare i lotti B e C rispettivamente con volumetria paria a 7643,90 mc ed aumentando l'altezza prevista.

Con richiesta del 23/12/2020 e 24/12/2020 Prot. 20846 e Prot. 20919 relativamente al completamento delle opere di urbanizzazioni previste nel P.I.I. (passaggio pedonale al Parco Rotondo), la società La Bergamasca srl ha richiesto la proroga della consegna delle opere a maggio 2024 con indennizzo all'Amministrazione Comunale di € 20.000,00 pagabili in due rate da € 10.000,00, la prima scadente il 31/12/2021 e l'altra a giugno 2022.

PROPOSTA COMMISSIONE TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI INTEGRATA DALL'ESTENSORE DEL P.G.T.

Verbale n° 2 del 21 gennaio 2021

Si propone di accogliere la richiesta per quanto attiene la modifica dell'altezza e dell'assetto planivolumetrico.

In considerazione della corrispondenza intercorsa, si propone di concedere la proroga per l'ultimazione dei lavori di 5 anni a partire dalla scadenza di marzo 2021 e di concedere la proroga per la realizzazione delle opere di urbanizzazione al 31/03/2023, con versamento di un indennizzo all'Amministrazione di 20.000 euro in 2 anni: 10.000 nel 2021 e 10.000 nel 2022.

Verbale n° 3 del 28 gennaio 2021

Si propone di accogliere la richiesta per quanto attiene la modifica dell'altezza e dell'assetto planivolumetrico.

Per quanto attiene la richiesta di proroga, si rimanda all'approvazione della stessa con atto di giunta, in quanto la richiesta non è di competenza della variante.

La commissione approva.

Il consigliere Morlotti esprime perplessità in merito all'aumento dell'altezza e si riserva di effettuare ulteriori verifiche in sede di adozione.



FASE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

SCHEDA RIASSUNTIVA PROPOSTE VARIANTE 3 AL PGT

PROPONENTE: BERTOLI GIANCARLO

PROPOSTA N. 8 del 30 novembre 2020 prot 19257

RIFERIMENTO AVVIO DEL PROCEDIMENTO:

1. modifiche puntali di Piani Attuativi e operazioni di piano

DESCRIZIONE SOMMARIA

L'osservante chiede di aumentare l'altezza prevista nella scheda da m 7,50 a m 8,50

Si richiede inoltre la conferma della possibilità di edificazione a distanza inferiore ai m 5 dai confini per una migliore disposizione della nuova volumetria con allineamento e adeguamento alla sagoma dell'edificio confinante esistente favorendone la continuità costruttiva.

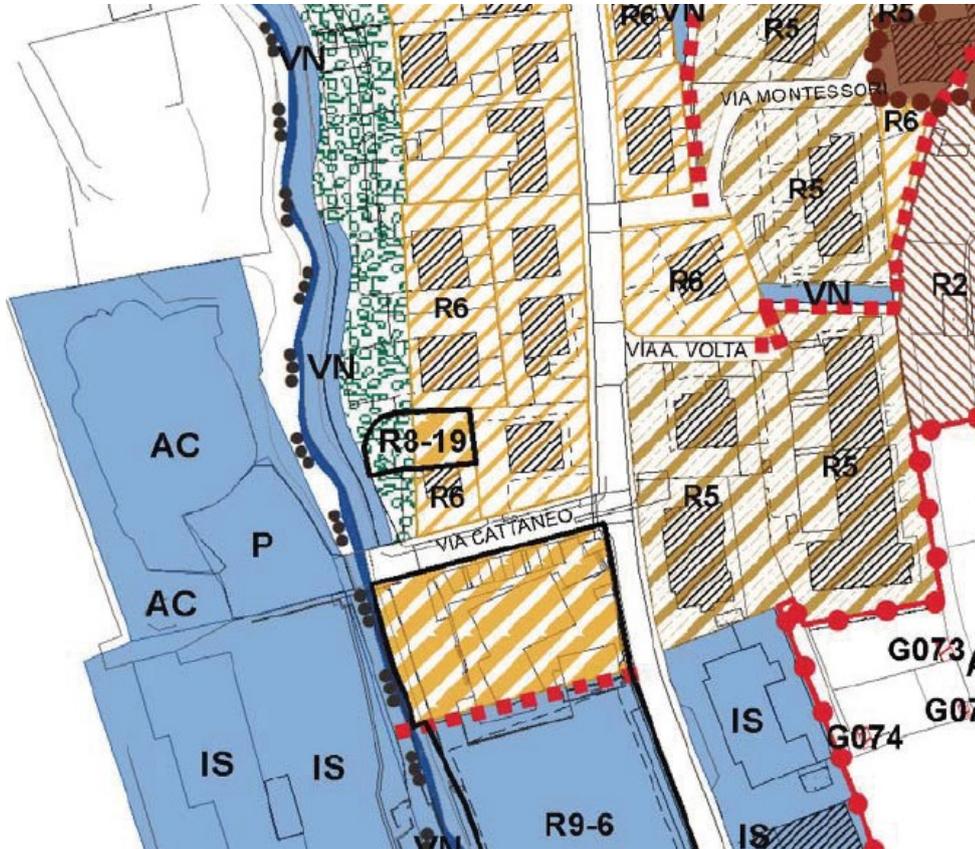
nel rispetto degli accordi pregressi e di quanto stabilito negli atti notarili delle proprietà confinanti, vista la modesta disponibilità di superficie del lotto edificabile.

PROPOSTA COMMISSIONE TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI INTEGRATA DALL'ESTENSORE DEL P.G.T.

Verbale n° 1 del 14 gennaio 2021

Si propone di accogliere la richiesta di edificare con altezza di 8,50 metri in allineamento alla sagoma dell'edificio confinante favorendone la continuità costruttiva e a distanza inferiore ai m 5 dai confini, nel rispetto delle distanze dai fabbricati (10 m) e di quanto stabilito negli atti notarili sottoscritti.

STATO DI FATTO



R8 n° 19	Via Cattaneo	Tav. PdR 07 Gavarno
Volume mc 300	Rapporto di copertura: 30% Sf	H 7,50 ml
Diritti Edificatori: mc 225 propri dell'area di intervento mc 75 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (75 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 9.000, e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS
Note specifiche:		

VARIANTE

R8 n° 19	Via Cattaneo	Tav. PdR 07 Gavarno
Volume mc 300	Rapporto di copertura: 30% Sf	H 7,50 ml H 8,50 ml
Diritti Edificatori: mc 225 propri dell'area di intervento mc 75 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (75 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 9.000, e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS
Note specifiche:		



FASE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

SCHEDA RIASSUNTIVA PROPOSTE VARIANTE 3 AL PGT

PROPONENTE: ROTA EUGENIO

PROPOSTA N. 12 del 30 novembre 2020 prot 19308

RIFERIMENTO AVVIO DEL PROCEDIMENTO:

1. modifiche puntali di Piani Attuativi e operazioni di piano a destinazione residenziale, produttiva e terziaria al fine di attuare le previsioni di piano (riferimento Tabelle delle Operazioni di Piano – Allegato 1 PdR);

DESCRIZIONE SOMMARIA

L'osservante propone di aumentare i parametri della compensazione riducendo quelli della perequazione (che risultano essere troppo onerosi) in modo da poter allineare i valori dei terreni edificabili di vendita, possibilmente più vicini ai valori commerciali. Chiede di eliminare la fascia di verde privato (10 metri) adiacente al confine di proprietà per permettere di edificare almeno 2 unità immobiliari distinte e separate.

PROPOSTA COMMISSIONE TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI INTEGRATA DALL'ESTENSORE DEL P.G.T.

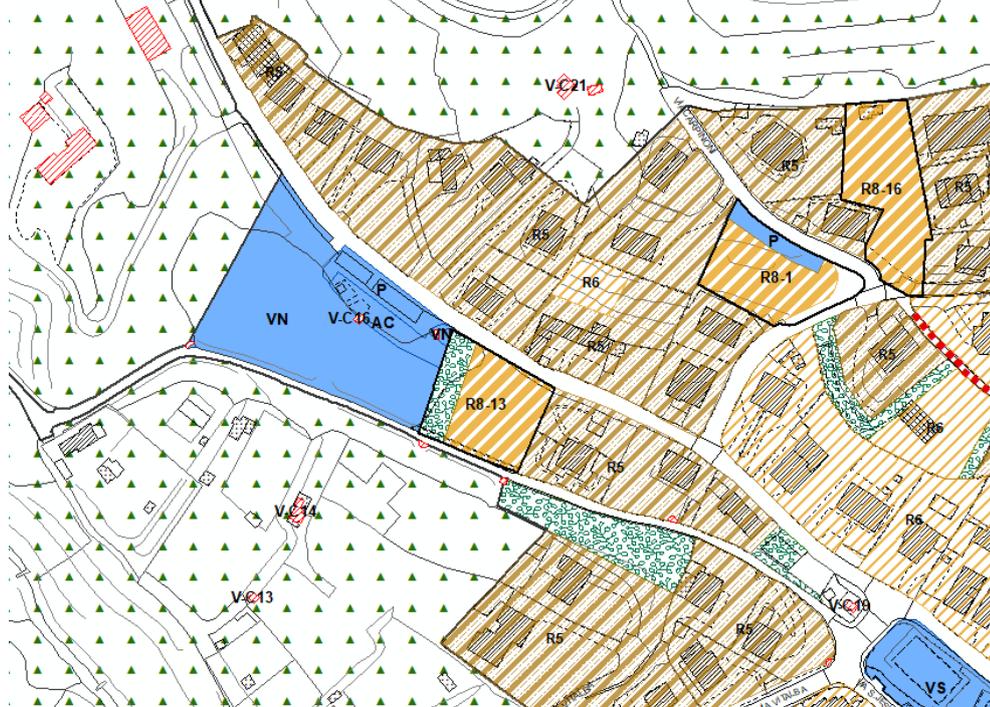
Verbale n° 1 del 14 gennaio 2021

Si ritiene di accogliere parzialmente il contributo, proponendo la riduzione della fascia di verde privato da 10 a 5 metri dal confine.

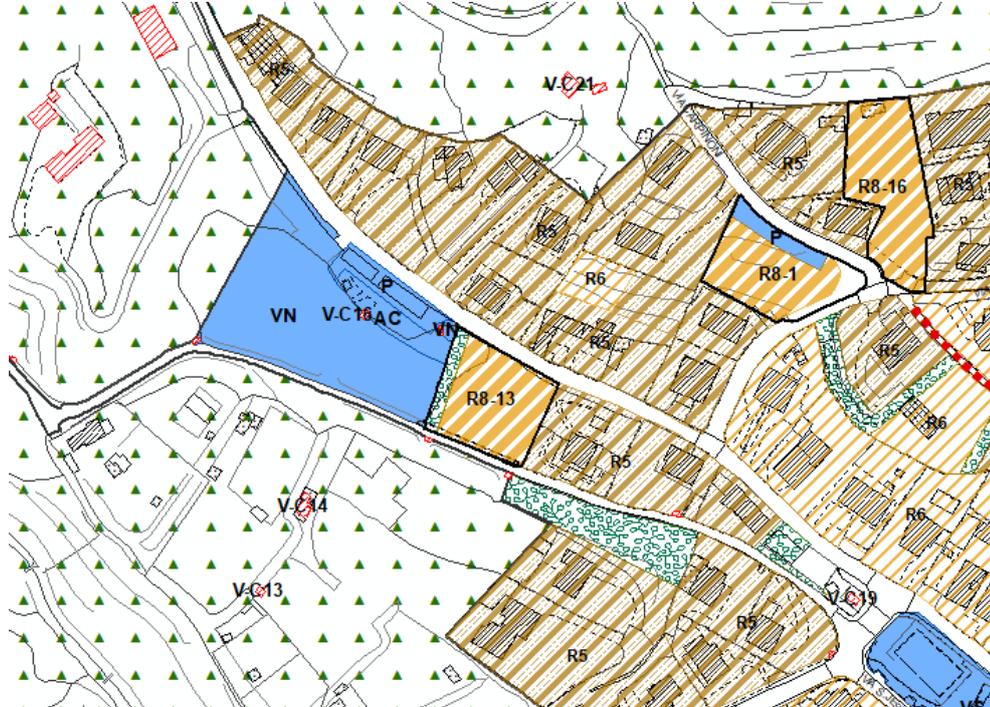
Per quanto attiene la richiesta relativa alla perequazione, si rimanda alla proposta di modifica dei parametri generali.

La commissione approva

STATO DI FATTO



VARIANTE





FASE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

SCHEDA RIASSUNTIVA PROPOSTE VARIANTE 3 AL PGT

PROPONENTE: PELLICOLI ANGELA - CRIPPA MASSIMO - CRIPPA GIORGIO - CRIPPA PAOLO

PROPOSTA N. 13 del 30 novembre 2020 prot 19309

PROPOSTA N. 13_B del 05 gennaio 2021 prot 135

RIFERIMENTO AVVIO DEL PROCEDIMENTO:

2. modifiche alle previsioni del Piano dei Servizi;

DESCRIZIONE SOMMARIA

Gli osservanti chiedono di spostare la previsione della strada in una posizione che consentirà di sfruttare la volumetria.

Con l'integrazione pervenuta il 05/01/2021 viene richiesto lo stralcio delle previsioni di parcheggio e della strada all'interno dell'operazione R8-12 in quanto le aree così disposte impediscono l'edificabilità del lotto.

PROPOSTA COMMISSIONE TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI INTEGRATA DALL'ESTENSORE DEL P.G.T.

Verbale n° 1 del 14 gennaio 2021

Verbale n° 2 del 21 gennaio 2021

Si propone di accogliere parzialmente il contributo andando a modificare la scheda dell'operazione di piano nel seguente modo:

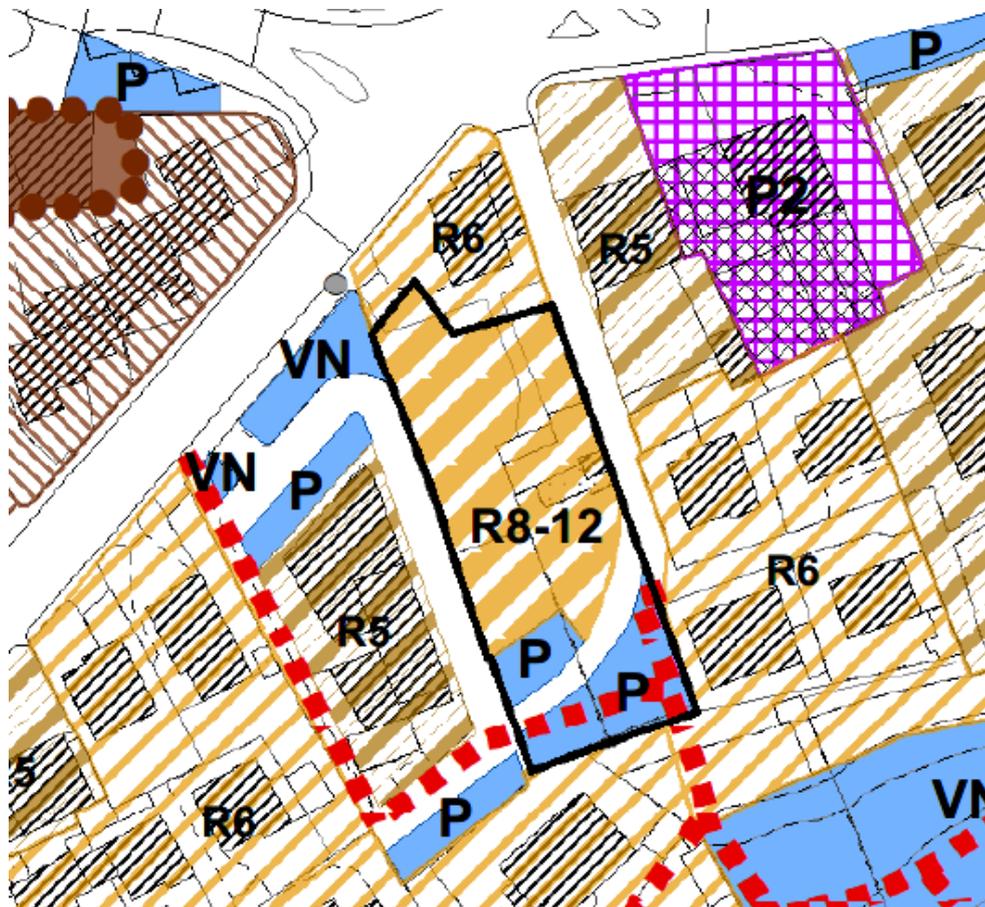
Note specifiche: Opere di urbanizzazione e servizi localizzati: Parcheggio Pubblico. I parcheggi potranno essere riposizionati, in fase di presentazione del Permesso di Costruire e previo convenzionamento, garantendo la superficie di 205 mq (16 posti auto, di cui 1 per disabili).

Verbale n° 3 del 28 gennaio 2021

La commissione approva.

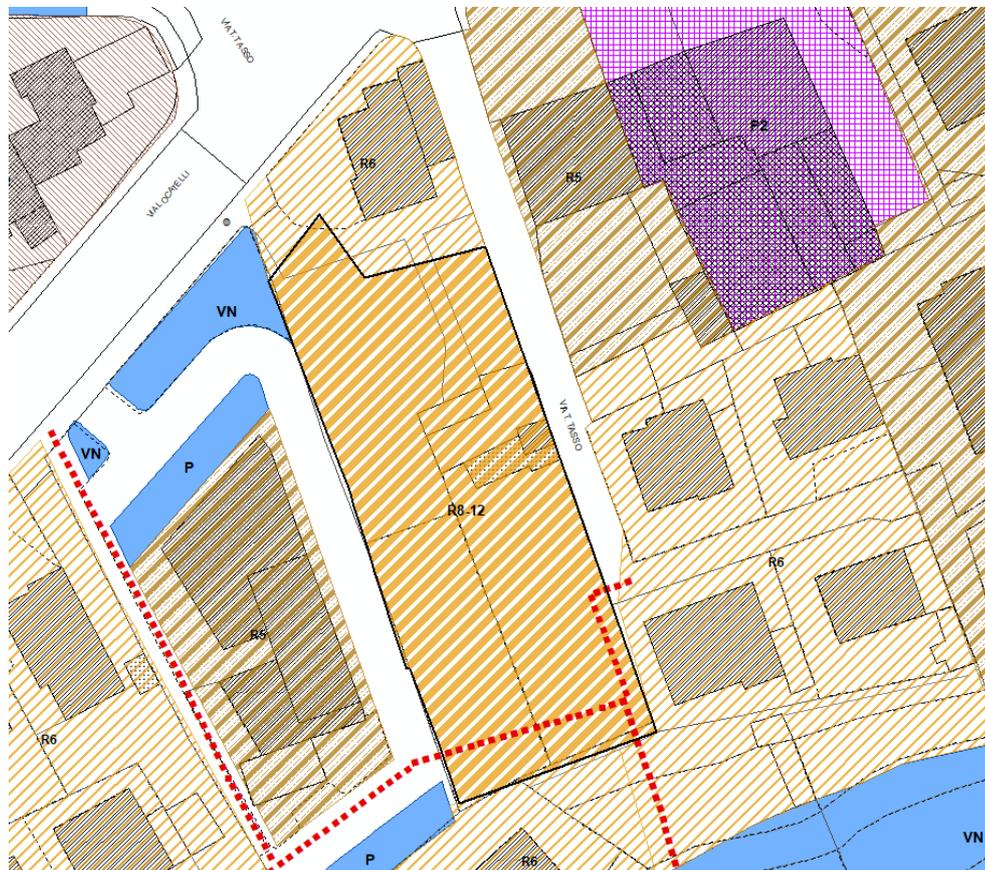
Il consigliere Morlotti non condivide la riduzione della superficie a parcheggio e chiede di mantenere la previsione di 400 mq in quanto non ritiene la modifica non è coerente con gli obiettivi della variante.

STATO DI FATTO



R8 n° 12	Via Locatelli/via Tasso	Tav. PdR 06 Capoluogo Est
Volume mc 1.000	Rapporto di copertura: 30% Sf	H 9,50 ml
Diritti Edificatori: mc 500 propri dell'area di intervento mc 500 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata (500 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 37.500 e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS
Note specifiche: Opere di urbanizzazione e servizi localizzati: Parcheggio Pubblico.		

VARIANTE



R8 n° 12	Via Locatelli/via Tasso	Tav. PdR 06 Capoluogo Est
Volume mc 1.000	Rapporto di copertura: 30% Sf	H 9,50 ml
Diritti Edificatori: mc 500 propri dell'area di intervento mc 500 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata (500 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 37.500 e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS
Note specifiche: Opere di urbanizzazione e servizi localizzati: Parcheggio Pubblico, garantendo la superficie minima di 205 mq (16 posti auto, di cui 1 per disabili), da concordare in fase di presentazione del Permesso di Costruire e previo convenzionamento con il Comune.		



FASE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

SCHEDA RIASSUNTIVA PROPOSTE VARIANTE 3 AL PGT

PROPONENTE: DON MARIO CARMINATI - Presidente CdA Opera Pia Zilioli

PROPOSTA N. 21 del 30 novembre 2020 prot 19318

PROPOSTA N. 21_B del 21 gennaio 2021 prot 1094

RIFERIMENTO AVVIO DEL PROCEDIMENTO:

1-2-4

DESCRIZIONE SOMMARIA

p.to 1

L'osservante chiede:

- di ripermire l'ATR verso le vallette che la delimitano sui lati est e ovest per garantire un assestamento più regolare del piano

- Consentire una diversa dislocazione delle aree pubbliche (parcheggi e orti) per consentire un inserimento migliore della strada di lottizzazione e una localizzazione più corretta delle opere pubbliche

p.to 2

L'osservante chiede:

- Di inserire correttamente le previsioni relative all'ATR per congruenza tra PdR e PdS

- di rivedere le modalità di ricaduta sul territorio della volumetria di 6000 mc previste dall'art. 5.3.2 delle NTA del PdS (Ai fini del comma precedente, oltre che dalle aree di decollo individuate nel Piano dei Servizi, è possibile acquisire anche la volumetria dall'ATR 1 già convenzionato. La volumetria messa a disposizione, in osservanza dello schema di ampliamento sopra riportato, per le operazioni di perequazione è pari a 6.000 mc frazionabili)

p.to 4

L'osservante chiede al comune di proporre alla comunità montana lo stralcio del PIF motivato dalla trasformazione urbanistica dell'area

Integrazione

p.to 1

In considerazione di quanto evidenziato da parte dell'UTC relativamente all'impossibilità di procedere alla ripermizione del comparto per non determinare consumo di suolo, l'osservante chiede:

- che una eventuale diversa dislocazione delle aree pubbliche possa essere valutata in sede di variante al PA (con relativa convenzione)

- al fine di migliorare la fruibilità delle aree pubbliche, di poter riprogettare la zona di accesso dalla rotonda di via Puccini – via de Nicola (con raggi di curvatura conformi alle previsioni della normativa e con calibro stradale conforme alla convenzione sottoscritta – 6 metri oltre il marciapiede)

- riprogettare la zona di accesso al parcheggio pubblico – ingresso aree private del PL

- ricalibrare le pendenze dell'intero tracciato stradale

p.to 2

L'osservante chiede:

- Di inserire correttamente le previsioni relative all'ATR per congruenza tra PdR e PdS

Allegato alla deliberazione del Consiglio Comunale n. del .

- di rivedere le modalità di ricaduta sul territorio della volumetria di 6000 mc previste dall'art. 5.3.2 delle NTA del PdS (Ai fini del comma precedente, oltre che dalle aree di decollo individuate nel Piano dei Servizi, è possibile acquisire anche la volumetria dall'ATR 1 già convenzionato. La volumetria messa a disposizione, in osservanza dello schema di ampliamento sopra riportato, per le operazioni di perequazione è pari a 6.000 mc frazionabili)

p.to 4

L'osservante chiede al comune di proporre alla comunità montana lo stralcio del PIF motivato dalla trasformazione urbanistica dell'area

Verbale n° 2 del 21 gennaio 2021

Si propone di:

p.to 1: Non accogliere quanto richiesto: la riprogettazione della zona di accesso dalla rotonda di via Puccini – via de Nicola, determinerebbe la modifica della perimetrazione del comparto e quindi consumo di suolo. Si rimanda pertanto ad una variante complessiva al PA

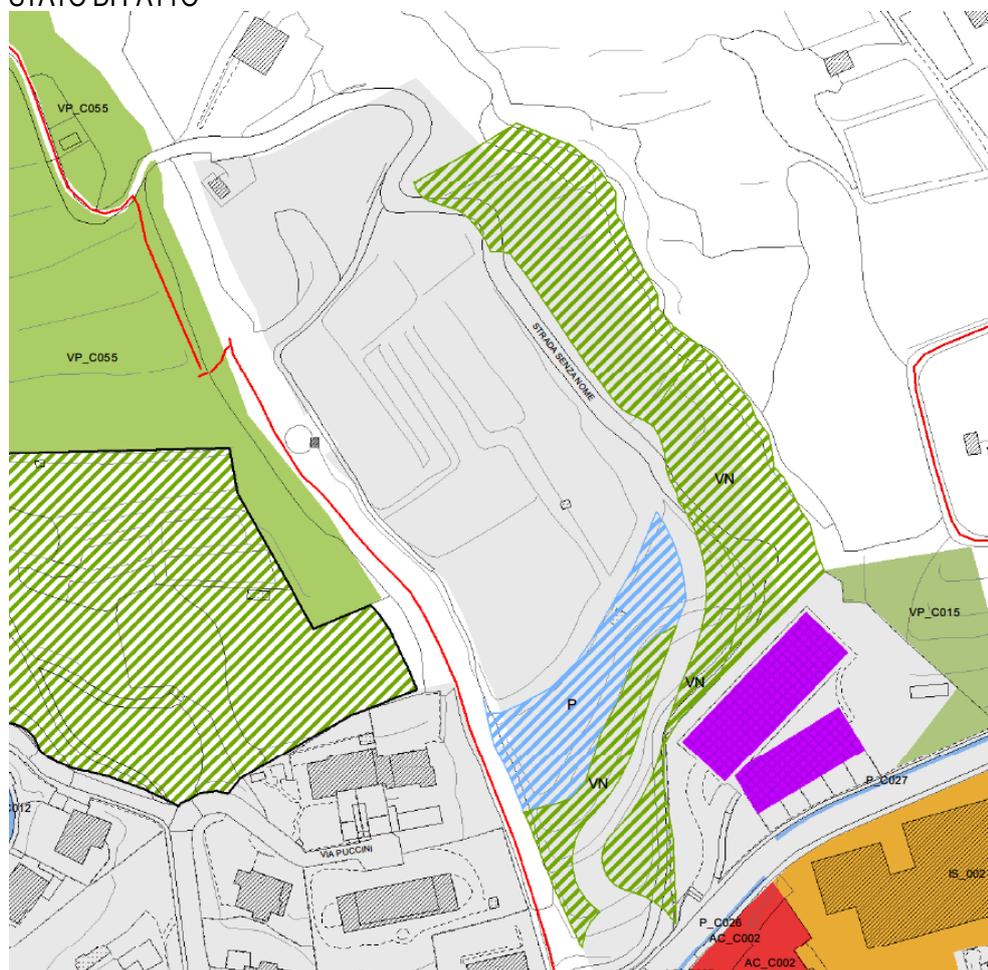
p.to 2: Accogliere quanto richiesto, andando a rendere coerente il piano vigente con il Piano dei Servizi. Per quanto attiene la richiesta relativa alle aree di decollo si ritiene non accoglibile

p.to 4: Si procederà ad una ricognizione su tutto il territorio delle operazioni di piano interessate dal PIF

La commissione approva

Viene richiesto di aggiornare in cartografia la perimetrazione di verde naturale, inserendo l'area già acquisita

STATO DI FATTO



VARIANTE





FASE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

SCHEDA RIASSUNTIVA PROPOSTE VARIANTE 3 AL PGT

PROPONENTE: PIERINO PERSICO - PERISCO SPA

PROPOSTA N. 00 del 14 ottobre 2020 prot 16287
PROPOSTA N. 00_B del 21 gennaio 2021 prot 1118

RIFERIMENTO AVVIO DEL PROCEDIMENTO:

1. modifiche puntali di Piani Attuativi e operazioni di piano

DESCRIZIONE SOMMARIA

L'osservante chiede di uniformare la destinazione d'uso dell'intera proprietà in ambito P1 con puntuali modifiche agli indici come da schema proposto

Integrazione

L'osservante chiede di uniformare la destinazione d'uso dell'intera proprietà in ambito P1 con puntuali modifiche agli indici come da schema proposto (rapporto di copertura al 50%).

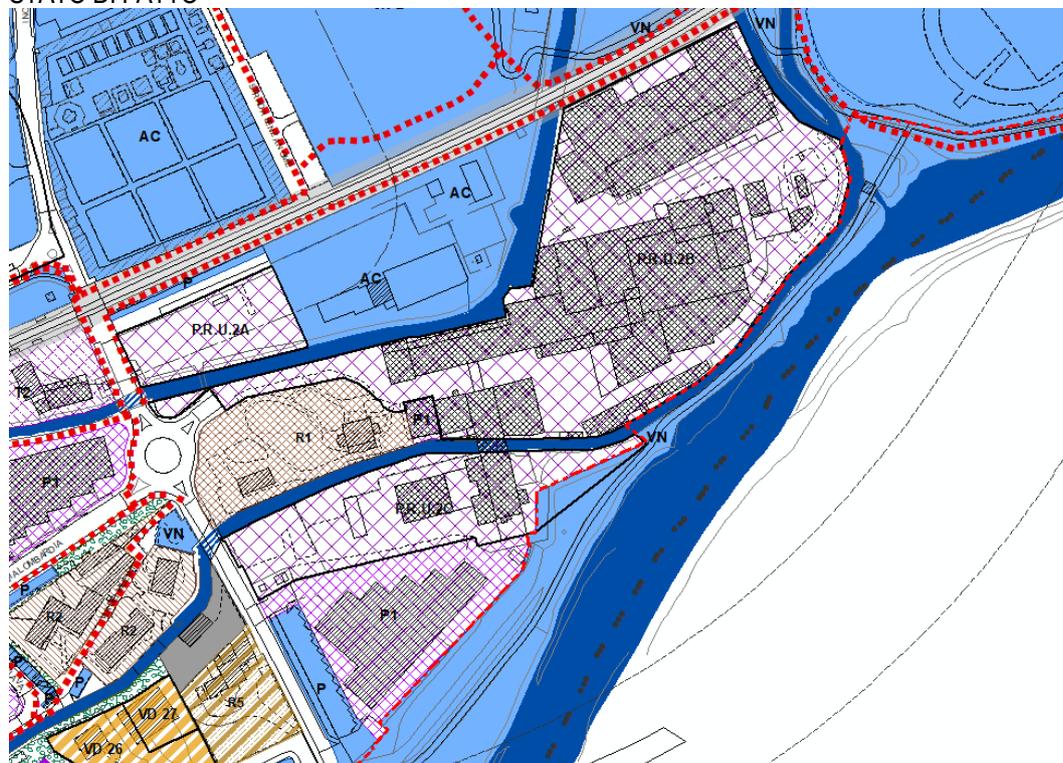
PROPOSTA COMMISSIONE TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI INTEGRATA DALL'ESTENSORE DEL P.G.T. Verbale n° 3 del 28 gennaio 2021

Si propone di trasformare il perimetro del PRU inglobando l'ambito R1 e P1, confermando i parametri presentati nella precedente seduta.

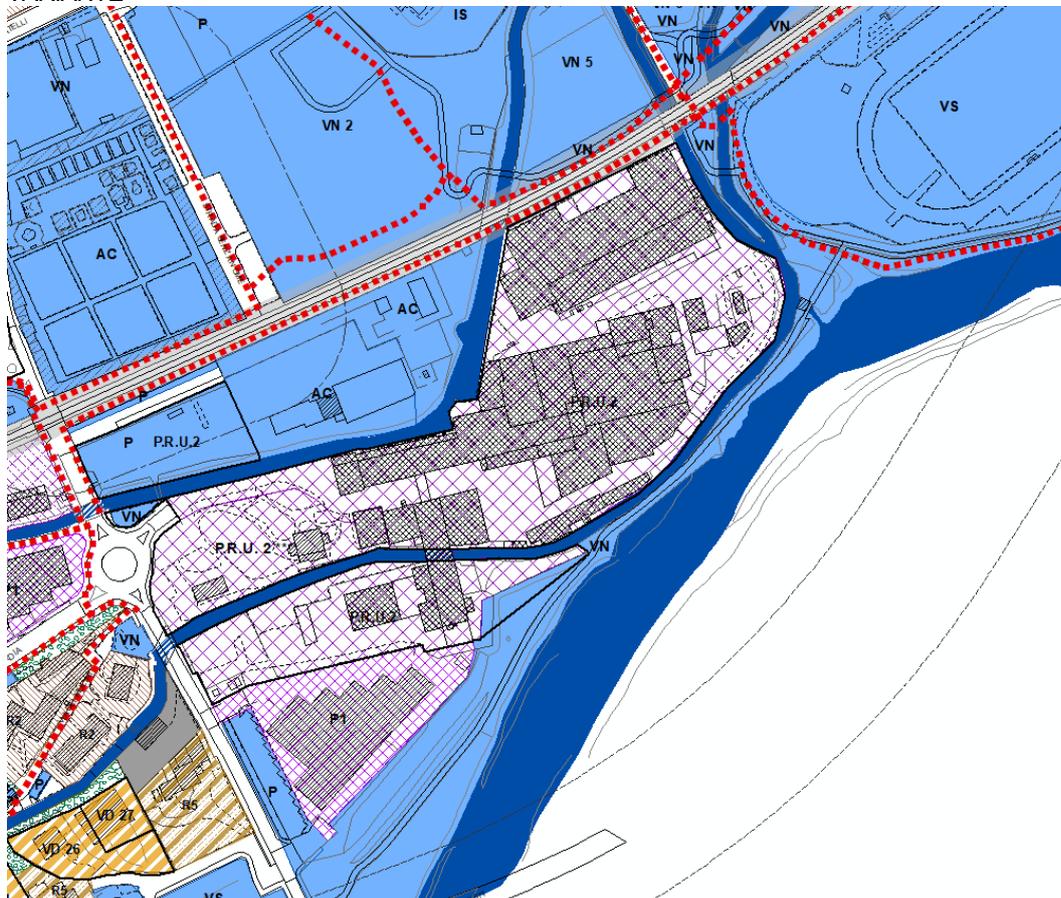
Si propone di inserire nella scheda del PRU una limitazione all'ampliamento consentito nell'attuale area R1, prevedendo che la Sc, nonché la SLP previste in aggiunta al comparto, possa essere realizzata nel limite massimo del 20% della Sc e SLP dell'edificio esistente adiacente alla villa.

La commissione approva.

STATO DI FATTO



VARIANTE



PRU 2 (piano attuativo)	Via Marconi	Tav. PdR 05 Capoluogo Ovest
Superficie Lorda Pavimento: massima di 27.000 mq	Rapporto di copertura: 50% Sf	H 10,00 ml
Diritti Edificatori: propri dell'area di intervento in quanto esistente, viene inoltre riconosciuta l'edificabilità negli atti sottoscritti con il Comune		Valore di compensazione minimo in opere e/o servizi calcolato alla data di adozione del PGT: € 0
Destinazioni d'uso ammesse: attività produttive e le destinazioni ad esse compatibili		
<p>Note specifiche: l'intervento dovrà garantire un riordino complessivo dell'intera area favorendo il reperimento degli spazi pertinenziali ed urbani necessari</p> <p>Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio ed, in ogni caso non inferiore al minimo stabilito Norme Piano dei Servizi calcolata sulla SLP ed S.F. complessivamente prevista. E' consentita la monetizzazione.</p> <p>La Sc, nonché la SLP previste in aggiunta al comparto, potrà essere realizzata anche nell'ambito individuato da *** nel limite massimo del 20% della Sc e SLP dell'edificio esistente adiacente alla villa, consentendo una differente localizzazione dell'edificio per una migliore funzionalità del PRU. Non saranno consentiti ampliamenti alla villa.</p>		



FASE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

SCHEDA RIASSUNTIVA PROPOSTE VARIANTE 3 AL PGT

PROPONENTE: COORDINAMENTO DEI LIBERI PROFESSIONISTI

PROPOSTA N. 10 del 30 novembre 2020 prot 19287

RIFERIMENTO AVVIO DEL PROCEDIMENTO:

2. modifiche alle previsioni del Piano dei Servizi;

DESCRIZIONE SOMMARIA

Il contributo è finalizzato a fornire elementi di riflessione all'Amministrazione Comunale sul tema della perequazione.

- L'istituto della perequazione trova l'opposizione di diversi proprietari delle aree definite come aree di decollo al mantenimento di questa previsione, causando un rifiuto a vendere le aree, quindi sottraendole al mercato per oliare il meccanismo perequativo.

- Di conseguenza i proprietari di aree di decollo disponibili alla cessione sono pochi e pertanto il prezzo delle aree di perequazione tende ad alzarsi

- quando si saranno esaurite le aree dei proprietari disponibili alla perequazione, vi è il rischio che l'obbligo perequativo non possa essere soddisfatto e in qualche modo il Comune sia costretto a introdurre meccanismi di incremento della % di compensazione possibile o addirittura a posizionare diritti volumetrici su proprie aree per rendere possibile la perequazione e/o di contenere effetti distorsivi del meccanismo domanda-offerta.

- Le aree di decollo hanno diverso valore per il comune: l'acquisizione di alcune è sicuramente prioritaria, per altre potrebbe solo costituire un problema di gestione e manutenzione.

Il coordinamento invita pertanto l'Amministrazione Comunale a pensare e proporre nella variante la PGT in itinere ad un sistema perequativo modificato nella sua componente gestionale ed applicativa affinché le distorsioni possibili del mercato immobiliare possano essere mitigate

PROPOSTA COMMISSIONE TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI INTEGRATA DALL'ESTENSORE DEL P.G.T.

Verbale n° 1 del 14 gennaio 2021

Verbale n° 3 del 28 gennaio 2021

La commissione approva.

Per facilitare l'attuazione delle previsioni di piano, alternativamente alla perequazione, è possibile procedere alla corresponsione al Comune dell'importo equivalente a quello di compensazione corrispondente alla superficie/volume da perequare, con contemporanea eliminazione del vincolo delle aree di decollo con indici pari a 0,10 mc/mq (verde naturale – area di margine e aree di interesse geologico e mineralogico) e 0,05 mc/mq (verde naturale – area vincolata), di superficie corrispondente in base all'indice dell'area e alle regole di perequazione con un fattore moltiplicativo variabile da 1,25 a 1,75.

D'ufficio verrà istituito, per mezzo di avviso pubblico, un registro delle aree di decollo sopra-citate, i cui proprietari possono candidarsi per usufruire dell'opzione di eliminazione della previsione di decollo, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) vi deve essere l'accordo dei proprietari di dette aree, che con l'adesione rinunciano alla volumetria di decollo e ad eventuali contenziosi sull'IMU dovuta e già versata al Comune (con il vincolo di condizione di regolarità nel pagamento del tributo);
- b) l'area di decollo eliminata manterrà la previsione di salvaguardia prevista dal PGT e non potrà essere trasformata in aree di potenziale edificabilità per almeno 10 anni dall'eliminazione dell'area di decollo.

L'elenco delle aree così formato sarà formato in ordine di protocollazione della candidatura e in qualsiasi momento sarà possibile iscrivere o cancellare dal registro le aree di decollo di proprietà.

I proprietari delle aree di atterraggio soggetti a perequazione che volessero utilizzare questo meccanismo andranno a utilizzare detto registro nell'ordine dello stesso mediante semplice comunicazione all'UTC.

Qualora nella fase di perfezionamento della procedura il proprietario dell'area di decollo dovesse rinunciare all'opzione o non formalizzare la conferma dell'adesione entro giorni 15 dalla comunicazione ufficiale, le sue aree verranno eliminate dal registro. In caso di irreperibilità e/o conseguente impossibilità di comunicazione dell'avvio della procedura entro 30 giorni dall'avvio del procedimento da parte dell'ufficio competente, si procederà allo scorrimento dell'elenco del registro senza eliminazione delle aree che rimarranno disponibili per future operazioni.

L'eliminazione del vincolo delle aree di decollo e la conseguente trasformazione dell'area a “verde privato” non comporta variante allo strumento urbanistico e, in sede di successiva variante, verrà recepita nello strumento stesso.



FASE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

SCHEDA RIASSUNTIVA PROPOSTE VARIANTE 3 AL PGT

PROPONENTE: MARIUCCIA ABONDIO - ASSOCIAZIONE NEMBRESI NEL MONDO

PROPOSTA N. 00 del 26 agosto 2020 prot 13467

RIFERIMENTO AVVIO DEL PROCEDIMENTO:

2. modifiche alle previsioni del Piano dei Servizi;

DESCRIZIONE SOMMARIA

L'osservante chiede di aggiornare il PdS estendendo la perimetrazione AC a tutta l'area interessata dal servizio del Museo della miniera

PROPOSTA COMMISSIONE TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI INTEGRATA DALL'ESTENSORE DEL P.G.T.

Verbale n° 1 del 14 gennaio 2021

Si propone l'accoglimento della proposta

STATO DI FATTO



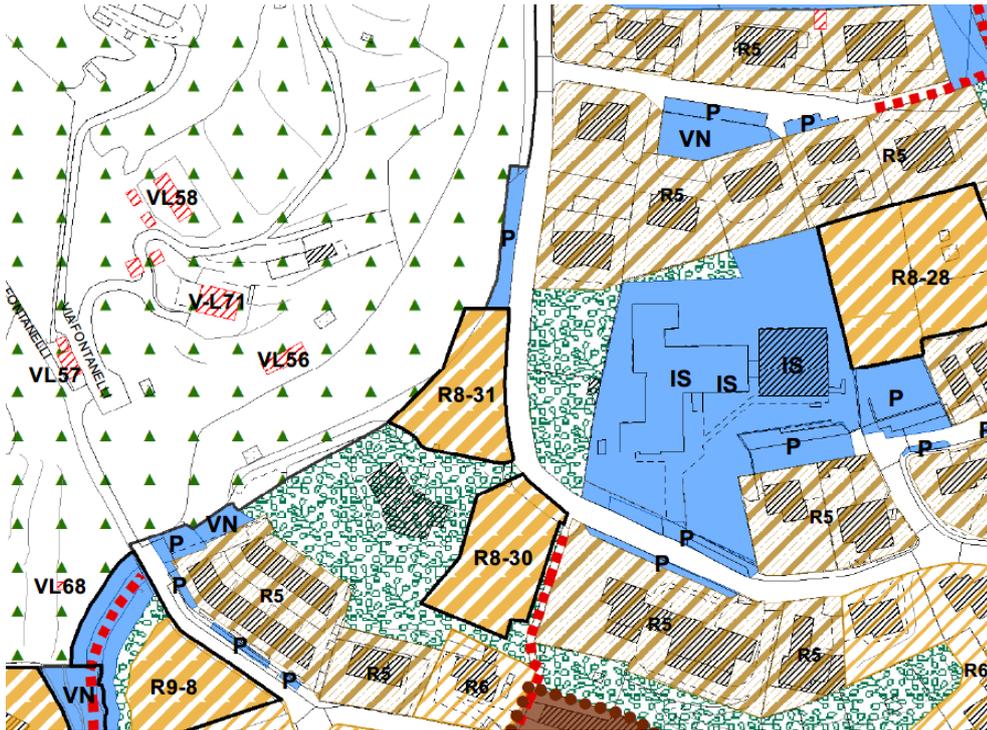
VARIANTE



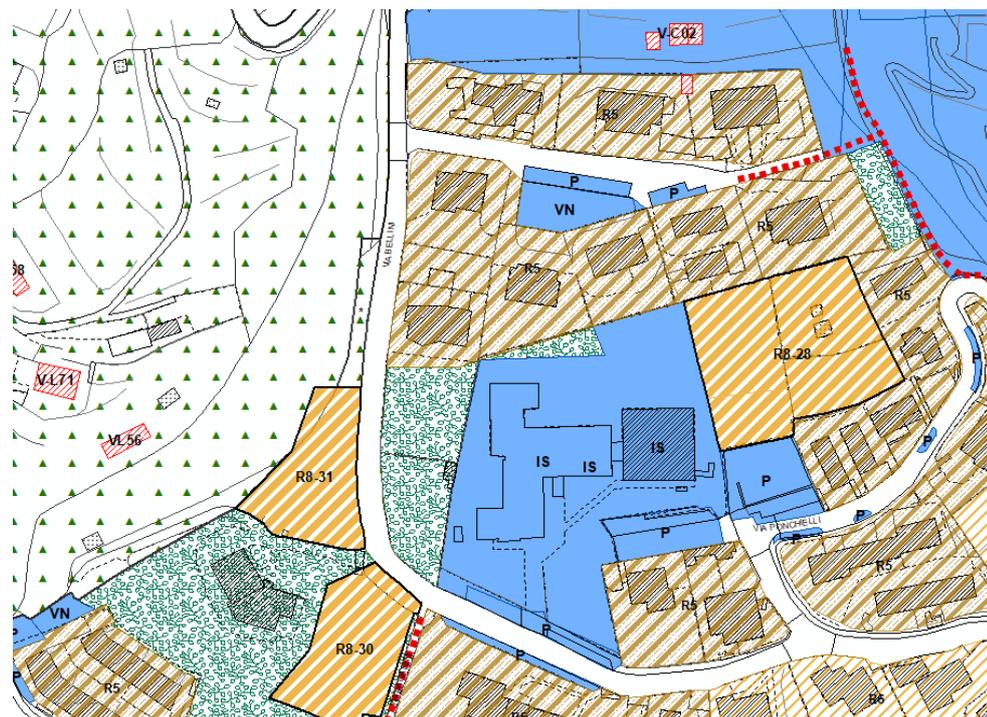
MODIFICHE ALLE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI

STRALCIO PARCHEGGIO VIA BELLINI

STATO DI FATTO



VARIANTE



R8 n° 31	Via Bellini	Tav. PdR 05 Capoluogo Ovest
Volume mc 600	Rapporto di copertura: 30% Sf	H 9,50 ml
Diritti Edificatori: mc 300 propri dell'area di intervento mc 300 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata (300 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 22.500 e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS
<p>Note specifiche: obbligo di realizzazione del parcheggio pubblico individuato sull'area comunale * in via Case della Vecchia.</p> <p>L'area "Ambiti panoramici e di verde periurbano" identificata con * dovrà essere monetizzata.</p>		

R9 n°8 (piano attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato)	via dei Fontanelli	Tav. PdR 05 Capoluogo Ovest
Volume mc 1.400	Rapporto di copertura: 30%	H 7,50 ml ml
Diritti Edificatori: mc 700 : propri dell'area di intervento mc 700: da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 Pds (anche interne al perimetro della lottizzazione) e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa (parzialmente soddisfatta a seguito di stipula atto notarile del 05/09/2019 pari a mc 26).		Valore di compensazione massimo alternativo pari al 50% della perequazione indicata (350 mc) in opere e/o servizi calcolato alla data di adozione del PGT ai sensi dell'art 5.3. e 5.4 del le NTA del Piano dei Servizi: € 52.500, da determinarsi effettivamente in base alle destinazioni d'uso finali
Destinazioni d'uso ammesse: residenza e destinazioni compatibili		
Note specifiche: obbligo di cessione, contestualmente al rilascio del Permesso di costruire, dell'area di decollo con larghezza pari a 5 metri posta a nord delle aree oggetto di cessione e sulle quali verrà realizzato il passaggio pedonale tra via Case della Vecchia e via Fontanelli.		