

ALLEGATO 1 ALLA PROPOSTA N. 64/2012

RELAZIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE INSERITI NELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA "Atp3" IN COMUNE DI SOTTO IL MONTE GIOVANNI XXIII.

Il PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO del Comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 18 febbraio 2011 e divenuto efficace con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie Avvisi e Concorsi n. 28 del 13 luglio 2011 inserisce tra gli Ambiti di trasformazione anche l'"AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA Atp3".

I parametri di intervento previsti per tale ambito sono i seguenti:

SUPERFICIE TERRITORIALE (St): 39.000 mq

MODALITA' DI INTERVENTO: Piano Attuativo

RAPPORTO DI COPERTURA MAX (QMAX): 50 % della Sf

S.L.P. MAX: 100% della Sf

ALTEZZA MASSIMA: 8,00 mt

DESTINAZIONE D'USO: Artigianale - industriale e art. 6 comma 2-3-6 della normativa del Documento di Piano

DOTAZIONE DI SERVIZI: 10% della S.L.P. max a parcheggi.

PRESCRIZIONI: Non sarà consentito l'accesso da via Bedesco, dovrà essere convenzionato l'accesso su via Andito Bedesco con il Comune di Terno d'Isola.

Dovrà essere mantenuta e potenziata, per una larghezza di almeno 20,00 m oltre il limite di rispetto del reticolo idrico, la fascia boscata lungo i lati sud ed est, al fine di mantenere un corridoio ecologico vitale di collegamento con le aree boscate poste a est dell'Ambito anche in considerazione dell'appartenenza ad elementi di livello della RER (Rete Ecologica Regionale).

Il sentiero che attraversa l'Ambito non dovrà essere interrotto ma potrà essere deviato lungo il lato sud parallelamente o internamente alla fascia boscata.

Dovranno essere conservati e mantenuti riconoscibili tutti gli elementi di emergenza naturalistica, nonché tutte le componenti che concorrono alla stabilità dei versanti ed agli equilibri idrogeologici.



Dovranno essere evitati i processi di compromissione dei terrazzi e delle balze, ove presenti, tramite un adeguato controllo delle scelte insediative degli strumenti urbanistici.

Dovrà essere previsto sul lato nord-est del comparto, quale lato di interfaccia con il territorio agricolo adiacente, un'ulteriore fascia boscata, al fine di mitigare l'impatto visivo determinato dagli insediamenti produttivi in previsione.

COMPENSAZIONI: 50% della S.L.P. max
FONDO VERDE: Compensazione monetaria mediante la maggiorazione del contributo di costruzione pari al 4%.

1. VERIFICA PROPRIETA' CATASTALI

L'ambito di intervento comprende 4 mappali e precisamente:

- **MAPPALE 4218 di superficie catastale pari a mq. 2.635 di proprietà del Comune di Terno D'isola (visura del 28.11.2011). Questo mappale è interamente compreso nell'Ambito di Intervento.**
- **MAPPALE 1028 di superficie catastale pari a mq. 18.055 di proprietà del Comune di Terno D'isola (visura del 28.11.2011). Questo mappale non è interamente compreso nell'ambito di intervento, in assenza di un rilievo celerimetrico si può presumere che sia interna all'ambito una superficie territoriale di circa 17.000 mq.**
- MAPPALE 4247 di superficie catastale pari a mq. 4995 di proprietà di Bonacina Rosangela e Pasini Santo (visura del 28.11.2011). Questo mappale è interamente compreso nell'Ambito di Intervento.
- MAPPALE 4232 di superficie catastale pari a mq. 11473 di proprietà di Edilpalco di Roncalli Massimiliano S.N.C. (visura del 28.11.2011). Questo mappale non è interamente compreso nell'ambito di intervento, in assenza di un rilievo celerimetrico si può presumere che sia interna all'ambito una superficie territoriale di circa 11.250 mq

Pertanto la superficie catastale delle aree private interessate dall'ambito di intervento è pari a circa mq 35.880, di cui circa mq 19.635 di proprietà del comune di Terno d'Isola (pari a circa il 54,70 %)

2 COMPENSAZIONE

Il Piano del Governo del Territorio del Comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII ha introdotto, nell'attuazione di ciascun ambito di trasformazione, il principio della

compensazione urbanistica attraverso un contributo commisurato all'indice di edificabilità consentito. Il valore unitario della compensazione utilizzato attualmente è pari a 80 €/mq, così come indicato dall'art. 16 b) del Piano dei Servizi.

Al momento, in assenza del progetto del Piano Attuativo, non può essere calcolata in modo esatto la superficie fondiaria e di conseguenza la compensazione che dovrà essere versata al comune di Sotto il Monte al momento della realizzazione dell'intervento. Se si ipotizza la realizzazione di una superficie fondiaria di 25.000 mq il calcolo della SLP sarebbe la seguente:

S.L.P. massima: 100% della Sf 25.000 mq

Compensazione: 50% della S.L.P. max = 12.500 mq

Valore economico: 12.500 mq x 80 €/mq = 1.000.000 €

La scheda d'ambito prevede che il valore della compensazione sia calcolato sulla SLP massima consentita indipendentemente dalla superficie lorda di pavimento che effettivamente verrà realizzata nell'ambito d'intervento. Si sottolinea a tale proposito che, viste le tipologie solitamente previste negli ambiti artigianali/industriali, a fronte di una superficie coperta massima realizzabile pari al 50 % della Sf difficilmente si realizzerà altrettanta superficie al piano interrato od ai piani superiori per raggiungere la massima SLP realizzabile (100% della S.L.P.).

Dovrà inoltre essere concordato con l'Amministrazione Comunale di Sotto il Monte se tale importo potrà essere realizzato in opere o dovrà essere versato all'atto della stipula della convenzione.

3. ALTRI VINCOLI

La scheda d'ambito impone una serie di vincoli alla realizzazione dell'intervento, in particolare:

1. mantenere e potenziare, per una larghezza di almeno 20,00 m oltre il limite di rispetto del reticolo idrico minore la fascia boscata lungo i lati sud ed ovest dall'ambito di intervento;
2. prevedere anche lungo il lato nord-est un fascia boscata al fine di mitigare l'impatto visivo;
3. conservazione e mantenimento degli elementi di emergenza naturalistica, nonché di tutte le componenti che concorrono alla stabilità dei versanti ed agli equilibri idrogeologici;
4. evitare la compromissione dei terrazzi e delle balze, ove presenti, tramite un adeguato controllo delle scelte insediative degli strumenti urbanistici.



Tutte queste prescrizioni da un lato (punti 1 e 2) ridurranno di fatto la potenzialità edificatoria dell'Ambito di intervento, togliendo area all'edificazione dei fabbricati o comunque alle aree destinate a piazzali che costituiscono un elemento fondamentale dei fabbricati artigianale/industriale. Dall'altro lato il rispetto dei punti 3 e 4 sembrano essere poco coerenti con la destinazione assegnata all'ambito di intervento e determinerebbero l'individuazione di lotti di piccole dimensioni per seguire l'andamento planivolumetrico del territorio. Ma nei lotti di piccole dimensioni diventerà ancora più difficile collocare tutta la capacità edificatoria assegnata all'Ambito di intervento.

Altro aspetto da verificare con il comune di Sotto il Monte è a chi competerà l'onere economico per il richiesto potenziamento della fascia boscata lungo i lati sud ed est e per la realizzazione della nuova fascia a nord/est, ed una volta ultimati tali lavori a chi rimarrà l'onere del mantenimento di queste aree (pulizia del reticolo idrico, mantenimento del bosco, manutenzione del passaggio pedonale).

Se tali aree rimarranno private sarà da definire se queste potranno essere interne alle recinzioni di proprietà o se dovranno rimanere esterne per garantirne la fruizione da parte della collettività, essendo presente il sentiero che il comune vuole mantenere.

4. VIABILITA'

La scheda d'Ambito Atp3 impone che il nuovo insediamento produttivo si colleghi alla rete viaria esistente sul comune di Terno d'Isola previo convenzionamento con lo stesso comune, precisando che a seguito dell'A.d.P. con i Comuni di Sotto il Monte Giovanni XXIII e Carvico a riguardo della costruzione della rotatoria sulla S.P. n. 166 e la provincializzazione della Via Bernasconi in Terno d'Isola e Sotto il Monte Giovanni XXIII nonché il nullaosta del Comune di Sotto il Monte Giovanni XXIII per il transito su Via Andito Bedesco si ritiene di fatto definita la regolamentazione dei flussi di traffico.

5. CONCLUSIONI

Il valore delle aree interessate dall'Ambito di intervento dovrà per forza tenere in considerazione tutte le problematiche esposto nei punti precedenti, in particolare:

- la compensazione richiesta avrà un'incidenza di almeno 40 €/mq (importo che potrebbe aumentare in base alle tipologie edilizie nel caso di non realizzazione di tutta la S.L.P. consentita);

- in fase di pianificazione dell'Ambito di intervento dovrà essere verificato l'aggravio economico derivante dal recepimento di tutte le prescrizioni contenute nella scheda d'ambito;
- verifica dell'accesso all'ambito di intervento che la scheda impone debba avvenire dal territorio di Terno d'isola, con conseguente verifica della urbanizzazioni e necessario convenzionamento;
- la realizzazione dell'intervento comporterà anche il versamento del contributo di costruzioni che ad oggi sarebbe pari a 50,55 €/mq di S.L.P. (come da tabelle comunali approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 07/03/2007, aumentate del 4% relativo al fondo verde);

Pertanto, alla luce delle attuali conoscenze e comparazioni possibili, il valore attribuibile alle aree interessate dall'"**AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA Atp3**" è di **90,00 €/mq. per un totale pari ad € 1.742.850.000.**

Terno d'Isola li 27 marzo 2012-03-30

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE
GESTIONE TERRITORIO
Geom. Pierangelo Previtali**



