

PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
A CARATTERE INDUSTRIALE e/o ARTIGIANALE
ISTANZA DI VARIANTE
RELAZIONE ILLUSTRATIVA CIRCA I CARATTERI E L'ENTITA' DELLA VARIANTE

Normativa di riferimento

Il PIP, piano particolareggiato di esecuzione delle zone destinate ad attività produttive di carattere industriale, artigianale, ricettivo e di servizi (classificato D1 nel PGT vigente) è redatto sulla base e le prescrizioni normative della legge n. 865 del 22/10/1971 e successive modifiche ed integrazioni, delle leggi n. 10 del 28/1/1977 e delle Leggi R.L. n. 12 dell'11.03.2005, n. 12 del 14.07.2006 e successive modifiche ed integrazioni.

La procedura di approvazione del P.I.P, quale strumento attuativo del P.R.G. è prevista nella Legge R.L. n. 12 del 14.07.2006.

Approvazione del PIP

Il PIP via delle Ricole è stato adottato e definitivamente approvato, dal Comune di Capralba, ai sensi degli artt. 27 e segg. della Legge 865/1971 con deliberazione consiliare rispettivamente in data 16 novembre 2007, n. 36 e in data 4 febbraio 2008, n. 6.

1

Dati catastali

L'area del PIP risulta accatastata al partitario del catasto terreni di Cremona (Comune di Capralba) con i seguenti dati fg. 9 – mappali 86, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103.

Il progetto del PIP via delle Ricole risulta completato per quanto riguarda la

- realizzazione di opere viarie,
- reti tecnologiche
- illuminazione

Variante al PIP

Il progetto di variante, all'interno del comparto approvato, prevede una diversa organizzazione dei lotti e sposta il parcheggio ad uso pubblico nell'area a nord,

immediatamente accessibile alle aree limitrofe ed indipendente dalla viabilità interna dei lotti definiti in variante.

L' Istanza di Variante contempla, da parte dell' Attuatore del Piano - la monetizzazione delle aree viarie e a verde, convenzionate e non cedute, inoltre la realizzazione a standard di qualità di due opere pubbliche:

- realizzazione di marciapiede in via delle Ricole e via Crema in direzione del centro storico; (vedi tavv. 4-5)
- realizzazione di tombinatura a partire dall'incrocio via delle Ricole – via Crema in direzione sud.(vedi tavv. 6-7)

Tali opere hanno l'obiettivo di garantire nel primo caso la sicurezza della viabilità pedonale, mentre con la tombinatura sanare una realtà igienica compromessa.

La variante non aumenta i parametri edificatori del PIP approvato.

Dati tecnici

P.I.P. convenzionato

S.T.	mq.	12.381,71
S.f.	mq.	8.750,92

Standard (SLPx10%) **mq. 1.110,43**

di cui a:

parcheggio	mq.	300,00
a verde pubblico	mq.	810,43

Distinta superfici:

Superficie per opere di urbanizzazione primaria	mq.	2.426,86
Fossi irrigui compresi nel P.I.P.	mq.	93,50

Superficie coperta max ammessa(Q=70% Sf-ex legge 865/71)	mq.	6.125,64
Superficie lorda di pavimento ammessa (Uz = 2,0 Sc)	mq.	12.251,29

ART.48 - 50 zona territoriale omogenea "D2" (prescrizioni e indici di edificabilità Art.48/50 delle N.T.A. del P.R.G.)

Classificato D1 -Aree per insediamenti industriali/artigianali esistenti – nel PGT vigente

Destinazioni d'uso	= Art. 48-50 delle NTA del PRG vigente)
Uz	= 2,00
Volumetria destinabile alla residenza	= 500,00 mc per ogni unità produttiva
H	= ml. 12,00 esclusi imp. tecnologici, ecc.)
Q	= 70% Sf
Dc	= ml. 5,00 minimo
De	= ml.10,00 minimo
Ds	= ml. 5,00 minimo
Aree per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico	= 10% Slp (10% della Superficie lorda di pavimento) per insediamenti industriali e/o artigianali ex Art 7 L.R. n. /2001 ora Art. L.R. 12/2005-2006

DATI DI PROGETTO APPROVATO

Superficie fondiaria = mq. 8.750,92

Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Sedi viarie mq. 2.100,98
 Marciapiedi mq. 325,88 = mq 2.426,86

Superficie per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico:

verde pubblico (standard di P.I.P)
 Sedi viarie mq. 810,43
 Parcheggi mq. 300,00 = mq 1.110,43

RAFFRONTO

Superficie per attrezzature pubbliche di progetto
 mq. 1.110,43 > mq. 1079,87

Fossi irrigui nel PIP = mq. 93,50

SUPERFICIE TERRITORIALE = mq. 12.381,71

lotti n.	sup fondiaria mq.	sup. coperta mq	S.L.P.mq.	Volume max.-*Vmc
1a	457,35	204,59	409,18	2.455,08
1b	457,44	301,37	602,74	3.616,44

1c	457,64	206,96	413,92	2.483,52
2	971,86	531,69	1.063,38	6.380,28
3	972,42	532,47	1.064,94	6.389,64
4	1.208,27	606,37	1.212,74	7.276,44
lotto 5 -	<u>4.225,94</u>	<u>3.015,89</u>	<u>6.031,78</u>	<u>36.190,68</u>
	8.750,92	5.399,34	10.798,68	64.792,08

RAFFRONTI

Sc di progetto mq. 5399,34 < mq. 6.125,64 teorici previsti dal P.I.P (ex legge 865/71)

Slp di progetto mq. 10798,68 < mq. 12251 teorici previsti dal P.I.P.

NOTE:

* Nel caso di disaggregazione o di aggregazione dei lotti le capacità insediative complessive massime del P.I.P. (Q =70% S.f. e Uz = 2,00 dovranno essere comunque rispettate.

Dati tecnici

P.I.P. – ISTANZA DI VARIANTE

S.T.	mq. 12.381,71	4
S.f.	mq. 8.750,92	_____

Standard (SLPx10%) mq. 1.110,43

di cui a:

parcheggio	mq. 300,00
a verde pubblico	mq. 810,43

Distinta superfici:

Superficie per opere di urbanizzazione primaria	mq. 2.426,86
Fossi irrigui compresi nel P.I.P.	mq. 93,50

Superficie coperta max ammessa(Q=70% Sf-ex legge 865/71)	mq. 6.125,64
Superficie lorda di pavimento ammessa (Uz = 2,0 Sc)	mq. 12.251,29

ART.48 - 50 zona territoriale omogenea "D2" del PRG – Classificato D1 nel PGT vigente

Destinazioni d'uso	= Art. 48-50 delle NTA del PRG)
Uz	= 2,00
Volumetria destinabile alla residenza	= 500,00 mc per ogni unità produttiva

H	= ml. 12,00 esclusi imp. tecnologici, ecc.)
Q	= 70% Sf
Dc	= ml. 5,00 minimo
De	= ml.10,00 minimo
Ds	= ml. 5,00 minimo
Aree per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico	= 10% SIp (10% della Superficie lorda di pavimento) per insediamenti industriali e/o artigianali ex Art 7 L.R. n. /2001 ora Art. L.R. 12/2005-2006

DATI DI PROGETTO – ISTANZA DI VARIANTE PIP

Superficie fondiaria = mq. 8.750,92

Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Sedi viarie mq. 619,00
 Marciapiedi mq. 85,00 = mq 704,00*

* **differenza mq.(2.426,86 – 704,00) = mq. 1.722,86**(sede viaria e marciapiede non ceduta)

5

Superficie per attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico :

verde pubblico (**standard di P.I.P SLPx10%**)

verde mq. 262,03

Parcheggi (considerati Urbanizzazione primaria

Si conteggiano i mq dovuti 300,00 mq. 300,00

anziché quelli realizzati mq. 382,62)*

mq. 562,03

differenza mq.(1.110,43 – 562,03) = mq. 548,40 (standard non realizzato)

- Parcheggio maggiore alla superficie del P.I.P.(382,62mq.>300,00mq)

Fossi irrigui nel PIP = mq. 93,50

lotti n.	sup fondiaria mq.	sup. coperta mq	S.L.P.mq.	Volume max.-*Vmc
1+1a+				
1b+1c	4.524,98	2.383,45	4.766,90	28.601,04
lotto 5 -	<u>4.225,94</u>	<u>3.015,89</u>	<u>6.031,78</u>	<u>36.190,68</u>
	8.750,92	5.399,34	10.798,68	64.792,08

Lotto non oggetto di variante

RAFFRONTI

Sc di progetto mq. 5399,34 < mq. 6.125,64 teorici previsti dal P.I.P (ex legge 865/71)

Slp di progetto mq. 10798,68 < mq. 12251 teorici previsti dal P.I.P.

NOTE:

* Nel caso di disaggregazione o di aggregazione dei lotti le capacità insediative complessive massime del P.I.P. ($Q = 70\%$ S.f. e $U_z = 2,00$ dovranno essere comunque rispettate).

QUADRO ECONOMICO

(Relativo alle differenze tra PIP CONVENZIONATO e nuova istanza di variante protocollata in data 13.01.2014)

Oneri dovuti all'amministrazione

-	1° - mq. 10.798,69 x 8,25€/mq. =	89.089,11 €
-	2° - mq. 10.798,68 x 9,90€/mq. =	106.900,00 €
-	s.r.- mq. 10.798,68 x 4,75€/mq. =	51.290,50 €
-	Totale (1)	247.279,61 €

Standard non realizzato + area di sedime strada

	mq. 465,78 x 48,00 €/mq. =	22.357,44 €
Blocco C	mq. 1865,50 x 70,00 €/mq. =	130.235,00€
-	Totale (2)	152.592,44 €

Opere di urbanizzazione realizzate in area interna al PIP

Blocco B1 -	mq. 997,38 x 83,47€/mq. =	83.251,31 €
Blocco B2 -	mq. 382,62 x 65,34€/mq. =	25.000,00 € (**)
-	Totale (3)	108.251,31 €

(**) nuovo parcheggio

Opere di urbanizzazione realizzate in area esterna al PIP

Blocco A -	mq. 1736,51 x 83,47€/mq. =	
-	Totale (4)	144.946,49 €

Opere nuove realizzate dal Concessionario

-	Marciapiede	64.348,77 €
-	Tombinatura	54.170,48 €
-	Spese tecniche	26.755,00 €
-	Collaudo	1.500,00 €
-	Totale (5)	146.774,25 €

RIEPILOGO

- Oneri dovuti all'Amministrazione

Totale (1) 247.279,61 €

-Standard non realizzato + area di sedime strada

Totale (2) 152.592,44 €

Totale A (1+2) 399.972,05 €

Opere di urbanizzazione realizzate in area interna al PIP

Totale (3) 108.251,31 €

Opere di urbanizzazione realizzate in area esterna al PIP

Totale (4) 144.946,49 €

Opere nuove realizzate dal Concessionario

Totale (5) 146.774,25 €

Totale B (3+4+5) 399.972,05 €

Differenza economica dovuta Fra PIP precedentemente convenzionato in data..... rispetto alla nuova Istanza di Variante PIP presentata in data con opere da eseguire e da cedere e quindi da convenzionare

A-B = € - = € 0.00 (euro zero)

N.B.: gli importi sopra elencati sono al netto dell'IVA

Crema, 26.02.2014