

COMUNE DI FLERO

PIANO PARTICOLAREGGIATO "PP 2"

Via XX settembre 41

"RELAZIONE TECNICA"

Gli immobili oggetto del presente piano particolareggiato sono situati a Flero (BS) in via XX settembre al civico 41. Hanno una superficie catastale di 3310 mq. Quest' area è stata parzialmente edificata nel 1974 (sull' allora mappale n° 2249). I provvedimenti rilasciati risultano essere i seguenti:

- Edificazione di un laboratorio ed annessa abitazione (attuali mappali 252 e 257) realizzati in forza della licenza di costruzione n° 215/1972. In tale provvedimento era prevista la cessione al Comune di una porzione di terreno, esterno alla cinta, con una superficie non inferiore a 100 mq, da destinare a parcheggi;
- Realizzazione di recinzione di confine in forza della licenza di costruzione n° 136/1973 rilasciata il 06/12/1973;
- Realizzazione di piscina interrata in forza della concessione edilizia n° 82 del 31/05/1991;

La precedente proprietà acquistò un terreno della superficie di circa 395 mq, annettendolo al lotto originario, come evidenziato nell'allegato TAVOLA 03.

INQUADRAMENTO URBANISTICO e CATASTALE

Gli immobili oggetto del presente P.P. sono urbanisticamente e catastalmente così individuati:

Dati P.G.T.: zona "D.1 – Aree per attività produttive" e soggette a P.P.

Dati C.T.: Comune di Flero, Foglio 1, mappali 235, 252 e 257.

PROPRIETA'

- La società AESSE snc di Zampatti Giorgio & C. ha acquistato gli immobili censiti al CF del Comune censuario di Flero al foglio 1 mappale 257, a seguito di atto notarile di compravendita in data 01/12/1998 numero di repertorio/raccolta 89961/19603, notaio Dr. Dario Ambrosini;
- il sig. Aldo Bulla ha acquistato gli immobili censiti al CF del Comune censuario di Flero al foglio 1 mappali 252 sub 3, a seguito di atto notarile di compravendita in data 16/11/1990 numero di repertorio/raccolta 46987/8726, notaio Dr. Dario Ambrosini;

- Il sig. Zampatti Giorgio ha acquistato gli immobili censiti al CF del Comune censuario di Flero al foglio 1 mappali 252, sub 4, a seguito di atto notarile di compravendita in data 16/11/1990 numero di repertorio/raccolta 46986/8725, notaio Dr Ambrosini Dario;

DESCRIZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

L'immobile ricade, per il vigente PGT, in zona "D.1 – AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE": insediamenti a destinazione industriale e artigianale. L'ambito in cui è inserita l'area in oggetto è finalizzato alla riqualificazione urbana e soggetta a P.P.2. Tale piano è normato dall'art. 40 delle NTA del piano delle regole, che, in presenza di un P.P., consente un incremento dell'edificabilità prevista per la zona D.1, secondo i seguenti parametri:

- RC = 70%
- H = 4 piani
- SV = compresa tra il 5% e il 10%
- UF = 1,00

ed impone il rispetto degli altri parametri di zona, che ai sensi dell'art. 32 sono:

- DS = 5,00 m
- DC = 5,00 m
- DF \geq 10,00 m
- H \leq 12,00 m

Per le zone D.1, soggette a P.P., l'art. 40 prevede inoltre che i P.P. potranno riguardare l'intero comparto perimetrato o parti di esso e in particolare dovranno verificare la funzionalità e la completezza delle opere di urbanizzazione e consentire l'acquisizione gratuita delle aree occupate dalle opere di urbanizzazione.

Il presente P.P. coinvolge, come precedentemente illustrato, un'area complessiva di 3310 mq, di proprietà di AESSE snc di Zampatti Giorgio & C., del sig. Bulla Aldo e del sig. Zampatti Giorgio.

Tali richiedenti presentano il presente P.P. che in ottemperanza a quanto prescrive il PdR, prevede:

1. L'ampliamento della SLP assentita, sostanzialmente mediante la realizzazione di un portico annesso al mappale 257;
2. La dimostrazione di avvenuta cessione di area adibita a parcheggio (esterna all'attuale lotto).

1.- AMPLIAMENTO DELLA SLP

Il presente P.P. chiede la regolarizzazione di un portico pertinenziale al laboratorio artigianale (foglio 1, mappale 257), di superficie pari a circa 48,00 mq e la lieve difformità della consistenza del

laboratorio stesso, edificato 5 cm più lungo e 5 cm più largo di quanto autorizzato, per una maggiore superficie pari a circa 1,50 mq (vedasi allegato TAVOLA 04).

Essendo in zona produttiva, tale realizzazione comporta un aumento degli standard pari al 20% della SLP realizzata, da monetizzare a un prezzo unitario pari a _____€/mq.

L'intervento è quindi oneroso e quantificabile in:

$$(0,20 \times 49,50) \text{ mq} \times \text{_____ €/mq} = \text{_____ €}$$

2.- ACCERTAMENTO DEI CONFINI E DIMOSTRAZIONE AVVENUTA CESSIONE DI AREA A STANDARD

2.1 L'accertamento dei confini è attestato e definito dalla muratura di cinta degli anni '70, eseguita in forza della già sovra-citata autorizzazione del 06/12/1973.

2.2 In merito alla dimostrazione dell'avvenuta cessione di area a standard, la concessione edilizia n° 215/1972, in forza della quale sono stati edificati i mappali 252 e 257, prevedeva la cessione di una parte dell'area al Comune di Flero, da destinare a parcheggio esterno al lotto e quantificata in misura non inferiore a 100,00 mq. Come dimostrato negli elaborati allegati (TAVOLA 03), la proprietà ha già provveduto alla cessione di suddetta area che attualmente rientra e fa parte della sede stradale. Il rilievo topografico e le misurazioni strumentali dello stato dei luoghi, dimostrano infatti che una striscia di terreno sul fronte Nord risulta mancante rispetto all'area originaria descritta nel Tipo Mappale del 24/06/1974 (vedi allegato TAVOLA 03).

ELABORATI ALLEGATI al PIANO PARTICOLAREGGIATO:

- TAV 01: Estratti P.G.T. e estratto mappa C.T.;
- TAV 02: Rilievo lotto stato attuale;
- TAV 03: Planimetrie regime delle aree;
- TAV 04: Planimetria edifici, confronto superfici.

Si allegano inoltre:

- Ricevuta pagamento diritti di segreteria;
- Atto unilaterale d'obbligo.

Flero, giugno 2017