

OGGETTO:

PIANO ATTUATIVO

"Via M. Ghandi"

lotto identificato al foglio n° 11 mappale 416/76 parte

RELAZIONE TECNICA

Proponente:

MECOLPRESS s.p.a.

Il tecnico:

Ing. Ruggero Frusca

RELAZIONE TECNICA – INQUADRAMENTO – tavola n° 1

Il presente progetto attua le previsioni del PGT vigente in merito al P.A. individuato nella zona produttiva D1 insediata a sud/est del Comune di Flero.

Tale area è situata in fregio a via Ghandi, delimitata ad est dalla Roggia Campesana, a sud dal raccordo autostradale ed ovest da altra proprietà.

Lo scopo generale del Piano Attuativo é sintetizzato nell'estratto dalle NTA - art. 39:

"Gli interventi devono essere finalizzati al potenziamento e al miglioramento della funzionalità e della qualità complessiva del sistema urbano e territoriale."

L'attuazione del presente P.A. è necessaria alla proprietaria **Mecolpress s.p.a.** per poter ampliare le proprie superfici produttive tramite la realizzazione di un nuovo sito produttivo.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE – tavola n° 1 - 2

I mappali su cui ricade il P.A. sono catastalmente così individuati:

NCT di Flero foglio n° 11 mappale 416

NCT di Flero foglio n° 11 mappale 76 parte

E risultano di proprietà della proponente **Mecolpress s.p.a.**

Il tutto risulta meglio rappresentato nelle tavole grafiche n° 1 e n° 2 allegate al PA.

DATI STEREOMETRICI - Formula di Erone – tavola n° 2

triangoli	L ₁ (m)	L ₂ (m)	L ₃ (m)	p (m)	A (mq.)				
1	4,91	49,19	50,08	52,09	119,69	map. 76	240,13	7125,75	superficie fondiaria
2	49,38	50,08	4,9	52,18	120,44				
3	49,19	50,58	6,66	53,22	162,10	map. 416	6885,62		
4	50,58	52,17	4,46	53,605	106,94				
5	52,17	143,40	111,61	153,59	2581,38				
6	143,4	123,02	64,43	165,425	3950,18				
7	12,9	6,95	14,21	17,03	44,71				
8	automatico				40,31				
9	2,00	5,4	4,82	6,11	4,80	map. 76	9,69	252,63	superficie da cedere
10	4,90	2,00	5,4	6,15	4,89				
11	2,00	6,66	6,76	7,71	6,63	map. 416	242,94		
12	6,76	6,48	2,00	7,62	6,48				
13	2,00	4,15	4,73	5,44	4,14				
14	4,46	2,00	4,73	5,595	4,44				
15	2,00	112,09	112,15	113,12	112,07				
16	111,71	112,15	2,00	112,93	109,18				
superficie territoriale					7378,37				

Superficie territoriale interessata dal P.A. =mq. 7378,37

Superfici oggetto di cessione (fascia verde di 2m ricavata all'interno della fascia di rispetto di 4 m del vaso Campesana) =mq. 252,63

Superficie fondiaria =mq. 7125,75

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO

L'intervento edilizio proposto dalla Mecolpress s.p.a. consiste nella realizzazione di un nuovo capannone produttivo. Il nuovo capannone in progetto è finalizzato a dare sede alle varie fasi lavorative necessarie per il processo di ricondizionamento di presse industriali (smontaggio, lavaggio e riassetto per riportarli alla loro ordinaria funzionalità). Il capannone avrà una superficie di circa mq. 2410 nei quali troveranno sede sia un piccolo ufficio di reparto che uno spazio destinato a spogliatoio dipendenti.

Superfici di progetto (art. 32 NTA – PDR) – tavola n° 4

Sup. coperta di progetto (30,00 * 80,00 + 5,00 * 2,00) =mq. 2410,00

SLP di progetto (30,00 * 80,00 + 5,00 * 2,00) =mq. 2410,00

Verifica indici stereometrici (art. 32 NTA – PDR)

S_f =mq. 7125,75

Sup. coperta max realizzabile: 60% S_f =mq. 4275,44

SLP max realizzabile: 70% S_f =mq. 4988,03

Verifica verde permeabile di progetto (art. 32 NTA – PDR) – tavola n° 5

S _f :	= mq.	7125,75
Dotazione minima richiesta: 10% superficie lotto	= mq.	712,58
Dotazione verde permeabile di progetto:	= mq.	1663,98

Dimostrazione calcolo:

triangoli	L ₁ (m)	L ₂ (m)	L ₃ (m)	p (m)	A (mq.)
V1	59,48	63,55	13,01	68,02	377,94
V2	61,17	63,55	12,87	68,80	392,26
V3	61,17	9,03	61,08	65,64	275,21
V4	9,21	62,38	61,08	66,34	280,64
V5	automatico				40,31
V6	12,9	14,21	6,95	17,03	44,71
V7	2,00	111,71	112,15	112,93	109,18
V8	2,00	112,09	112,15	113,12	112,07
V9	2,00	4,82	5,40	6,11	4,80
V10	2,00	4,9	5,40	6,15	4,89
V11	2,00	6,66	6,76	7,71	6,63
V12	2,00	6,48	6,76	7,62	6,48
V13	2,00	4,13	4,73	5,43	4,12
V14	2,00	4,46	4,73	5,60	4,44
superficie a verde permeabile					1663,67

di cui

triangoli	L ₁ (m)	L ₂ (m)	L ₃ (m)	p (m)	A (mq.)
V3	61,17	9,03	61,08	65,64	275,21
V4	9,21	62,38	61,08	66,34	280,64
superficie piantumata					555,85

La superficie verde permeabile di progetto risulta pertanto verificata.

1/3 della superficie a verde verrà piantumata.

Verifica parcheggi pertinenziali (art. 20 NTA – PDR) – tavola n° 5

SLP di progetto:	= mq.	2410
Dotazione minima richiesta: 10% SLP in progetto	= mq.	241
Dotazione di progetto: n° 20 stalli x 2.50 x 5.00	= mq.	250,00

Dimostrazione calcolo: vedi tavola n° 5

La superficie a parcheggio di progetto risulta pertanto verificata.

Verifica standard urbanistico e calcolo monetizzazioni dell'ampliamento (art. 13 NTA – PDS)

SLP di progetto: = mq. 2410

Attività produttiva:

SLP = mq. 2371,75

Quota standard = 20% x mq. 2371,75 di cui: 10% a parcheggio =mq. 237,175
10% rimanente quota standard =mq. 237,175
=mq. 474,35

Uffici a servizio dell'attività produttiva:

SLP = mq. 38,25 (28,25 + 10,00)

Quota standard = 100 % x mq. 38,25 di cui: 50% a parcheggio =mq. 19,125
50% rimanente quota standard =mq. 19,125
=mq. 38,25

TOTALE QUOTA STANDARD =mq. 512,60

Superfici oggetto di cessione (verde pubblico inerbito) =mq. 252,63

Differenza =mq. 259,97

In base all'art. 13 comma 2 NTA del Piano dei Servizi si richiede, vista l'impossibilità di reperire lo standard urbanistico previsto in quanto la soluzione non soddisfa i requisiti di funzionalità e di qualità dello spazio urbano, si richiede la monetizzazione totale dei parcheggi e la monetizzazione parziale della quota dovuta a verde pubblico, per una superficie complessiva di **259,97**.

Flero, lì 25 maggio 2017

Il tecnico