
committente

ROMANO IMMOBILIARE S.R.L.

via Dante Alighieri n. 21

25020 Flero

progettista:

ARCH. TESTA ROBERTA

via Caravaggio n. 8

25030 Roccafranca

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
ROMANO IMMOBILIARE: "VIA DANTE
ALIGHIERI"**

ROMANO IMMOBILIARE S.R.L.

Via Dante Alighieri, n. 21 - Flero

fase

ADOZIONE

elaborato

RELAZIONE GENERALE

INDICE

1 — L'AREA D'INTERVENTO E LE PREVISIONI URBANISTICHE	2
2 — IL PIANO PARTICOLAREGGIATO	3
2.1 — POTENZIALITÀ EDIFICATORIE E DIMENSIONAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	3
2.2 — AREE A STANDARD URBANISTICO	4
2.3 — REGIME DELLE AREE	4
2.4 — AREE E OPERE URBANIZZAZIONE	4
3 — GLI EDIFICI E LE AREE DI PERTINENZA	4
3.1 — I PARCHEGGI PERTINENZIALI	5
3.2 — VERDE PERMEABILE	5
4 — IL BILANCIO ECONOMICO DEL PIANO	5
5 — ELENCO DEGLI ELABORATI	7

1 — L'AREA D'INTERVENTO E LE PREVISIONI URBANISTICHE

L'area di intervento è costituita da un lotto ubicato nella zona industriale del Comune di Flero classificata dal PdR "Zona D1 Aree per attività produttive" e soggetta a P.P. (Fig. 1)

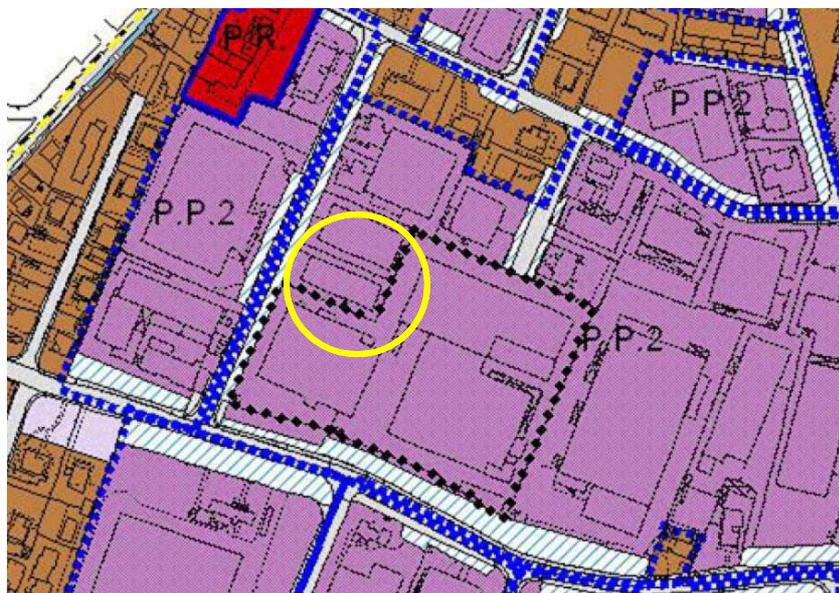


Figura 1: Estratto PdR

L'art. 40 delle NTA del PdR, in presenza di un P.P. consente, in presenza di destinazioni produttive o di commercio all'ingrosso, un incremento dell'edificabilità prevista dalla Zona D1 secondo i seguenti parametri edilizi:

- RC: 70%
- H: 4 piani
- SV: Il PP dovrà individuare una quota di Sv variabile fra il 10% e il 5% in base alle reali possibilità di attuazione
- Uf: 1,00

Per le zone D1 soggette a P.P., sempre l'art. 40, prevede che i P.P. "potranno riguardare l'intero comparto perimetrato o parti di esso." e in particolare dovranno:

- verificare presenza e funzionalità di adeguate opere di urbanizzazione primaria e ove carenti prevederne l'integrazione;
- se non già di proprietà pubblica, consentire l'acquisizione gratuita delle aree occupate dalle opere di urbanizzazione;
- acquisire gratuitamente le aree destinate a standard urbanistico dal P.d.R. o dovute in base a quanto determinato dal P.P.. Nel caso in cui la soluzione possibile non soddisfi i requisiti di funzionalità e/o di qualità dello spazio urbano o dallo studio del piano risultino non necessarie, per collocazione, a soddisfare un bisogno reale, è facoltà

dell'Amministrazione cambiarne la destinazione d'uso in zona D1 o D2 e concederne la monetizzazione totale o parziale;

- accertare e definire i confini delle proprietà pubbliche e private.
- attuare quanto espressamente previsto dal piano dei servizi.
- rispettare i parametri di zona.

Il P.P. in essere interessa un'area di complessivi mq **1.137,82** che appartengono interamente alla Romano Immobiliare s.r.l.

La Romano Immobiliare s.r.l. presenta la seguente **richiesta di Piano Particolareggiato denominato Romano Immobiliare "Via Alighieri"** che in ottemperanza a quanto prescrive il PdR, prevede:

1. aumento della SLP esistente interna al fabbricato al fine di ottenere nuovi spazi da adibire ad uffici

2 — IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

2.1 — POTENZIALITÀ EDIFICATORIE E DIMENSIONAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1) P.P. richiesto:

Per realizzare l'edificabilità prevista dal P.P. il progetto impegna complessivamente una Sf pari a mq 1.137,82.

Conseguentemente l'edificabilità massima ammessa dal PdR risulterà essere:

$$\begin{aligned} Sc &= Sf * 0,70 & Sc &= \text{mq } 1.137,82 * 0,70 = \text{mq } 796,47 \\ Slp &= Sf * 1,00 & Slp &= \text{mq } 1.137,82 * 1,00 = \text{mq } 1.137,82 \end{aligned}$$

La Romano Immobiliare s.r.l con presente richiesta intende ampliare SLP interna la fabbricato esistente utilizzata dalla società Jolly Videogiochi srl al fine di realizzare nuovi spazi da adibire ad uffici.

L'operazione in progetto pertanto prevede inalterato la Superficie coperta esistente mentre prevede un incremento delle SLP come previsto nella successiva tabella:

— Sc prevista stato di fatto	mq	595,00
— Slp stato di fatto	mq	632,00
— Sc di ampliamento	mq	0
— Slp di ampliamento	mq	69,34
Con il seguente dimensionamento totale		
— Sc massima	mq	595,00
— Slp massima	mq	701,34

2.2 — AREE A STANDARD URBANISTICO

L'articolo 13 comma 2 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano dei Servizi prevede che “ ... in caso di impossibilità di reperire lo standard urbanistico previsto o nel caso in cui la soluzione possibile non soddisfi i requisiti di funzionalità e/o qualità urbanistica dello spazio urbano, è facoltà dell'Amministrazione concederne la monetizzazione totale o parziale ...”.

In questo caso, poiché le aree oggetto del P.P. sono già urbanizzate e non è possibile individuare nuove aree di cessione da destinare a standard in grado, per dimensione e ubicazione, di svolgere un reale servizio pubblico, si richiede la monetizzazione.

Dato che, secondo quanto previsto dal P.d.S., lo standard per il commercio all'ingrosso è pari al 20% della SIp di progetto relativamente al presente P.P., la quantità di standard da reperire, di cui si chiede la monetizzazione, risulta essere di **mq 13,87 (=69,34 *20%)**

2.3 — REGIME DELLE AREE

La Romano immobiliare ha effettuato la cessione delle aree di urbanizzazione primaria con atto del notaio Broli rep. 85494 del 17 Settembre 2014.

3 — GLI EDIFICI E LE AREE DI PERTINENZA

Il presente P.P. prevede a piano primo del fabbricato l'incremento di SLP al fine di poter ampliare lo spazio destinato ad uffici.

L'incremento della SLP previsto è pertanto di 69,34 m2

3.1 — I PARCHEGGI PERTINENZIALI

La dotazione di parcheggi pertinenziali previsti dal PGT per le nuove costruzioni è, nel caso di ampliamento, pari al 10% della SIp prevista per l'ampliamento stesso, mentre per gli uffici è il 100% della SIp. Ad oggi, all'interno della proprietà ed entro la recinzione dell'impianto, esistono già spazi destinati alla sosta.

Come richiesto dalle norme del PGT i parcheggi pertinenziali che potranno essere previsti coprono l'intero fabbisogno determinato dalla destinazione d'uso realizzata e prevista.

La tabella di seguito riportata illustra il calcolo del fabbisogno complessivo, per destinazione d'uso e la dotazione dei parcheggi pertinenziali messi a disposizione con l'attuazione del P.P.

Parcheggi pertinenziali	Slp	% parch.	mq parch.
Uffici esistenti	166,13	100%	166,13
Capannone esistente	465,87	10%	46,59
			212,72

Ampliamento uffici PP	69,34	100%	69,34
Totale sup. parcheggi			282,06

3.2—VERDE PERMEABILE

Trattandosi di incremento di SIp non è necessario verificare l' SV

4 — IL BILANCIO ECONOMICO DEL PIANO

L'attuazione del P.P. come descritto nella presente relazione e negli elaborati grafici di progetto prevede, oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria da effettuarsi al rilascio dei titoli autorizzativi all'edificazione, anche la richiesta monetizzazione degli standard non ceduti pari a **mq 13,87 (=69,34 *20%)**

5 — ELENCO DEGLI ELABORATI

Il presente P.P. è costituito dai seguenti elaborati:

Relazione generale

TAV 01	Estratti cartografici	
TAV 02	Planimetria stato di fatto	1: 200
TAV 03	Planimetria stato di progetto	1: 200