

STUDIO ASSOCIATO DI INGEGNERIA ED ARCHITETTURA LODRINI

Via Colorne n. 1/F – 25030 – Castel Mella (BS) – Tel. 030.2681217 – Fax 030.6180586
e-mail:info@studiolodrini.it P.IVA - C.F.:02671320980

Dott. Ing. Innocente Lodrini

Dott. Ing. Alessandro Lodrini

Dott. Arch. Marco Lodrini

Committente
Metalleghe S.p.a.
Via E. Fermi n.12-14
25020 Flero (Brescia)

Progetto
Arch. Marco Lodrini
Via Colorne n°1/F
25030 Castel Mella (BS)

PIANO PARTICOLAREGGIATO “PP2 METALLEGHE”

METALLEGHE S.P.A.

Via E. Fermi n.12-14, Flero

Elaborato
Relazione generale

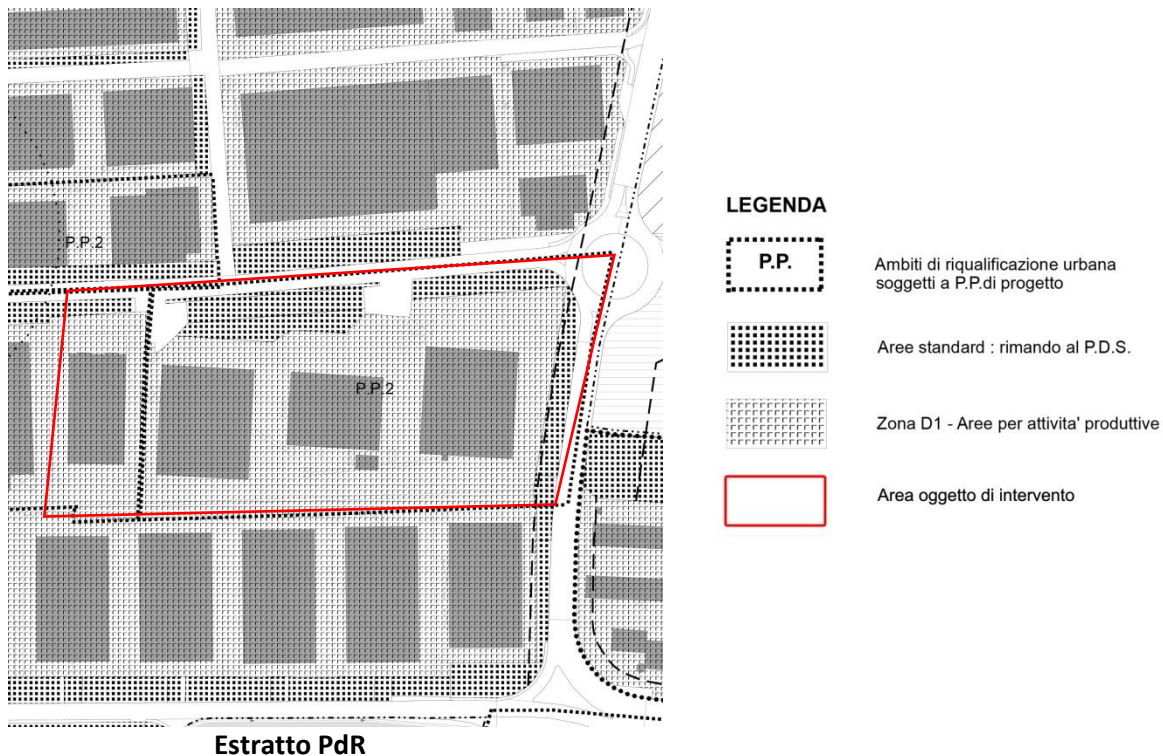
Data
Aprile 2018

INDICE:

1. L'AREA DI INTERVENTO E LE PREVISIONI URBANISTICHE	pag. 2
2. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO	pag. 3
2.1 Potenzialità edificatorie e dimensionamento del piano particolareggiato	pag. 3
2.2 Regime delle aree	pag. 3
2.3 Aree e opere di urbanizzazione	pag. 3
3. IL BILANCIO ECONOMICO DEL PIANO	pag. 4
4. ELENCO DEGLI ELABORATI	pag. 5

1. L'AREA DI INTERVENTO E LE PREVISIONI URBANISTICHE

L'edificio oggetto di intervento è ubicato in un lotto che sorge nella zona industriale del Comune di Flero, classificata, secondo il Piano delle Regole, zona D1 "aree per attività produttive" e soggetta a P.P.2.



Secondo le Norme Tecniche di Attuazione, art. 40, in presenza di un P.P.2 (Ambiti delle aree industriali) è consentito in presenza di destinazioni produttive o di commercio all'ingrosso, un incremento di 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

L'art. 40, inoltre per le zone D1 soggette a P.P., prevede che i piani particolareggiati "potranno riguardare l'intero comparto perimetrato o parti di esso" ed 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. proposto interessa un'area di complessivi 36.175,80 mq di superficie territoriale che appartengono interamente alla Soc. Metalleghe S.p.a..

La Soc. Metalleghe S.p.a. presenta il P.P. che, in ottemperanza a quanto prescrive il PdR, prevede:

1. La cessione gratuita al Comune delle aree occupate dalle opere di urbanizzazione esistenti già collaudate (strada, parcheggi e verde) di cui alla Convenzione Urbanistica n°540 del 17/05/83;
2. La monetizzazione di parte degli standard urbanistici, per una superficie di mq 565,42 (mappale da frazionare), in modifica agli accordi convenzionali della lottizzazione n° 25 convenzionata il 17/05/1983 al n° 540 di Repertorio.

2. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

2.1 Potenzialità edificatorie e dimensionamento del piano particolareggiato

Il PP non prevede ampliamenti ma solo il perfezionamento degli obblighi convenzionali di cui alla convenzione Rep. n° 540 del 17/05/1983, e dall'art.32 delle NTA del P.d.R. è comunque ammessa l'edificabilità di:

$$Sc = Sf * 0,60 = mq 28.660,80 * 0,60 = mq 17.196,48$$

$$Slp = Sf * 0,60 = mq 28.660,80 * 0,60 = mq 17.196,48$$

2.2 Regime delle aree

Il P.P. prevede in primo luogo la cessione gratuita delle aree che i precedenti strumenti urbanistici o provvedimenti edilizi stabilivano dovevano essere cedute al Comune, ma per le quali non era mai stato perfezionato l'atto di cessione. A questo fine la Soc. Metalleghe S.p.a. cede al Comune complessivamente 6.949,58 mq così suddivisi:

- Area stradale mq 1.818,82
- Area parcheggio mq 3.254,51
- Area verde mq 1.876.25

Il regime delle singole aree è indicato nella Tav. 02.

2.3 Aree e opere di urbanizzazione

La Soc. Metalleghe S.p.a. unitamente alla cessione delle aree di strade, parcheggi e verde cede al Comune gratuitamente le opere di urbanizzazione da tempo realizzate e per le quali è già stato effettuato il collaudo amministrativo (Delibera di G.C. n° 106 del 11/10/2004, "Approvazione collaudo OUP lottizzazione Vegro")

Le opere di urbanizzazione primaria individuate nel piano coinvolgono una superficie complessiva di 6.949,58 mq dei quali 1.818,82 mq riguardano le opere stradali, 3.254,51 mq riguardano le opere per la realizzazione dei parcheggi pubblici e 1.876.25 mq riguardano l'area a verde pubblico.

3. IL BILANCIO ECONOMICO DEL PIANO

L'attuazione del P.P. come descritto nella presente relazione e negli elaborati grafici di progetto prevede, la monetizzazione degli standard non ceduti per una superficie di mq 565,42.

4. ELENCO DEGLI ELABORATI

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

Relazione generale	
TAV 01: INQUADRAMENTO TERRITORIALE	1:1000
TAV 02: REGIME URBANISTICO DELLE AREE	1:500
TAV 02a: DIMOSTRAZIONE GRAFICA ED ANALITICA AREA DA MONETIZZARE	1:500
TAV.03: STANDARD URBANISTICI	1:500
TAV.04: REGIME DELLE AREE	1:500
TAV.05: OPERE DI URBANIZZAZIONE	1:500