

OGGETTO:

RELAZIONE TECNICA
PIANO PARTICOLAREGGIATO P.P.2 "Via Ungaretti n°48"

***Edificio Produttivo in Flero,
Via Ungaretti, via Leonardo Da Vinci, via Quasimodo***

Proponenti:

G.H.V. Immobiliare s.r.l.

Il tecnico:

Ing. Ruggero Frusca

RELAZIONE TECNICA - INQUADRAMENTO

Il presente progetto attua le previsioni del PGT vigente in merito al P.P.2 individuato nella zona produttiva insediata a nord/ovest del Comune di Flero proponendo uno stralcio dello stesso denominato P.P. "Via Ungaretti n° 48".

Lo scopo generale del Piano Particolareggiato é sintetizzato nei punti seguenti che sono estratti dalle NTA - art. 40:

- 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.

L'attuazione del presente P.P. è necessaria alla proprietà G.H.V. Immobiliare s.r.l. ai seguenti fini:

1. Ampliamento SLP per realizzazione uffici a primo piano
2. Cambio d'uso di parte del piano terra da produttivo ad uffici
3. Cessione aree a standard come da obblighi convenzionali
4. Monetizzazione area a standard a seguito di ampliamento SLP e cambio d'uso

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

I mappali di proprietà **G.H.V. Immobiliare s.r.l.** sono catastalmente così individuati:
NCT di Flero foglio n° 1 - mappali n° 447 / 1186 / 1062

I mappali n° 1186 e n° 1062 saranno oggetto di cessione al Comune.

CRONISTORIA EDILIZIA

Concessione edilizia n° 1995/117 intestata alla ditta BUILDING S.R.L. relativa alla realizzazione di nuovo fabbricato artigianale;

voltura Concessione edilizia n. 1995/0117 intestata alla ditta BUILDING S.R.L. alla GI-VI srl.

Denuncia di inizio attività prot. 2170 del 04.03.1996 intestata a GI-VI s.r.l. relativa alla realizzazione della attuale recinzione con modifica alla distribuzione dei parcheggi esterni nel rispetto delle quantità dovute;

Concessione edilizia onerosa 1996/0194 intestata a GI-VI s.r.l. relativa all'ampliamento e alla variante del fabbricato artigianale;

Autorizzazione Edilizia Prat. N. 2001/85 Prot. Gen. N. 01/05459 rilasciata in data 22.06.2001, relativa alla costruzione di una tettoia per ricovero automezzi;

Sanatoria edilizia prot. 2004/14444 intestata a GI-VI s.r.l. relativa alla ristrutturazione del fabbricato per la formazione di nuovi locali a piano terra.

DATI STEREOMETRICI (riferimento tavola n° 3)

Lo strumento urbanistico vigente identifica l'area interna alla recinzione che delimita il complesso produttivo in due distinte zone urbanistiche: zona D1 ed area a standard.

Questa zonizzazione è dovuta alle previsioni iniziali del PL a cui il lotto in questione appartiene ed alle modificazioni intervenute nella attuazione dello stesso, in particolare si fa riferimento alla Denuncia di inizio attività prot. 2170 del 04.03.1996 intestata a GI-VI s.r.l. relativa alla realizzazione della attuale recinzione con modifica alla distribuzione dei parcheggi esterni nel rispetto delle quantità dovute.

Verranno pertanto calcolate di seguito le seguenti aree:

- Superficie fondiaria (che resta di proprietà)
- Superficie a standard interna alla cinta (che resta di proprietà)
- Superficie a standard esterna alla cinta (oggetto di cessione al Comune)

Superficie fondiaria (formula di Erone)

triangoli	L ₁ (m)	L ₂ (m)	L ₃ (m)	p (m)	A (mq.)
1	96,76	52,07	61,59	105,21	1435,52
2	53,20	52,07	48,84	77,06	1138,33
3	61,59	66,94	65,42	96,98	1803,38
4	48,84	97,53	65,42	105,90	1430,25
5	21,03	7,41	23,90	26,17	75,69
6	23,90	28,53	9,21	30,82	102,73
7	28,53	97,53	97,69	111,88	1377,44
8	97,69	96,75	8,74	101,59	421,96
9	8,74	8,77	6,76	12,14	27,30
10	6,25	6,15	8,77	10,59	19,22
11	automatico				40,27
12	5,42	9,72	12,74	13,94	24,52
13	12,74	13,24	5,28	15,63	33,43
14	5,06	13,21	13,32	15,80	32,94
15	11,29	13,32	5,11	14,86	28,22
16	automatico				29,15
superficie fondiaria					8020,35

Superficie interna alla recinzione individuata come standard dal PGT vigente (formula di Erone)

S1	7,20	11,50	13,57	16,14	41,40
S2	13,25	7,41	13,57	17,12	47,71
S3	5,08	32,74	33,97	35,90	81,96
S4	33,97	35,14	5,24	37,18	87,99
SUPERFICIE DI PROPRIETA' G.H.V. IMMOBILIARE INDIVIDUATA COME STANDARD DAL P.G.T. VIGENTE					259,06

Superficie esterna alla recinzione individuata come standard dal PGT vigente ed oggetto di cessione (formula di Erone)

A	9,58	41,69	42,78	47,03	199,70
B	42,78	41,70	10,24	47,36	213,48
C	3,04	34,23	34,41	35,84	52,02
D	34,41	34,28	3,58	36,14	61,35
E	automatico				143,75
F	6,10	9,72	11,49	13,66	29,65
G	11,49	16,40	9,06	18,48	50,21
H	5,28	19,99	19,12	22,20	50,45
I	19,12	17,59	5,08	20,90	44,03
L	9,06	19,99	14,68	21,87	61,42
M	14,68	25,31	13,5	26,75	78,31
N	13,5	32,74	21,66	33,95	101,61
O	21,66	32,36	13,07	33,55	98,35
P	5,24	19,98	19,08	22,15	49,95
Q	5,06	17,57	19,08	20,86	43,83
R	13,07	19,98	10,32	21,69	60,17
S	10,32	31,61	23,86	32,90	92,85
T	11,29	23,86	13,12	24,14	30,64
U	13,12	6,19	12,37	15,84	37,98
area mappale 1186					1499,75
V	automatico				8,68
Z	5,31	6,76	8,06	10,07	17,81
X	8,06	8,12	12,24	14,21	32,38
Y	6,15	5,31	8,12	9,79	16,33
W	11,56	66,95	67,97	73,24	386,97
J	66,94	67,97	11,55	73,23	386,58
area mappale 1062					848,74
superficie oggetto di cessione					2348,50

Superficie territoriale complessiva (mq. 8020,35 + mq. 259,06 + mq. 2348,50)	=mq.	10.627,91
Superficie fondiaria	=mq.	8.020,35
Superfici oggetto di cessione	=mq.	2.348,50

Dettaglio superfici di cessione

Le superfici oggetto di cessione (riferimento tavola n° 3) si differenziano funzionalmente in queste tre distinte categorie:

Strada	=mq.	1.280,68
Passaggi carrai	=mq.	333,47
Parcheeggi pubblici	=mq.	734,35
Totale	=mq.	2.348,50

Verifica numerica:

strada	Superficie (mq.)	passaggi carrai	Superficie (mq.)	parcheggi	Superficie (mq.)
1	61,11	C1	47,50	P1	25,23
2	13,49	C2	70,91	P2	105,97
3	8,35	C3	46,98	P3	51,77
4	17,31	C4	15,96	P4	94,94
5	17,65	C5	8,478	P5	93,93
6	10,04	C6	51,12	P6	106,33
7	233,45	C7	41,58	P7	83,70
8	122,60	C8	50,95	P8	92,64
9	199,51			P9	79,85
10	119,28				
11	213,23				
12	11,63				
13	253,04				
totale	1280,68	totale	333,47	totale	734,35
TOTALE(mq.)					2348,50

INTERVENTO DI AMPLIAMENTO

L'intervento edilizio proposto dalla G.H.V. Immobiliare s.r.l. consiste nell'ampliamento degli uffici disposti al primo piano mediante la realizzazione di un soppalco in carpenteria metallica da edificare all'interno del capannone produttivo. Tale intervento comporta la realizzazione di 329,24 mq di nuova SLP.

Per i dettagli dei calcoli qui sintetizzati si rimanda alle tabelle allegate alle pagine seguenti

Superficie fondiaria	=mq.	8.020,35
Sup. coperta esistente (invariata)	=mq.	4.481,80
Slp esistente	=mq.	5.624,60
Slp di progetto	=mq.	5.958,84
Incremento SLP:	mq. 5.958,84 – mq. 5.624,60	=mq. 329,24

Verifiche (art. 40 NTA – PDR):

$R_c \text{ max}$ = 70 %

$R_c = \text{mq. } 4.481,80 / 8.020,35$ = 55,88 %

$U_f \text{ max}$ = 100 %

$U_f = \text{mq. } 5.958,84 / 8.020,35$ = 74,30 %

Verifiche numeriche

Sup. coperta max realizzabile: 70% S_f =mq. 5.614,25

Calcolo SC - invariata

rettangoli	L_1 (m)	L_2 (m)	A (mq.)
1	11,30	5,00	56,50
2	75,90	52,70	3999,93
3	35,30	10,90	384,77
4	automatico		20,30
5	4,25	12,00	20,30
superficie coperta			4481,80

Superficie coperta esistente invariata = 4.481,80 mq < 5.614,25 mq

Slp max realizzabile: 100% S_f

=mq. 8.020,35

Calcolo SLP - esistente

rettangoli	L ₁ (m)	L ₂ (m)	A (mq.)
1	11,30	5,00	56,50
2	75,90	52,70	3999,93
3	automatico		393,83
4	4,95	7,10	35,15
5	35,30	17,95	633,64
6	20,30	4,95	100,49
7	35,30	10,90	384,77
8	automatico		20,30
S.L.P. esistente			5624,60

Calcolo SLP - progetto

rettangoli	L ₁ (m)	L ₂ (m)	A (mq.)
1	11,30	5,00	56,50
2	75,90	52,70	3999,93
3	automatico		393,83
4	4,95	7,10	35,15
5	35,30	17,95	633,64
6	20,30	4,95	100,49
7	35,30	10,90	384,77
8	automatico		20,30
9	20,30	13,00	263,90
10	13,20	4,95	65,34
S.L.P. progetto			5953,84

S.L.P. progetto = 5.953,84 mq. < 8.020,35 mq.

Incremento di S.L.P. = mq. 5.953,84 – mq. 5.624,60

=mq. 329,24

Calcolo SLP oggetto di cambio di destinazione d'uso da produttivo ad uffici

rettangoli	L ₁ (m)	L ₂ (m)	A (mq.)
1	11,00	17,95	197,45

Verifica verde permeabile (art. 32 NTA – PDR)

Dotazione minima richiesta: 10% superficie fondiaria =mq. 802,04

Dotazione esistente:

AREE		A (mq.)
V1	Automatico	110,93
V2	Automatico	408,17
V3	Automatico	148,35
V4	Automatico	405,10
superficie verde		1072,55

Verifica parcheggi pertinenziali di progetto (art. 20 NTA – PDR)

SLP massima realizzabile: =mq. 8.020,35

Dotazione minima richiesta: 10% SLP massima realizzabile =mq. 802,04

Dotazione esistente: n° 65 x (2,50m x 5,00m) = =mq. 812,50

Verifica standard urbanistico dell'ampliamento in progetto (art. 13 NTA – PDS)

Incremento SLP: =mq. 329,24

Dotazione minima standard: 100% SLP in ampliamento =mq. 329,24

SLP oggetto di cambio d'uso da produttivo ad uffici =mq. 197,45

Dotazione minima standard: (100% - 20%) SLP in ampliamento =mq. 157,96

TOTALE STANDARD URBANISTICI =mq. 487,20

Verifica della non sussistenza dell'utilità economica

Superficie fondiaria =mq. 8.020,35

Superfici interne alla recinzione individuate dal PGT come aree a standard =mq. 259,06

Totale superfici al netto delle cessioni da obblighi di Convenzione =mq. 8.279,41

Max superficie coperta realizzabile sul lotto (70%) =mq. 5.614,24

Parcheggi pertinenziali min =mq. 802,04

Verde pertinenziale min =mq. 802,04

Superficie a disposizione per eventuale cessione standard urbanistico =mq. 1.061,09

Pur essendo possibile la cessione delle aree a standard generate dall'intervento richiesto in base all'art. 13 comma 2 NTA del Piano dei Servizi si richiede la possibilità di **MONETIZZAZIONE totale** di tali aree (mq. 487,20).

Flero, febbraio 2018

Il tecnico