

COMUNE IN FLERO

Provincia Di Brescia

PASTIFICIO GEROLA

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
IN VIA S. QUASIMODO,n.31**

All. 1

RELAZIONE TECNICA

Progettista:Dott. Arch. Donatella Paterlini –

n.1043 Ordine Architetti Provincia di Brescia

1.1 Premessa

La presente relazione tecnica è relativa all'attuazione di un piano particolareggiato per l'ampliamento della Superficie Coperta e della Superficie Lorda di Pavimento degli immobili a destinazione produzione artigianale siti in Flero via S. Quasimodo, 30.

Tali immobili sono di proprietà di

- Pastificio Gerola di Gerola Roberto e C. s.n.c.
- Beschi Gianfranco

L'immobile del sig. Beschi è locato al Pastificio Gerola

1.2 Inquadramento catastale



Il Piano particolareggiato in oggetto è catastalmente individuato come segue:

1. Comune di Flero,

- fg.1- mapp. 485 - sub. 3 - cat. C/3 – classe 2 – ren. €. 1.333,7 - via Quasimodo, 30 - P. T.;

- fg.1- mapp. 485 - sub. 501 - cat. F/1 -- via Quasimodo, 30 - P. T.;

intestazione catastale:

GEROLA ROBERTO, nato a Leno il 10.09.1954. c.f. GRLRRT54P10E526G prop. per 1/1 (Compartista 1)

2. Comune di Flero,

- fg.1- mapp. 485 - sub. 2 - cat. C/3 – classe 2 – ren. €. 731.30 - via Quasimodo, 30 - P. T.;

- fg. 1- mapp. 1066 - cat. F/1 - via S. Quasimodo, 30 - P. T.;

- intestazione catastale:

BESCHI GIANFRANCO, nato a Brescia il 23.09.1947, c.f.: BSCGFR47P23B157G
prop. per 1/1 (Compartista 2)

1.3 Inquadramento PGT



Gli immobili in oggetto sono situati nella zona D1 "aree per attività produttive" artigianale-industriale ad ovest del comune di Flero ed affacciano su via Quasimodo. Tali immobili ricadono inoltre in ambito finalizzato alla riqualificazione urbana soggetti a P.P..

Le norme tecniche d'attuazione citano:

"AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE":

Sono gli insediamenti a destinazione industriale e artigianale, che costituiscono il tessuto produttivo del paese. Riconoscibili nel tessuto urbano e nel paesaggio per gli specifici caratteri edilizi e, generalmente, per la bassa qualità degli spazi pertinenziali e dello spazio pubblico, costituiscono oggi situazioni di significativa incidenza paesistica.

- Obiettivi:

Consolidamento dell'attività produttive presenti sul territorio attraverso politiche finalizzate al mantenimento dello stato di fatto, all'implementazione, ove possibile, degli spazi produttivi nelle superfici edificate, miglioramento dell'inserimento paesistico-ambientale e della qualità dello spazio pubblico.

Sono favoriti gli interventi per la riqualificazione delle aree produttive e per l'adeguamento tecnologico. Gli interventi di trasformazione dovranno essere finalizzati anche al miglioramento della qualità insediativa ed edilizia e ad un migliore inserimento nel contesto paesistico. - Destinazioni d'uso principali consentite:

a) attività produttive;

b) attività terziarie:

– commercio all'ingrosso

– uffici, attività espositive e di vendita relative alle funzioni produttive insediate o insediabili con Slp massima pari al 50% della Slp complessiva;

– depositi e magazzini indipendenti dall'attività produttiva nel limite massimo di 400 mq di Slp.;

E. Parametri urbanistico-edilizi

1. Quando approvati i P.R., i P.A. e i P.P. individuati sulle tavole del P.d.R. si applicano i parametri e gli indici urbanistici da essi previsti.

2. Attività industriali e artigianali:

– DS: m 5,00

– DC: pari ad 1/2 dell'edificio e mai inferiore a m. 5 per le pareti finestrate. È ammessa l'edificazione a confine se in aderenza ad edifici esistenti o per costruzione consensuale e contemporanea in adiacenza.

– DF: pari all'edificio più alto e mai inferiore a m. 10 dalle pareti finestrate. È ammessa l'edificazione in aderenza ad edifici esistenti o per costruzione consensuale e contemporanea in adiacenza.

– RC: 60%

– H: m 12,00. In presenza di specifiche necessità legate al ciclo produttivo, che dovranno essere adeguatamente documentate, sono ammesse altezze superiori.

– SV: 10% della SF.

– Uf: 0,60

AMBITI FINALIZZATI ALLA RIQUALIFICAZIONE URBANA SOGGETTI A P.P.

- Obiettivi

Nel caso delle zone D devono tendere alla ottimizzazione dell'uso del suolo anche attraverso la verifica delle reali possibilità di ampliamento delle potenzialità produttive e delle destinazioni ad esse connesse.

- Modalità di intervento

Gli interventi ammessi si attuano previo Piani Particolareggiati e potranno riguardare l'intero comparto perimetrato o parti di esso.

Nel caso l'Amministrazione comunale non procedesse alla redazione di detti P.P. è facoltà dei proprietari proporre il piano.

In presenza di destinazioni produttive o di commercio all'ingrosso, i parametri urbanistico-edilizi sono modificati come segue:

- 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

2.1 Analisi del piano particolareggiato

Il fabbricato oggetto d'intervento, facente parte della lottizzazione n.23 perfezionata con la convenzione urbanistica sottoscritta con atto del Segretario Comunale in data 30.12.1980, n.rep. 415, registrato a Brescia in data 31.12.1980 al n. 9327, sono stati costruiti in forza della concessione edilizia in data 07 novembre 1980 al n. 2681 e al n. 161 di R.C.

In base alla convenzione urbanistica di cui al P.L. n. 23 perfezionato in data 30.12.1980 dovevano essere cedute al comune di Flero le aree urbane destinate a parcheggi e strade su Via Quasimodo. Tali aree (corrispondenti al mapp.1066) non sono mai state cedute all'Amministrazione Comunale.

Il presente P.P. prevede un aumento di superficie coperta per la realizzazione di un ampliamento da destinare ad uffici, spogliatoi, aree accessorie alla lavorazione.

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale: mq. 1.766,66
superficie Fondiaria **mq. 1.467,46,**

S.C. (superficie coperta)

superficie coperta ammessa (70% di mq. 1.467,46)	mq.1.027,22
superficie coperta esistente	mq. 880,56
superficie coperta disponibile	mq. 146,66

S.L.P. (superficie lorda pavimento)

- SLP ammessa (100% di mq. 1.467,46)	mq. 1.467,46
- SLP esistente	mq. 880,56
- SLP disponibile	mq. 586,90

Totale Superficie Coperta disponibile : mq. 146,46

Superficie Coperta di progetto = mq. 130,36

Totale SLP disponibile = mq. 586,76

SLP di progetto= mq 140,72

S.V. (superficie verde)

Trattandosi di edifici esistenti l'area scoperta risulta per la sua maggior parte già pavimentata e destinata al movimento esterno di merci e mezzi .

Si determina pertanto la superficie a verde permeabile in base alla superficie fondiaria virtuale dell'ampliamento richiesto al quale applicare il minimo previsto dalla normativa corrispondente 10%.

- Superficie Fondiaria Virtuale (100% dell'ampliamento)	mq. 140,72
- Superficie verde richiesta (140,72x 10%)	mq. 14,07
- Superficie verde di progetto	mq. 14,42

Parcheggi Pertinenziali

- Parcheggi Pertinenziali richiesti (10% SLP ampliam.)	mq. 14,07
- Parcheggi Pertinenziali di progetto	mq. 15,00

2.2 Standard Urbanistico

Le Norme tecniche di attuazione del piano dei servizi, prevedono in base all'art. 13 comma 2 che nell'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 Comunale concedere la monetizzazione parziale o totale degli stessi.

A tal proposito, essendo le aree in oggetto già urbanizzate e vista la tipologia di insediamenti (le aree circostanti i capannoni sono strettamente necessarie alle manovre degli automezzi), non è possibile individuarne da destinare a standard e quindi se ne chiede la monetizzazione.

In base al P.d.S. lo standard per le attività produttive è pari al 20% della SLP, quello degli uffici è il 100%.

Quindi il calcolo degli standard è il seguente:

SLP ampliamento piano terra produzione	mq. 70,36 x 20%	=mq. 14,07
SLP ampliamento piano uffici primo	mq. 70,36 x 100%	=mq. 70,36

- Totale superficie standard da monetizzare =mq. 84,43

Si richiede la monetizzazione delle aree come da calcolo sopra esposto.

3.1 Regime delle Aree

Come già accennato precedentemente, le attuali costruzioni sono state eseguite in forza della convenzione urbanistica convenzione urbanistica sottoscritta con atto del Segretario Comunale in data 30.12.1980, n. rep. 415, registrato a Brescia in data 31.12.1980 al n. 9327.

Con la suddetta convenzione, i lottizzanti si impegnavano ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria, escluse le reti fognarie e di cedere a titolo gratuito, in quanto facenti parte degli standard urbanistici, le aree destinate a strade, parcheggi, marciapiedi e verde, comprese le sottostanti reti tecnologiche, entro e non oltre sei mesi dall'approvazione delle rispettive lottizzazioni.

Ad oggi non sono state eseguite ancora le cessione, quindi con il presente P.P. si perfezionerà la cessione delle aree destinate a parcheggio e strade su via S. Quasimodo e più precisamente la cessione del mappale fg. 1- mapp. 1066 mq. .

3.2 Aree ed opere di Urbanizzazione

- nessuno

Il progetto di piano di lottizzazione è composto dai seguenti allegati:

1. relazione tecnica illustrativa con estratto NCTR, P.R.G. vigente e N.T.A.;
2. bozza di convenzione;
3. elaborati grafici urbanistici in numero 2 tavole:

- tav. 1) estratti NCRT - PGT- Fotogrammetrico, planimetria generale;
- tav. 2) planivolumetrico di progetto – calcolo sup. coperta –SLP – SV
e parcheggi pertinenziali

Flero li 25.09.2017

il progettista:
arch. Donatella Paterlini

