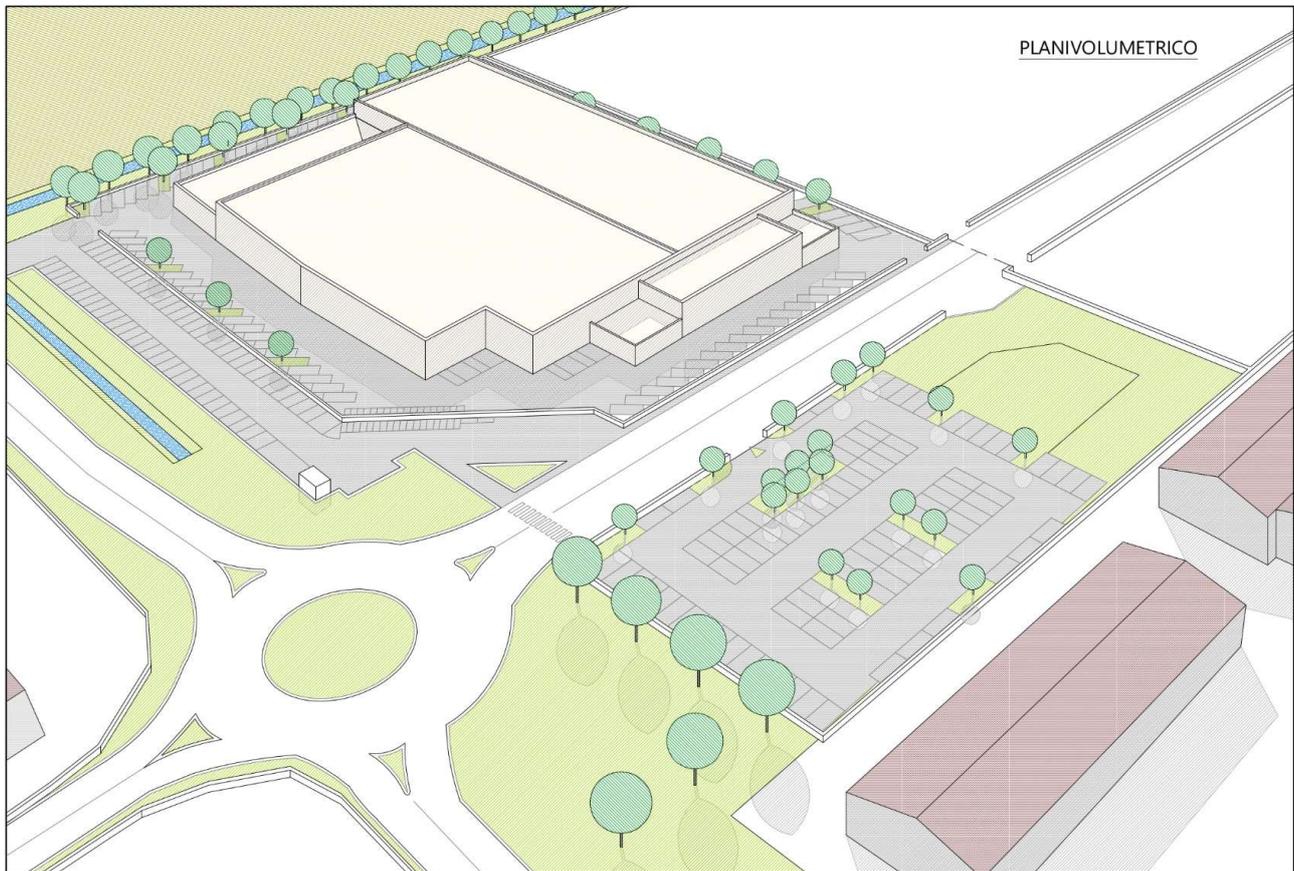


VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER
INSEDIAMENTO ATTIVITA' ARTIGIANALI E COMMERCIALI (1° STRALCIO FUNZIONALE)



Località

SAN BARTOLOMEO IN BOSCO

Via Cognola – Via Argine Codilupo

Committente

IMMOBILI S.r.l.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

REV. 3_giugno 2019

Premessa

La presente relazione ha per oggetto la richiesta di variante al 1° stralcio funzionale del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'inserimento di attività artigianali e commerciali alla variante approvata con P.G. 60191/09 P.R. 2678/09.

Ubicazione e dimensione dell'area

L'area di intervento è situata in località San Bartolomeo in Bosco, tra via Cognola e via Argine Codilupò, in adiacenza ad una recente zona artigianale, accessibile dalla via Frasbalda, strada provinciale che prosegue in via Masi per raggiungere il centro abitato del paese.

Il 1° stralcio funzionale comprende i terreni distinti al Catasto del Comune di Ferrara al Foglio 340 mappali 209-218-220-227-228-233, per una superficie complessiva di mq. 20.000.

Tali terreni sono di proprietà della ditta richiedente, la società Immobili S.r.l. ad eccezione dei mappali 227-228-209, soggetto titolare del Piano Particolareggiato approvato.

Descrizione del progetto

Le opere previste nel progetto riguardano le opere di urbanizzazione già realizzate e cedute, il calcolo dei parcheggi pertinenziali a servizio degli insediamenti e la richiesta di edificare in aderenza al lotto già costruito il nuovo erigendo Opificio Commerciale con cambio di destinazione d'uso per i lotti 1 e 2, da ora denominati lotto 15, da U3.4.1 a U3.4.2 e U3.13, con corrispondente categoria d'uso RUE rispettivamente da 6b (medio-piccole strutture di vendita di prodotti non alimentari fino ai 1500 mq) a 6b.c (medio-grandi strutture di vendita di prodotti non alimentari oltre i 1500 mq) e 6e (attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo).

Lotto 3, da ora denominato lotto 16, da U3.5 a U.3.7, con corrispondente categoria d'uso Rue rispettivamente 3d e 3a: la superficie fondiaria del lotto 16 verrà suddivisa in quota parte sul lotto 15 per il calcolo degli standard urbanistici, verrà utilizzata per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali a servizio degli insediamenti, ed andrà ad aggregarsi al sedimento del lotto 15.

La rimanente superficie fondiaria varierà da uso 3d e 3a ad uso 6b.a.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria già realizzate e cedute comprendono:

- Strada di accesso dalla via Frasbalda, con rotatoria posta all'incrocio tra la via Masi e la via Frasbalda;
- Parcheggio pubblico parallelo alla via Frasbalda separato da quest'ultima da un'area verde con accesso in parte alle nuove strade di lottizzazione, via Cognola e via Argine Codilupò, separato da quest'ultima da un'area verde con accesso dalla lottizzazione e dalla via Frasbalda tramite accesso carraio;
- Area verde parallela al confine nord, in adiacenza al previsto nuovo canale diversivo Rocca di realizzazione del Consorzio di Bonifica, piantumato con *Carpinus betulus* "fras fontaine";
- Area verde adiacente la nuova rotatoria e la via Rottole, ribassata rispetto al piano stradale, ad uso vasca di laminazione per le acque meteoriche, piantumata con *Acer campestre* e attrezzata con panchine e cestini porta rifiuti;
- Reti tecnologiche (energia elettrica, telefono, gas, acqua);

- Impianto di illuminazione pubblica collegato alla rete esistente;
- Condotta di scarico delle acque nere allacciata a valle del sistema di sfioro previsto da progetto Hera a margine della via Frasbalda;
- Condotta di scarico delle acque bianche con recapito finale nel canale Diversivo Rocca.

Dati urbanistici

Superficie fondiaria (lotti 1-2-3 ora lotti 15-16) mq 13.938

Opere di urbanizzazione primaria e secondaria mq 6.062

Superficie comparto relativo al 1° stralcio mq. 20.000

Verifica standard pubblici 1° stralcio funzionale rispetto alla presente richiesta di variante

PIANO CONCESSIONATO

LOTTO	USO PRG	USO RUE	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUP. LORDA EDIFICABILE	SU MASSIMA	SUPERFICIE TERRITORIALE	U1 STANDARD	U1	U2 STANDARD	U2
1	U.3.4.1 - U.3.2	6b	3847,00	3000,00	2500,00		30 mq/100mq SU	750,00	115 mq/100mq SU	2875,00
2	U.3.4.1	6b	5935,00	5000,00	1500,00		30 mq/100mq SU	450,00	115 mq/100mq SU	1725,00
3	U.3.5 - U.3.7	3a - 3d	4156,00	3585,00	3585,00	4156,00	5 mq/100mq ST	207,80	15 mq/100mq ST	623,40
			13938,00	11585,00	7585,00	4156,00		1407,80		5223,40

PIANO IN VARIANTE

LOTTO	USO RUE	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUP. LORDA EDIFICABILE	SU MASSIMA DI PROGETTO	SUPERFICIE DI VENDITA DI PROGETTO	U1 STANDARD	U1	U2 STANDARD	U2
15	6b.c	6982,69	7500,00	2384,00	2345,13	30 mq/100mq SU	715,20	115 mq/100mq SU	2741,60
	6e		500	530,00		30 mq/100mq SU	159,00	115 mq/100mq SU	609,50
	3d	5432,31	3085,00	2267,00		5 mq/100mq ST	271,62	15 mq/100mq ST	814,85
16	6b.a	1523,00	500,00	500,00	500,00	30 mq/100mq SU	150,00	115 mq/100mq SU	575,00
			13938,00	11585,00	5681,00	2845,13	1295,82		4740,95

TABELLA DI VERIFICA DEL RISPETTO DEL CARICO URBANISTICO DELLA			
	U1 MQ	U2 MQ	TOT MQ
AREE DA CEDERE CALCOLATE SUL PIANO CONCESSIONATO	1407,80	5223,40	6631,20
>	>	>	>
CALCOLO AREE DA CEDERE PER LA PRESENTE VARIANTE	1295,82	4740,95	6036,76
<			<
AREE CEDUTE			6062,00