

COMMITTENTE:
BLM REAL ESTATE S.R.L.

PROGETTISTA
ARCH. MARCELLO BOSI

DOCUMENTO
RELAZIONE TECNICA

2020

Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in sottozona C2

Con riferimento alla scheda progetto n° 2b/14 di Porotto (FE)
ed alla convenzione stipulata in data 27.10.2009 con il
Comune di Ferrara (FE) – Repertorio n° 13535 – Raccolta n° 7994

**RELAZIONE GENERALE DI VARIANTE IN MERITO AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DELLA
ZONA C2 – SCHEDA PROGETTO N°2b/14 DI POROTTO (FE)**

Indice Relazione di variante

1 – PREMESSA	pag. 3
2 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE AREA D'INTERVENTO	pag. 3
3 – PROPOSTA DI MODIFICA	pag. 5

RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE
PREMESSA

Su iniziativa della BLM Real Estate S.R.L., avente sede in Occhiobello (RO), località Santa Maria Maddalena (45030), Via Trento 62, in quanto proprietaria dei lotti oggetto dell'intervento proposto, si presenta la variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata di cui alla convenzione stretta con il Comune di Ferrara (FE) in data 27.10.2009, identificabile al repertorio n°13535 – raccolta n° 7994, in variante al P.R.G. relativo ad un'area in Porotto, Via Arginone in sottozona C2, per un adeguamento delle Norme Tecniche di Attuazione attualmente vigenti, per la necessità riguardante la riorganizzazione volumetrica dei lotti e l'adeguamento del perimetro edificabile di massimo ingombro di uno di essi. Il Piano Particolareggiato in esame individua, infatti, quattro lotti edificabili situati in Via Arginone ed accessibili da Via Enrica Calabresi (Porotto – FE), identificati all'interno degli elaborati come L1, L2, L3 e L4.

Si specifica che l'identificazione dei lotti nella presente variante (tavole e documenti) è differente rispetto a quella del Piano Particolareggiato vigente, segue tabella di corrispondenza della numerazione:

<u>numerazione lotto Piano Vigente</u>	<u>numerazione lotto Variante</u>
L1	L1
L2	L2
L3	L4
L4	L3

Con la presente variante si prevede di: cedere una quota parte della volumetria edificabile prevista all'interno del l'attuale lotto L3 (ex lotto 4 del Piano Particolareggiato vigente) in favore del lotto ricevente L1, entrambi di proprietà della BLM Real Estate S.R.L., mantenendone inalterata la destinazione d'uso prevista dalle NTA; adeguare il perimetro edificabile e massimo ingombro previsto all'interno del lotto L3 (ex lotto 4) ai limiti minimi inderogabili in tema di distacchi dai confini previsti da NTA, mantenendo inalterato il volume massimo edificabile all'interno di tale lotto. I lotti L2 ed L4 (ex lotto 3 del Piano Particolareggiato vigente) non saranno interessati in alcun modo dal presente intervento.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE AREA DI INTERVENTO

L'area di intervento si colloca nel comune di Ferrara (FE) in località Porotto, più precisamente presenta una posizione centrale rispetto all'estensione dell'intera frazione comunale. Al lotto in esame è possibile accedere tramite Via Arginone, arteria di collegamento diretto con la città di Ferrara situata ad Est, per poi svoltare in Via Enrica Calabresi, in cui risultano essere ubicati tutti i quattro lotti che compongono l'area oggetto della seguente relazione. I lotti vengono identificati dalle sigle L1, L2, L3, L4 e presentano estensioni di superficie differenti. La Superficie Territoriale totale risulta essere di 7266 mq, mentre la Superficie Fondiaria dei singoli lotti è: per L1 pari a 921 mq; per L2 pari a 817 mq; per L3 (ex lotto 4) pari a 1269; per L4 (ex lotto 3) pari a 919 mq. Tutti i lotti presentano morfologia planimetrica regolare pressoché rettangolare, fatta eccezione per L1 che invece presenta una forma trapezoidale. Il macrolotto confina ad Ovest con la Scuola Media Statale F. De Pisis; a Nord con tessuto urbano residenziale; ad Est con tessuto urbano residenziale e con campi aperti ed aree trattate a verde; a Sud con Via Arginone.



Figura 1 - Ortofoto ed individuazione del macrolotto



Figura 2 - Individuazione dei lotti interni

PROPOSTA DI MODIFICA

Si propone la modifica di alcuni dati relativi a cubature e massimo ingombro dei lotti in esame, chiariti nel dettaglio in seguito, all'interno delle specifiche tabelle delle NTA. Tali modifiche interessano solamente due dei quattro lotti presenti nell'area in esame, ovvero L1 ed L3 (ex lotto 4 del Piano Particolareggiato vigente) entrambi di proprietà della BLM Real Estate S.R.L.. I restanti lotti L2 ed L4 (ex lotto 3), di altra proprietà, non vengono interessati in alcun modo da modifiche all'interno della presente variante.

Stando alle NTA attualmente vigenti, il lotto L1 presenta una Superficie fondiaria (Sf) pari a 921 mq ed un Volume edificabile (V) pari a 1609 mc per ciò che riguarda la destinazione U.1 e pari a 600 mc per ciò che riguarda la destinazione U.3.1-2-3; mentre il lotto L3 (ex lotto 4) presenta una Superficie fondiaria (Sf) pari 1269 mq ed un Volume edificabile (V) pari a 2486 mc con destinazione U.1.

La proposta di modifica sta nel cedere quota parte della cubatura residenziale del lotto L3 (ex lotto 4) a favore del lotto L1, mantenendo invariati sia i valori di Superficie fondiaria sia le destinazioni d'uso previste. A variante effettuata, si ha che il lotto L1 presenta una Superficie fondiaria (Sf) pari a 921 mq ed un Volume edificabile (V) pari a 1994 mc per ciò che riguarda la destinazione U.1; mentre il lotto L3 (ex lotto 4) presenta una Superficie fondiaria (Sf) pari 1269 mq ed un Volume edificabile (V) pari a 2101 mc sempre con destinazione U.1.

Vengono dunque ceduti in totale 385 mc di volume edificabile con destinazione U.1 dal lotto L3 (ex lotto 4) al lotto L1.

Si propone inoltre di modificare il perimetro relativo al massimo ingombro degli edifici di nuova costruzione all'interno del lotto L3 (ex lotto 4): dalla planimetria relativa al Piano particolareggiato attualmente in vigore emerge come tale perimetro venga mantenuto, sul fronte Est, distante dai confini di 10,47 m nell'angolo a Nord-est e di 8,82 m nell'angolo a Sud-est. Non avendo alcuna necessità particolare che obblighi a mantenere una tale distanza dai confini, si propone di aumentare l'area sottesa da tale perimetro di massimo ingombro, portandolo alla distanza canonica di 5,00 m dal confine, prevista dalle NTA vigenti. L'aumento del perimetro di massimo ingombro degli edifici di nuova costruzione viene previsto mantenendo comunque invariata la cubatura massima del lotto L3 (ex lotto 4, seppur a seguito della cessione di volume precedentemente esplicita).

Le modifiche proposte, sia in termini di cessione di cubatura che di aumento del perimetro di massimo ingombro degli edificati di nuova costruzione, non rappresentano modifiche sostanziali rispetto a ciò che viene previsto dagli elaborati già presenti nelle NTA attualmente vigenti, tantoché non si ha nessuna nuova realizzazione né tantomeno alcun intervento a livello di sottosuolo. Per un maggior livello di approfondimento dal punto di vista geologico ed acustico si rimanda alle relazioni integrative specialistiche.

Si vedano le tavole allegare per una più dettagliata rappresentazione delle modifiche, così come i dati contenuti nelle NTA aggiornate allo Stato di Variante.

Ferrara, lì 12/10/2020

Il Tecnico