

Provincia di Ferrara
COMUNE DI PORTOMAGGIORE
VIA C. AVENTI

**AMBITO DI NUOVO INSEDIAMENTO URBANO ANS2(9)
PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
PRIMO STRALCIO FUNZIONALE**

RELAZIONE TECNICA DI PROGETTO

Proprietà : **ELLEGI S.r.l** Tresigallo(FE) Via del Lavoro n.4
P.iva 01640290381

**Allegato alla delibera di Giunta
Comunale n. 46 del 04.06.2013 con
valenza di Permesso di Costruire**



Progettista Stefania arch. Fabbri

Indice

1. Premessa	3
2. Caratteristiche generali di progetto	4
3. Aspetti infrastrutturali	4
4. Parametri urbanistici riferiti allo stralcio	6

● 1 – Premessa

La presente istanza è inerente alla possibilità di realizzazione per stralci funzionali del Piano Urbanistico Attuativo denominato "*Villaggio Aventi*", approvato con delibera di Giunta Comunale n. 103 del 25.10.2011 quale completamento della lottizzazione esistente "*Villa Aventi*", efficace dal 01.03.2012 ai sensi della Convenzione Urbanistica atto Notaio S. Cacchi rep. 57891 registrata a Ferrara al n.1464 il 08.03.2012.

Le motivazioni che hanno indotto a tale decisione fanno capo al periodo di difficoltà in cui versa attualmente il mercato immobiliare, che ha fatto sì che nell'arco di tempo decorso dall'approvazione, nonostante una massiccia campagna pubblicitaria, non si sia concretizzata nessuna compravendita di lotti / immobili riguardanti le nuove aree urbanizzate, rendendo economicamente non sostenibile l'intervento su larga scala come inizialmente progettato ed approvato.

La proposta progettuale in argomento consiste nell'individuazione di un primo stralcio funzionale pari a mq. 14.261, circa un terzo dell'estensione territoriale del PUA, che risulta sostenibile a livello infrastrutturale e di dotazioni, garantendo altresì l'invarianza idraulica per quanto attiene lo scolo delle acque meteoriche.

A livello procedurale, è possibile comparare la progettazione del PUA approvato al famoso "*progetto quadro*" riferito a tutto l'ambito, come richiesto dalle norme POC all'art. 3.5 comma 11 (in analogia con il procedimento di approvazione del PUA denominato "Il Parco"), e la nuova estensione quale suo *stralcio funzionale* ai sensi dell'art. 3.5 comma 9 delle norme POC, che consente l'individuazione degli stessi anche in sede di PUA e non solo di schede POC.

Lo stralcio funzionale **non si presenta quindi come un nuovo PUA**, ma solo quale individuazione di una "*porzione*" di quello approvato, con conseguente riduzione della fidejussione a garanzia delle opere da realizzare, che viene riparametrata sul nuovo preventivo di spesa estimativo afferente alle sole opere dello stralcio e non più all'intero comparto.

Sarà comunque necessario stipulare nuova Convenzione Urbanistica, che prevederà per la Soc. ELLEGI s.r.l. (promettente acquirente nella precedente convenzione e nuova proprietaria a cui è stato volturato il PUA in forza dell'atto notaio S. Cacchi rep. 57894 registrata a Ferrara al n.1466 il 08.03.2012)

l'assunzione di tutti gli impegni e gli obblighi derivanti dall'attuazione dello stralcio funzionale come individuato, ribadendo altresì gli obblighi assunti con l'accordo POC e quindi la riconferma della cessione dell'area in perequazione di via Parolia. La nuova convenzione farà anche riferimento alla possibilità di realizzazione dei successivi stralci nell'arco dei 10 anni di validità del 1° PUA generale, che si intende quindi progettuamente valido a tutti gli effetti.

● 2 – Caratteristiche generali di progetto

Per quanto attiene le caratteristiche generali di progetto si rimanda alla Relazione Tecnica a corredo del PUA "*Villaggio Aventi*", approvata con delibera di Giunta Comunale n. 103 del 25.10.2011, che qui viene interamente richiamata.

● 3 – Aspetti Infrastrutturali

A livello infrastrutturale non si evidenziano difficoltà per l'attuazione dello stralcio funzionale in oggetto, in quanto è prossimo all'esistente lottizzazione *Villa Aventi* e quindi limitrofo alle già previste predisposizioni di ampliamento degli impianti, risultando così sostenibile senza necessità di modifiche progettuali.

L'unica eccezione attiene lo scolo delle acque bianche, dove è necessario integrare un piccolo tratto di condotta che convogli tutti gli scoli dello stralcio nella diramazione principale (diametro 1000), già posata nell'ambito dell'attuazione della limitrofa lottizzazione *Villa Aventi*. Tale modifica necessita dei pareri preventivi del Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara e dell'ente gestore Hera, oltre a un nuovo studio idraulico che confermi la congruità dell'unica vasca di laminazione prevista ai fini dell'invarianza idraulica.

Per quanto riguarda l'illuminazione pubblica è inoltre possibile garantire un impianto ad anello chiuso come richiesto dal servizio LLPP comunale.

Per le specifiche tecniche infrastrutturali si rimanda alla seguente documentazione, che qui si intende integralmente richiamata:

- documentazione ed elaborati del PUA "*Villaggio Aventi*", approvati con delibera di Giunta Comunale n. 103/2011;

- documentazione ed elaborati tecnici relativi alla rete acque bianche, alla rete acque nere ed alla rete acquedotto, in variante non incidente sulle caratteristiche tecnico-economiche ai sensi dell'art. 7 della Convenzione Urbanistica stipulata, approvati con Determina Dirigenziale n. 109 del 15.03.2013;
- Relazione Tecnica a corredo del PUA "*Villaggio Aventi*", approvata con delibera di Giunta Comunale n. 103/2011;
- documentazione ed elaborati tecnici di dettaglio a corredo della presente istanza, riferiti all'attuazione dello stralcio funzionale in oggetto.

4 – Parametri urbanistici riferiti allo stralcio

Parametro urbanistico	Dati progettuali minimi	Dati progettuali PUA	Note
ST_{MAX} - Superficie territoriale dell'intero ambito edificabile (mq.)	98.820	98.820	
SC_{MAX} - Potenzialità edificatoria ovvero capacità insediativa massima ammissibile dell'intero ambito (mq.)	26.239	26.239	
ST - Porzione della Superficie territoriale non ricadente in vincolo (mq.)	92.370	92.370	corretto con dati ENEL
ST_{VINC} - Porzione della Superficie territoriale soggetta a vincolo (mq.)	6.450	6.450	corretto con dati ENEL
UT_{MAX} - Indice di utilizzazione territoriale dell'intero ambito (mq./mq.)	0,27	0,27	
ST_{PRO-STRALCIO} - Superficie Territoriale dell'area edificabile oggetto d'intervento (mq.)	14.261	14.261	
ST_{PRO-VINC} - Superficie Territoriale dell'area edificabile oggetto d'intervento ricadente in vincolo (mq.)	-	-	
ST_{PER} - Superficie territoriale dell'area collegata per la perequazione dalla proposta d'intervento (mq.)	17.800	17.800	ANS3(5)
SC_{MAX PRO-STRALCIO} - Capacità insediativa massima rapportata all'area oggetto d'intervento (mq.)	3.465	3.465	*
DE_{PRO} - Diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà delle aree edificabili (mq./mq.)	0,20	0,20	Diritti edificatori come da accordo art. 18 LR 20/2000
DE_{VINC} - Diritto edificatorio riconosciuto alla proprietà delle aree edificabili soggette a vincolo (mq./mq.)	0,08	0,08	
DE_{PER} - Diritto edificatorio acquisito mediante la perequazione (mq./mq.)	0,12	0,12	
SC_{PRE} - Superficie complessiva preesistente (mq.)	-	-	
SC_{PRO-STRALCIO} - Superficie complessiva derivante da diritti edificatori riconosciuti all'area d'intervento (mq.)	2.852	2.588	**
SC_{PRO-VINC} - SC derivante dai DE riconosciuti alla proprietà dell'area edificabile vincolata d'intervento (mq.)	-	-	
SC_{PER} - Superficie complessiva derivante dal trasferimento di diritti edificatori con perequazione (mq.)	2.136	2.136	
SC_{PER-STRALCIO} - Sup. complessiva derivante dal trasferimento di diritti edificatori con perequazione (mq.)	564	564	***
SC_{DOT} - Superficie complessiva derivante da diritti edificatori aggiuntivi per dotazioni territoriali (mq.)	-	-	
SC_{TOT-STRALCIO} - Capacità insediativa totale di progetto = SC _{PRE} + SC _{PRO-STRALCIO} + SC _{PRO-VINC} + SC _{PER-STRALCIO} + SC _{DOT} (mq.)	3.416	3.152	**
UF_{PRO-STRALCIO} - Indice di utilizzazione fondiaria (mq./mq.)	0,42	0,42	Consentito PSC Punto 5.5.8 alinea 4°
SF_{PRO-STRALCIO} - Superficie fondiaria di progetto (mq.)	8.134	7.504	
P1 - Superficie delle aree per parcheggi pubblici di progetto (mq.) **	683	742	
U - Superficie delle attrezzature e spazi collettivi di progetto (mq.) **	1.537	1.600	
STR - Superficie della viabilità di progetto (mq.)	2.852	3.668	
U2 - Ulteriori aree da cedere per dotazioni territoriali = ST _{PRO} - (SF _{PRO} + P1 + U + STR) (mq.)	1.054	747	dotazioni ambientali
Totali aree da cedere	6.127	6.757	

** Le dotazioni sono paramtrate sulla destinazione principale residenziale e vanno integrate a conguaglio in proporzione alla SC destinata a residenziale (P1=20/100 mq di SC; U=45/100 mq di SC) ovvero commerciale (P1=40/100 mq di SC; U=60/100 mq di SC)

* $SC_{MAX PRO - STRALCIO} = SC_{MAX PRO} : ST_{PRO} = SC_{MAX PRO - STRALCIO} : ST_{PRO - STRALCIO}$
 $13.120 : 54.004 = x : 14.261$ pari a mq. **3.465**

** Quota parte di SC nel rispetto dei parametri urbanistici del PUA approvato

*** $SC_{PER - STRALCIO} = SC_{PER} : ST_{PRO} = SC_{PER - STRALCIO} : ST_{PRO - STRALCIO}$
 $2.136 : 54.004 = x : 14.261$ pari a mq. **564**