

GIOVANNI ALBERIGHI

architetto

Tresigallo (Fe) - Piazza della Repubblica n.27/3 - tel. 348.5653221

(c.f. LBR GNN 58P29 L390X - P.I. 01275720389)

Progetto

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
AMPLIAMENTO AREA PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
(VARIANTE)

Località

GUALDO DI VOGHIERA

Via Provinciale

Committente

PEGASO IMMOBILIARE S.R.L.

FONDAZIONE PER L'AGRICOLTURA F.LLI NAVARRA

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Premessa

La presente relazione tecnica illustrativa ha per oggetto il Piano Particolareggiato per nuovi insediamenti produttivi approvato con Del. C.C. n° 29 del 15/06/2007 ed oggetto di Atto d'Obbligo in data 13/11/2007 (atto Notaio G. Bignozzi Rep.n. 10045/5287), attualmente in fase di attuazione. Tale comparto costituisce l'ampliamento dell'area produttiva di Gualdo, che si sviluppa a partire dalla via Provinciale Cona – Portomaggiore.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione ha finora interessato un primo stralcio dell'intero comparto, che è stato quasi completato con la posa delle reti tecnologiche (acqua, gas, energia elettrica, fognatura nera e bianca, rete telefonica), la realizzazione della viabilità e dei parcheggi, ad eccezione del tappeto di usura, e la predisposizione delle aree verdi.

La presente variante riguarda essenzialmente il secondo stralcio, quello costituito nel progetto originario dai lotti nn.1-2-3-7-8-9, non ancora urbanizzato e per il quale si prevede di ricavare un unico lotto di grandi dimensioni, per soddisfare specifiche richieste di mercato.

Descrizione del progetto

La scelta di ricavare un unico lotto in sostituzione di quelli originariamente previsti comporta una modifica parziale della distribuzione urbanistica del comparto, come di seguito specificato:

- non viene realizzato il tratto di strada relativo al secondo stralcio;
- gli standard relativi al secondo stralcio vengono localizzati in adiacenza della strada già ultimata e in due parti simmetriche che comprendono un'area parcheggio con retrostante area verde con la funzione di filtro tra la strada di lottizzazione ed il

nuovo lotto;

- il parcheggio n°1 viene ridimensionato a seguito della realizzazione di un'area verde semicircolare nella parte terminale per consentire un più agevole transito dei veicoli in questo tratto di strada attualmente a fondo chiuso, che rimarrà tale fino al futuro ampliamento dell'area produttiva.

Per quanto riguarda le reti tecnologiche rimane inalterata la distribuzione precedente approvata ed interamente realizzata. All'interno del grande lotto rimane localizzata la linea interrata di MT dell'ENEL e la condotta di scarico delle acque bianche, che recapitano nella vasca di laminazione all'esterno del comparto. Per tali infrastrutture verrà costituita apposita servitù in accordo con gli enti preposti.

Dati e parametri urbanistici dell'intervento

I dati più significativi dell'intervento risultano essere:

a) Dati urbanistici

Superficie territoriale (St)	mq.	63.345,00
Superficie Lorda massima consentita (Uf)	mq.0,60 /mq.Sf	
Rapporto di copertura	mq.0,50 /mq.Sf	

b) Standards pubblici

Verde Pubblico (10 % St)	mq.	6.334,50
Parcheggio pubblico (5 % St)	mq.	3.167,25

c) Dati di progetto

Superficie fondiaria complessiva	mq.	46.959,00
Verde pubblico	mq.	6.359,00

Parcheggio pubblico	mq. 3.175,50
Strade	mq. 6.135,50
Area da cedere al consorzio per deviazione canale	<u>mq. 716,00</u>
Totale (St)	mq. 63.345,00

d) Edificabilità singoli lotti

La superficie fondiaria totale viene suddivisa nei 7 lotti risultanti dalla distribuzione all'interno del comparto e la relativa potenzialità edificatoria viene suddivisa secondo la seguente tabella:

Lotto n°	Superficie fondiaria	Superficie lorda edificabile	Superficie coperta edificabile
1	3.600,00	2.160,00	1.800,00
2	3.600,00	2.160,00	1.800,00
3	4.590,00	2.754,00	2.295,00
4	3.514,00	2.108,40	1.757,00
5	3.600,00	2.160,00	1.800,00
6	3.103,00	1.861,80	1.551,50
7	24.952,00	14.971,20	12.476,00
Totale	46.959,00	28.175,40	23.479,50

e) Usi consentiti

Le attività insediabili sono quelle già previste nel Piano Particolareggiato approvato, con l'aggiunta di attività di servizio tecnologico, quali magazzini e impianti per l'essiccazione e/o commercializzazione di cereali e semi, con relativi silos e locali accessori.

Tale uso è tra l'altro consentito anche dal vigente PRG le cui NTA prevedono che tali attività (corrispondente all'uso R6) che non siano direttamente gestite da imprenditori

agricoli debbano essere localizzate in zona D e nello specifico D3, come è classificata attualmente l'area oggetto di intervento.

Tale tipo di attività sarà insediabile nel lotto di grandi dimensioni ricavato con la presente variante urbanistica.

Previsione di spesa

Per la realizzazione dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione, considerata la presente variante, viene stimata una spesa complessivamente inferiore a quella originariamente prevista. Infatti è prevista una minore superficie stradale, comprensiva di parcheggi, di mq. 1.751,00, e non vengono prolungate le reti tecnologiche a servizio del 2° stralcio (Energia elettrica, telefono, acqua, gas metano, illuminazione pubblica) in quanto il lotto di grandi dimensioni sarà allacciato a quelle già realizzate per il 1° stralcio.

Per tali ragioni non si ritiene necessaria una nuova fideiussione a garanzia della realizzazione delle opere, essendo ampiamente sufficiente quella stipulata in data 12/11/2007 per l'importo di € 720.000,00.

Il tecnico