



COMUNE DI FERRARA

Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata Ex Teatro Bonacossi poi Cinema Ristori

Delibera di Consiglio Comunale P.G. 103644/05 del 02/10/2006

VARIANTE

RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS

Introduzione

Si richiamano, con la presente, tutti gli elaborati che costituiscono il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "Ex Teatro Bonacossi poi Cinema Ristori", così come approvato con Delibera di Consiglio Comunale P.G. 103644/05 del 02/10/2006 i cui allegati costituiscono parte integrante della Convenzione stipulata fra la Proprietà e il Comune di Ferrara in data 30/11/2006 di rep. N. 56688, raccolta n. 14665, registrata a Ferrara l'11/12/2006 al n. 8246, trascritto a Ferrara il 12/12/2006 al n. 21033.

La proposta allegata alla presente si riferisce alla variazione del P.P. di Iniziativa Privata succitato e si riferisce all'intera proprietaria del fabbricato sito a Ferrara, in via del Turco, 8-10-12, contraddistinto al CU al foglio 385, mappale 199/1 – 251/1-24; 252/23.

Variante al P.P. "Ex Teatro Ristori" – Ferrara – via Del Turco 8,10,12
Proprietà Immobiliare Ristori srl

Premessa

La variante al P.P. di iniziativa privata, si riferisce al recupero di un contenitore esistente in centro storico a Ferrara, con un vincolo di restauro e risanamento conservativo per la facciata, mentre il resto potrà essere assoggettato a ristrutturazione edilizia, con il mantenimento dei volumi esistenti e le caratteristiche esistenti per copertura ed esterni.

Come accennato nell'introduzione, la variante proposta si riferisce al P.P. già approvato avente lo stesso oggetto e il medesimo edificio, senza variazioni di volumetria.

E' intenzione della società Ristori S.R.L. di modificare il progetto originario, secondo le indicazioni di massima già presentate all'Amministrazione Comunale attraverso i propri Uffici e all'Assessore preposto.

La Giunta Comunale, con proprio orientamento, nella seduta del 25 maggio 2010, ha approvato la proposta che contiene le variazioni oggetto della presente Variante al P.P., autorizzando la presentazione della Variante stessa (istanza presentata dalla Ristori s.r.l. con prot. 43833 del 12/05/2010).

Si rende necessario presentare una Variante al Piano Particolareggiato che modifichi la previsione di realizzare un piano interrato destinato ad autorimesse e un piano terra destinato a sala congressi.

Tale variante costituisce una modifica sostanziale alla Convenzione sottoscritta in origine, dove la destinazione a sala conferenze del piano terra costituiva elemento di interesse pubblico.

STATO LEGITTIMATO

La progettazione originaria prevedeva la realizzazione di un piano interrato destinato ad autorimesse, con accesso dalla piazzetta da destinarsi ad uso pubblico e di proprietà della società Ristori. Il piano terra aveva una destinazione a sala conferenza, collegata alla parte abitativa dell'intervento che si sviluppava dai piani primo, secondo, terzo e quarto.

Si riporta una breve cronistoria delle pratiche presentate:

- il fabbricato è stato oggetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata approvato con delibera del C.C. P.G. 103644/05 del 02/10/2006;
- è stata firmata la Convenzione relativa agli accordi con il Comune di Ferrara in data 30/11/2006;
- è stata presentata regolare D.I.A. per la esecuzione di opere di manutenzione ordinaria, con lo scopo di procedere ad una campagna archeologica preventiva e propedeutica alle successive opere di ristrutturazione del complesso

- immobiliare;
- è stata presentata regolare D.I.A. per la esecuzione di opere di ristrutturazione del complesso immobiliare; (PR. 4211/07 del 17/08/2007 n. 69989.
 - sono iniziati i lavori riferiti a tali strumenti attuativi e ai successivi strumenti edilizi;
 - a seguito di comunicazione da parte del Dipartimento del Territorio- Settore Pianificazione Territoriale- Servizio Qualità Edilizia (raccomandata del 14/08/2009 n. 70336) sono stati sospesi i lavori di cui alle DIA succitate.

PROPOSTA DI VARIANTE – CARATTERISTICHE DEL PIANO

Al fine della continuità della documentazione sufficiente e necessaria alla approvazione della Variante al Piano Particolareggiato, si richiede di poter recuperare tutti gli elaborati già presenti e presentati per l'approvazione del Piano Particolareggiato originario di cui alla delibera di C.C. pg. 103644/05 del 02/10/2006. In particolare sia recuperata la documentazione fotografica; lo stato di fatto dei luoghi; le relazioni geologiche e analisi geotecnica del terreno; la convenzione approvata; le verifiche archeologiche, nonché tutti i pareri degli Enti coinvolti.

Come conosciuto, la proposta di variante ha come riferimento principale la eliminazione del piano interrato destinato ad autorimesse.

Interrato

Come già presentato, la realizzazione di un interrato in una zona così centrale, a ridosso delle emergenze architettoniche e storiche principali di Ferrara, con una viabilità estremamente difficoltosa, costituisce un impatto traumatico sull'intero centro storico. Senza contare la pericolosità di intervenire nel sottosuolo di Ferrara, con presenza di acqua pressoché affiorante, strati di sabbia, argille e altro che, soggette ad emungimenti di acqua per l'esecuzione dei lavori, costituiscono un pericolo per i fabbricati confinanti.

Autorimesse

Pertanto si propone di ricavare le autorimesse al piano terra, occupando parte della superficie del piano stesso, utilizzando un sistema di meccanizzazione semplice per ritrovare il numero minimo di posti auto necessari per la destinazione abitativa dei piani superiori. (16 posti auto per 14 alloggi)

Il sistema meccanizzato prevede la realizzazione di una fossa interrata ridotta che consente di montare una piattaforma a due posizioni, in grado di ospitare due autovetture per posizione, usufruibili indipendentemente l'una dall'altra. La fossa da scavare, considerata la ridotta dimensione e la posizione della stessa prevista nel progetto di variante, andrà ad impegnare uno scavo che non supera i 200 mc. (contro un calcolo di circa 3000 mc. della versione legittimata).

L'accesso alle autorimesse è stato riveduto, spostandolo dalla piazzetta che risultava completamente compromessa dalla scelta fatta con lo stato legittimato.

Il nuovo ingresso, è situato nella parte sud di via Del Turco, prima dell'incrocio con via del Podestà. Si riutilizzerebbe anche un'apertura esistente, riducendo enormemente l'impatto sul fabbricato e risultando maggiormente sicuro l'ingresso alle autorimesse.

Si ricavano 16 autorimesse singole, utilizzabili singolarmente e caratterizzate da un impianto meccanizzato di ridotto impatto sul fabbricato ed in grado di garantire un utilizzo semplice ed immediato.

Cantine

Per dare adeguata dotazione di servizi alla residenza in progetto, si propone la realizzazione di cantine interrato, da realizzarsi a fianco della zona interessata dalla fossa delle autorimesse meccanizzate, e comunque nella posizione che già ora presenta un dislivello rispetto alla quota di progetto. Tale soluzione garantisce una ridotta necessità di scavo per la realizzazione delle cantine stesse e una particolare attenzione per le conseguenze che uno scavo può determinare nei confronti delle murature esistenti e da recuperare. Lo scavo avviene in sicurezza in posizione centrale, senza interferire con le proprietà confinanti.

Destinazione piano terra

La variante propone la eliminazione della sala conferenze, sia per un fatto di superficie, ridotta rispetto alla versione legittimata per ricavare le autorimesse al piano terra, sia per la volontà di realizzare il cavedio interno a partire dal piano terra e non dal piano primo come in origine.

Quest'ultima scelta, tende a valorizzare il cavedio, necessario per un utilizzo abitativo dei piani superiori, restituendo il senso del giardino interno, da utilizzarsi anche come camminamento di collegamento fra le due scale condominiali.

Il piano terra viene completato, sul fronte di via Del Turco, con un minimo di superficie da destinarsi ad attività commerciali, che tenderà a vivacizzare un tratto di centro storico in grande decadenza. La possibilità di recuperare gli spazi su via Del Turco, determina una sequenza di aperture (quelle originarie) in grado di attrarre interesse, combinandosi alla scelta di eliminare l'ingresso delle autorimesse dalla piazzetta, che finalmente potrà essere inserita in un vero recupero all'uso pubblico o legato alle attività insediabili nel fabbricato.

Con la eliminazione della destinazione a sala convegni, anche se privata, viene a mancare uno degli elementi ritenuti importanti per giustificare un interesse pubblico. Tale scelta determina la necessità di presentare una variante al Piano Particolareggiato.

Superficie residenziale.

L'intervento tende al recupero del complesso per creare residenza. Anche la commistione che il progetto legittimato provocava, male si coniugava con la vocazione residenziale del complesso stesso.

Con la eliminazione della sala convegni, si restituisce credibilità alla destinazione residenziale, che si ritrova inserita in un tipico contesto di centro storico, senza destinazioni che possono provocare conflitti con i residenti.

L'organizzazione è quella a due corpi scala, con unico ingresso dalla piazzetta. Con la realizzazione del giardino/cavedio centrale, è possibile ricavare un collegamento fra i due vani scala e la parte destinata a servizi (autorimesse, cantine e deposito biciclette).

L'abitabilità della superficie residenziale risulta aumentata.

Sistemazione esterna al fabbricato.

Come contemplato nel P.P., anche la proposta di Variante prevede la riqualificazione degli spazi esterni e di uso pubblico e più precisamente:

1. rifacimento della pavimentazione della piazzetta di proprietà della Ristori s.r.l.
2. rifacimento della via del Turco dall'incrocio con via del Podestà fino a piazza Cortevicchia;
3. Revisione della rete delle acque nere e bianche dei tratti rivisitati, nonché la revisione della pubblica illuminazione degli stessi.

Facendo riferimento a quanto stabilito dal P.P. e a quanto riportato al punto precedente, si vuole evidenziare come alcune scelte approvate con il P.P. siano da approfondire:

- 1) – i marciapiedi progettati non sono a norma. Si rileva che le dimensioni dei marciapiedi non consentono il passaggio a persone diversamente abili. Le dimensioni, sui fronti prospicienti via del Turco, hanno dimensioni che in certi punti arrivano ad essere anche di 60/70 cm..
- 2) - Le aperture prospicienti i marciapiedi, sono di locali a forte presenza di pubblico, che si troverebbero nella situazione di deflusso verso la strada in presenza di un marciapiede da 60/70 cm. su strada a doppio senso di marcia.
- 3) – La strada, prevista a doppio senso di marcia, costituisce un catalizzatore di traffico che non trova giustificazione, ma che genera confusione e tentativi di sosta.

Si propone di correggere tale situazione, con la progettazione di due marciapiedi a norma, che consentano il passaggio anche a persone diversamente abili; che proteggano dall'uscita che avviene dalle attività gravitanti sulla strada; che aumentino la circolazione pedonale della zona, rendendo fluido lo scambio con piazza Cortevicchia da un lato e via del Podestà dall'altro.

Si propone di realizzare una corsia carrabile a senso unico, di dimensioni sufficienti e necessarie per il passaggio di vetture o dei servizi di polizia e sicurezza.

Tale scelta è rafforzata dalla eliminazione dell'ingresso carraio alle autorimesse (autorimesse dell'intervento al piano interrato), spostato ad ovest su via del Turco. Così facendo si ottiene un vero recupero della piazzetta, che viene ripulita dalla circolazione carrabile e restituita ad un uso pedonale e maggiormente collegato alle funzioni

insediabili nel nuovo intervento.

Si faccia riferimento anche agli elaborati a corredo della richiesta di P.d.C. con oggetto alle opere di urbanizzazione, progetto esecutivo.

Restauro della facciata.

In ottemperanza al vincolo di Risanamento conservativo di tipo B, la facciata prospiciente via del Turco, sarà soggetta ad un restauro completo che stabilizzi, recuperi e renda utilizzabile non solo le murature con le decorazioni monumentali conosciute, ma anche le parti legate agli accessi e alle preesistenze del fabbricato in generale. La scelta di spostare l'ingresso delle vetture per accedere alle autorimesse, dalla piazzetta a via del Turco, consente un recupero migliore della facciata.

CARATTERISTICHE FISICHE DEL PIANO

Tabella con i dati complessivi dello Stato Legittimato

STATO LEGITTIMATO

	superficie effettiva mq.	totali comm. mq.
PIANO INTERRATO	773,74	386,87
PIANO TERRA	1130,27	887,39
PIANO PRIMO	690,18	634,27
PIANO SECONDO	641,72	599,71
PIANO TERZO	577,43	534,38
PIANO QUARTO	223,86	217,75
totale	4037,20	3.260,37

Tabella con i dati complessivi della Proposta di Variante

PROGETTO

	superficie effettiva mq.	totali commerciali mq.
PIANO INTERRATO	287,97	143,99
PIANO TERRA	1089,06	660,63
PIANO PRIMO	691,48	641,21
PIANO SECONDO	642,83	605,95
PIANO TERZO	576,30	539,12
PIANO QUARTO	240,90	237,87
totale	3528,54	2.828,75

VARIANTE – Progetto Superficie Utile Netta (Sn)

Divise per piano e per destinazione

piano	destinazione
-------	--------------

INTERRATO	-----
-----------	-------

TERRA	U3.2 Pubblici Esercizi: Mq. 279,20
-------	--

TERRA	U1 Abitazioni: Mq. 30,11
-------	------------------------------------

PRIMO	U1 Abitazioni: Mq. 493,10
-------	-------------------------------------

SECONDO	U1 Abitazioni: Mq. 469,25
---------	-------------------------------------

TERZO	U1 Abitazioni: Mq. 408,87
-------	-------------------------------------

SOTTOTETTO	U1 Abitazioni: Mq. 156,32
------------	-------------------------------------

Variante al P.P. "Ex Teatro Ristori" – Ferrara – via Del Turco 8,10,12
Proprietà Immobiliare Ristori srl

Influenza del piano con altri programmi

L'intervento di recupero dell'immobile in oggetto, ha avuto un declassamento con lo stralcio dello stesso dal Piano dei Servizi, come si evidenzia dalla tavola approvata in data 22/04/2009. L'intervento ha perso l'interesse pubblico, che vedeva l'inserimento al piano terra del fabbricato, di una sala convegni.

La previsione si è rilevata non pertinente e stralciata con atto succitato. La eliminazione della previsione di PRG, consente una razionalizzazione degli spazi che si concretizza nella eliminazione del piano interrato destinato ad autorimesse, che creava uno stato di pericolo per i fabbricati limitrofi, ma anche un impatto ambientale notevole durante la fase di esecuzione dell'interrato, con lo scavo e il trasporto a discarica di circa 3000 mc. di terreno, che dovevano transitare per le vie del Centro Storico.

Rapporto tra piano e tematiche ambientali

La eliminazione dell'interrato costituisce una notevole miglioria (rispetto a quanto approvato con il Piano Particolareggiato originario), che si concretizza in:

- mancata interferenza con le acque superficiali presenti a pochi centimetri dalla quota del pavimento attuale;
- mancata interferenza con gli strati archeologici individuati dalla campagna di saggi e di carotaggi eseguiti ed allegati al Piano Particolareggiato originario;
- mancata interferenza con gli apparati fondali dei fabbricati limitrofi e con lo stesso fabbricato oggetto di intervento;
- mancata interferenza con gli spazi pubblici limitrofi, che non subiscono l'impatto con il trasporto del terreno proveniente dallo scavo dell'interrato;
- mancata interferenza con le attività presenti nell'intorno.

La soluzione proposta con la variante al P.P., costituisce una notevole miglioria al P.P. stesso approvato.

Progetto opere di urbanizzazione.

Come stabilito dalla convenzione del P.P., la riqualificazione della strada a ridosso del fabbricato (via del Turco) rientra tra gli interventi proposti con il P.P. stesso e che verranno realizzati dalla Ristori s.r.l. a scomputo degli oneri dovuti.

A tale proposito, come previsto dalla Convenzione stessa, la Variante al P.P. viene corredata dal Progetto delle opere relative di urbanizzazione. Il progetto ha la valenza di proposta urbanistica interna alla Variante al P.P., nonché come intervento edilizio soggetto a Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere stesse.

Tale P.d.C. viene presentato contestualmente alla Variante e sarà realizzato nei tempi stabiliti dal P.P. stesso.

In particolare si ribadisce l'oggetto dei lavori previsti:

- Rifacimento del tratto di fognatura comunale prospiciente il fabbricato su via del Turco dall'incrocio con via del Podestà e fino all'incrocio con piazza Cortevicchia;

- Rifacimento della pubblica illuminazione dello stesso tratto;
- Rifacimento della pavimentazione stradale del medesimo tratto e della piazzetta di proprietà, utilizzando materiali di pregio meglio definiti dagli elaborati grafici allegati.

La tipologia. La particolare conformazione dello spazio e il fatto che si interviene in un contesto altamente insediato, costituisce il tema principale del progetto. Particolare attenzione si dovrà fare in sede di realizzazione, per raccordare le differenti quote di ingresso che si hanno sul perimetro. In particolare si evidenzia una forte differenza di quote fra il lato oggetto di intervento e quello opposto (molto più depresso). Tutta la via del Turco è in pendenza da piazza Cortevicchia verso via del Podestà (44 cm circa). Gli attraversamenti pedonali su piazza Cortevicchia e via del Podestà saranno evidenziati e trattati in continuità con i marciapiedi esistenti su tali strade, delimitando il tratto di via del Turco oggetto di intervento e restituendo tale tratto ad una funzione maggiormente pedonale rispetto all'attuale vocazione carrabile.

La corsia carrabile, delimitata da due cordoli che ne stabiliscono la larghezza, è progettata per avere un rafforzamento del centro strada, eseguito in acciottolato come via del Turco (garantendone la continuità visiva della strada), ma composto in modo che la corsia sia utilizzabile sulla porzione in selciato di porfido (meno impattante per l'aspetto del rumore che le auto producono percorrendo un fondo a porfido anziché in acciottolato).

La "fascia" centrale in acciottolato, è bordata da due filette in porfido a contenere l'acciottolato stesso e consente la raccolta delle acque piovane lungo l'asse centrale a mezzo delle caditoie circolari ad alta capacità.

I marciapiedi hanno una dimensione che consente il passaggio anche di persone diversamente abili e varia a seconda dei punti che i fabbricati che delimitano lo spazio assumono. I due lati sono trattati nello stesso modo. Si avrà una differenziazione legata alle differenti quote di ingresso ai locali prospicienti la strada: sul lato intervento, la filetta di delimitazione della corsia/marciapiede avrà un salto e si presenta con un gradino che negli attacchi con via del Podestà e piazza Cortevicchia, saranno raccordati per la continuità necessaria alla percorribilità anche con carrozzine; sul lato opposto, il marciapiede diventa quasi complanare con la strada, staccandosi di appena 2/3 cm. circa.

La piazzetta è sopraelevata rispetto alla strada e si affaccia sulla stessa con una quota costante, raccordata solamente per il tratto che consente l'accessibilità delle vetture per servizio alle attività già insediate e non di proprietà della società Ristori s.r.l..

Si è cercata la continuità dei materiali, eliminando il giro del marciapiede a seguire l'edificio, ma proseguendo e marcando via del Turco. All'interno della piazzetta sono stati inseriti due "pannelli" delimitati da filetta e contenenti l'acciottolato, utilizzati anche per inserire i punti di scarico con le due caditoie al centro dei pannelli stessi. I pannelli sono allineati ai fabbricati per delimitare ulteriormente via del Turco e la continuità del marciapiede. In corrispondenza dei pannelli a pavimento, troviamo due alberi, inseriti nella pavimentazione attraverso una chiusura circolare in lamiera di

ferro ossidata e chiusi, per garantire la pedonabilità, con griglia metallica in fusione di ghisa a raggiera.

Si rende necessario raccordare, sul fondo della piazzetta, l'accesso al negozio esistente, che si trova ad una quota elevata per le linee già esistenti e di progetto. In tale situazione si procederà alla realizzazione di una "rampetta" raccordata, utilizzando gli stessi materiali per non dare troppa importanza e per non evidenziare l'anomala quota di riferimento per l'ingresso del negozio.

Con la eliminazione dell'interrato, si elimina anche la necessità di realizzare le bocche di lupo per la ventilazione dello stesso, che avevano fortemente compromesso la continuità di materiale sul tratto di via del Turco ad ovest. In questo modo, il marciapiede su tale tratto viene confermato in lastricato di tracheite e mantiene la continuità di immagine e di percorribilità.

La parte vegetativa. Trovano collocazione due alberi, due lecci, che costituiscono una sorta di quinta e arredo della piazzetta, dando comunque adeguata schermatura al terrazzo al piano primo collegato ad una abitazione e prospiciente la piazzetta stessa.

Il leccio, è un albero sempreverde da utilizzarsi come piccolo albero. Ha una chioma densa, di colore verde cupo di forma ovale poi appiattita, corteccia grigio-bruno finemente screpolata in piccole placche pressoché quadrate.

Il sistema radicale è fittonante e molto sviluppato. E' una specie a crescita lenta, per cui adatto a questa soluzione.

Le gemme sono ibernanti, piccole, arrotondate, con perule poco numerose e tomentose.

Le foglie sono persistenti 2-3 anni, semplici, alterne, spesse e coriacee, con picciolo breve ornato da due stipule brune, verdi lucenti di sopra, a lamina molto variabile.

I fiori sono maschili in amenti cilindrici, tomentosi, penduli; i femminili in spighe allungate, 6-7 flore, con asse tomentoso biancastro, con perigonio a 6 divisioni e 4 stigmi rossi.

I frutti di fatto sono Achenio (ghianda) singolo o a coppie portato da un peduncolo lungo circa 1 cm, con cupola con squame ben distinte. Tegumento della ghianda vellutato internamente. Grandi 1,5-4 per 1-2 cm. di colore castano scuro leggermente pruinose e spesso con striature scure

E' stata utilizzata in quanto è pianta molto resistente e può essere utilizzato per viali, parcheggi ed alberature stradali. In passato fu utilizzato nei giardini rinascimentali per la realizzazione, mediante potatura di forme alte e rigide, in contrasto con siepi basse.

Esige stazioni ad inverno mite in quanto è una pianta che entra in vegetazione verso gli ultimi di aprile primi di maggio. In questo modo difficilmente riesce a sopportare i forti abbassamenti di temperatura. Predilige allo stato giovanile un certo grado di copertura e sopporta bene condizioni di ombreggiamento allo stato adulto. Si adatta con facilità ad una vasta gamma di terreni.

I materiali. Si confermano le scelte approvate con il Piano Particolareggiato autorizzato. In particolare si andranno ad utilizzare: il selciato di porfido per la quasi

totalità della piazzetta, dei marciapiedi e della strada; l'acciottolato, quale elemento di continuità con l'altro tratto di via del Turco, già realizzato con acciottolato viene confermato al centro strada e nei due riquadri sopra alla piazzetta; il lastricato di trachite per dare continuità ai marciapiedi esistenti su via del Turco e all'incrocio con via del Podestà, nonché da riproporsi ad eseguire l'attraversamento pedonale verso piazzetta Cortevvecchia.

Si è ritenuto di eliminare il lastricato di granito (previsto nel progetto approvato, come canale di raccolta delle acque a centro strada), in quanto si è preferito dare continuità di immagine con l'altro tronco di via del Turco (acciottolato) e poi per evitare il proliferare di materiali che fanno sembrare la pavimentazione una mostra di materiali. Tale scelta è legata anche alla modificata previsione della proposta con la realizzazione di una sola corsia di marcia anziché il doppio senso originario.

Le cordone sono tute in granito, come il porfido, comprese quelle che delimitano l'acciottolato a centro strada, e i due riquadri sulla piazzetta. Le due posizioni dei lecci invece sono delimitate da un manufatto in metallo a forma cilindrica che limita parzialmente il radicamento delle piante lateralmente e confina le griglie in ghisa disposte in maniera complanare con la pavimentazione della piazzetta.

Le chiusure attorno ai lecci saranno realizzate con griglie metalliche in fusione di ghisa, a raggiera, per garantire la continuità pedonale anche in prossimità degli alberi e per aumentare la pulizia delle superfici.

Raccordo con Enti. Come previsto dalla convenzione, prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, si procederà a raccordarsi con gli Enti interessati al rifacimento della strada per le opere di competenza e riferite ai sottosistemi : reti acqua, reti gas; reti telefoniche; reti cablaggio; rete energia e quant'altro necessario e presente.

Si avrà anche il collegamento con l'intervento di recupero del complesso ex cinema Ristori, con la necessità di allacciare le utenze alla rete pubblica. Le nuove utenze saranno allacciate alle reti pubbliche in base alle prescrizioni rilasciate dagli Enti competenti, mentre la rete di scarico delle acque bianche e nere, farà parte della realizzazione delle opere di urbanizzazione in oggetto.

FATTORI DI ATTENZIONE AMBIENTALE

Idrogeomorfologia

L'edificio in parola non è interessata da vincoli idrogeologici. La relazione geologica effettuata e allegata al piano originario, non rileva problematiche sul fabbricato.

Elementi del paesaggio e vegetazione

Elemento che caratterizza il paesaggio è l'edificio tipico del Centro Storico. Il fabbricato è parte di tale paesaggio e non viene modificato in nessun modo dalla proposta di variante.

Non sono presenti elementi vegetazionali. Il piano stesso tende ad inserire due esemplari di "leccio" a coronamento del recupero della piazzetta.

Ecosistemi

Il fabbricato oggetto di ristrutturazione è inserito nel sistema dell'edificio, in zona centro storico. La realizzazione del P.P. non muta di fatto il perimetro/il volume dell'ambito edificato esistente.

Clima acustico e qualità dell'aria

Nell'intorno non sono presenti fonti di rumore rilevanti. Anche la viabilità risulta estremamente ridotta e con la proposta progettuale inserita nella variante al P.P. si accentua la vocazione pedonale della zona.

Nella zonizzazione acustica comunale il fabbricato è inserito in classe adeguata a residenziale.

Inquinamento luminoso

Non sono presenti fonti di inquinamento luminoso, né recettori sensibili al disturbo. Il comune non è dotato di piano comunale in materia.

Accessibilità dell'area

L'area del centro storico di Ferrara conferma la vocazione alla pedonabilità degli spazi, specialmente intorno alla zona del Duomo e del Castello. L'intervento edilizio ripropone le stesse caratteristiche.

Recettori antropici sensibili

Nell'immediato intorno non ne sono segnalati.

Reti tecnologiche

Le reti sono tutte disponibili nelle immediate vicinanze, dunque logisticamente non si rilevano problemi per gli allacciamenti (Enel, Telecom, rete di distribuzione acque potabili, gas, rete di raccolta acque reflue).

La convenzione allegata al P.P. originario obbliga la realizzazione del rifacimento della sistemazione del tratto di strada di via Del Turco prospiciente all'edificio e della piazzetta di proprietà, da assoggettare ad uso pubblico.

Ad oggi la rete fognaria, identificata come mista, trova collocazione su via Del Podestà e su via Cortevicchia. Nulla è presente su via Del Turco in tale tratto. In realtà si rilevano preesistenze di scarichi di acque bianche e anche di acque nere che non potrebbero avere altra destinazione se non in esistente collettore su via del Turco. Il progetto di P.P. prevede anche il deposito del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, così come definito ai punti precedenti.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

In considerazione:

- della natura ed entità della variante parziale al Piano Particolareggiato approvato.
- del fine per la quale è proposta , che vede eliminare possibili elementi di disturbo all'ambiente del centro storico di Ferrara;
- degli effetti potenziali attesi dalla attuazione del P.P., che vedrebbe finalmente partire un'importante intervento edilizio, in una zona del centro storico che appare oggi abbandonata e priva di interesse per la città;

Si ritiene che dalla variante parziale al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, non ci si debba attendere impatti maggiori rispetto alle previsioni dell'attuale P.P., già ampiamente dibattuto.

Si ritiene, inoltre, che sostanzialmente l'intervento edilizio sul fabbricato, sia limitato a scala locale e che non costituisce impatto ambientale sul comune (traffico indotto irrilevante). Mentre costituisce un'importante miglioramento nei confronti del P.P. approvato, con la eliminazione dell'interrato (e del volume di terreno da trasportare fuori dal centro storico); il recupero della piazzetta ad un uso pedonale (precedentemente riservata all'ingresso delle vetture all'interrato); al rispetto dei fabbricati limitrofi, che non saranno investiti da variazioni sul livello delle acque superficiali, con possibili danneggiamenti alle murature; al rispetto delle attività insediate all'intorno del cantiere, con la riduzione della permanenza dello stesso; eliminazione delle possibili interferenze con gli starti archeologici, causata dall'eliminazione dei garages interrati.

Modena, li 11 ottobre 2010.

Arch. Julio Mauricio Barbieri

ELABORATI DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Le tavole di progetto e gli allegati che compongono la presente Variante al Piano Particolareggiato sono i seguenti:

TAVOLE:

Tav. 1 -	PLANIMETRIA GENERALE
Tav. 2 -	PIANTA PIANO INTERRATO
Tav. 3 -	PIANTA PIANO TERRA
Tav. 4 -	PIANTA PIANO PRIMO
Tav. 5 -	PIANTA PIANO SECONDO
Tav. 6 -	PIANTA PIANO TERZO
Tav.7 -	PIANTA PIANO QUARTO (SOTTOTETTO)
Tav. 8 -	PIANTA COPERTURA
Tav. 9 -	SEZIONI
Tav. 10-	PROSPETTI
Tav. 11-	RETE FOGNARIA DELL'INTERVENTO
Tav. 12-	SCHEMA DEI SERVIZI A RETE ESISTENTI

ALLEGATI:

- "A" Calcolo dei Volumi interessati
- "B" Norme Tecniche di Attuazione
- "C" Destinazioni d'uso e standards urbanistici di **stato legittimato**
- "D" Destinazioni d'uso e standards urbanistici di **variante**
- "E" Planimetria Catastale con individuazione area intervento
- "F" Dichiarazione sulla eliminazione delle barriere architettoniche
E elaborati dimostrativi di adattabilità.
- "G" Stima dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione

ELABORATI DEL PROGETTO ESECUTIVO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le tavole di progetto e gli allegati che compongono la presente proposta di progetto esecutivo sono i seguenti:

TAVOLE:

Tav. 1 -	PLANIMETRIA GENERALE CON SISTEMA FOGNARIO
Tav. 2 -	PLANIMETRIA GENERALE CON RETE FOGNARIA
Tav. 3 -	PLANIMETRIA CON DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO
Tav. 4 -	PLANIMETRIA CON MATERIALI
Tav. 5 -	PLANIMETRIA CON QUOTE
Tav. 6 -	PLANIMETRIA CON ILLUMINAZIONE PUBBLICA
Tav. 7A -	PLANIMETRIA CON SOTTOSERVIZI: RETE IDRICA
Tav. 7B -	PLANIMETRIA CON SOTTOSERVIZI: RETE GAS
Tav. 7C -	PLANIMETRIA CON SOTTOSERVIZI: RETE TELEFONICA
Tav. 7D -	PLANIMETRIA CON SOTTOSERVIZI: RETE ENERGIA ELETTRICA
Tav. 7E -	PLANIMETRIA CON SOTTOSERVIZI: RETE FOFNATURA
Tav. 8A -	SEZIONI STRADALI : 1 E 2
Tav. 8B -	SEZIONI STRADALI : 3 E 4
Tav. 8C -	SEZIONI STRADALI : 5

ALLEGATI:

- **"A"** – Planimetria Catastale con individuazione area intervento
- **"B"** – Dichiarazione ed elaborati adeguamento Legge 13 diversamente abili.
- **"C"** – Stima dei costi delle opere di urbanizzazione .
- **"D"** – Particolari costruttivi .

Modena, li 11 ottobre 2010.

Arch. Julio Mauricio Barbieri