

COMUNE DI FERRARA

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA

(L. 457/78)

AREA EX DIREZIONALE PUBBLICO DI VIA BEETHOVEN

ATI:

 **BEHNISCH ARCHITEKTEN**

 **POLITECNICA**
INGEGNERIA E ARCHITETTURA
(Società mandataria)

GRUPPO DI PROGETTO

DIREZIONE

Arch. Fatima Alagna (Responsabile)
Arch. Martin Haas
Arch. Stefan Behnisch
Ing. Antonio De Fazio

COLLABORATORI

Arch. T. Kessler
Arch. T. Lang
Dott. M. De Bernardi

PROGETTAZIONE URBANISTICA PARTICOLAREGGIATA

Ing. G. Giacobazzi
Arch. G. Cacoza
Arch. G. Tedeschi
Arch. R. Orlandi
Dott. L. Baroni - Sistemazioni a verde

SISTEMAZIONI GENERALI ED IMPIANTISTICHE

Ing. G. Romiti
Ing. G.B. Montorsi
Ing. M. Gusso
Ing. M. Vallieri
Ing. P. Trapella
Ing. R. Caselli
Ing. A. Torti
Ing. P. Zambelli

ELABORATO

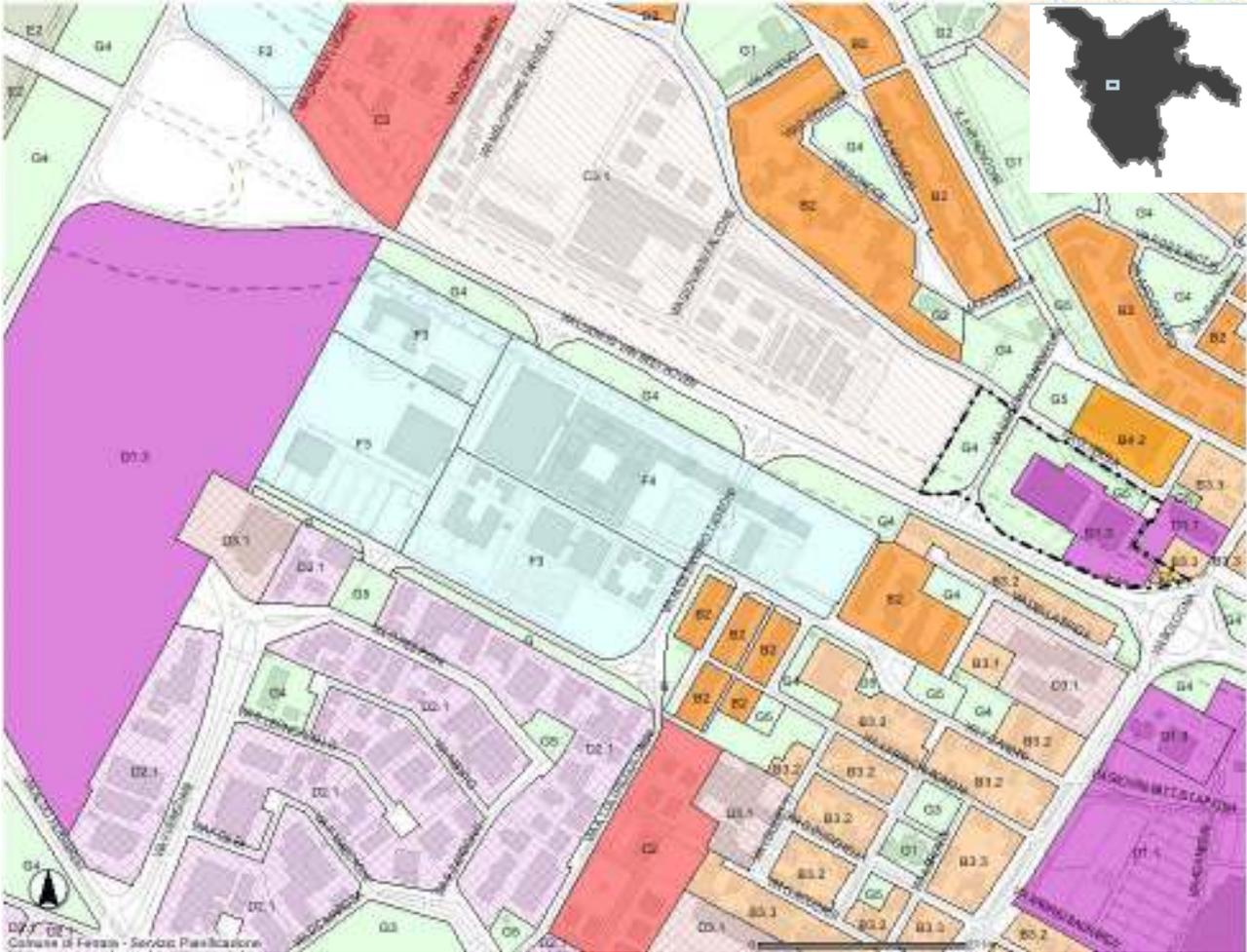
STRALCIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA

OPERA	ARGOMENTO	DOC. E PROG.	FASE	REVISIONE
P3	FE	SU01	G	1

CARTELLA:	FILE NAME:	NOTE:	PROT.	SCALA:
	P3 FE SU01_GO_4115		4115	
2				
1	REVISIONE		Febbraio 2011	ATI LANG ALAGNA
0	EMISSIONE		Novembre 2010	ATI LANG ALAGNA
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO APPROVATO

Il presente progetto è il frutto del lavoro dei professionisti associati in Politecnica. A termine di legge tutti i diritti sono riservati.
E' vietata la riproduzione in qualsiasi forma senza autorizzazione di POLITECNICA Soc. Coop.
Politecnica aderisce al progetto Impatto Zero® di Lifegate.

Estratto dalla Tavola del PRG (1995) Vigente – Usi del suolo



CAPITOLO 7 INDIVIDUAZIONE ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI

ART. 35 Zone F Aree per attrezzature di interesse generale

¹ Sono le aree destinate ad attrezzature di uso pubblico e per servizi pubblici tecnologici ed amministrativi di livello comunale e sovracomunale, nonché di interesse provinciale, regionale e nazionale, in conformità agli strumenti di programmazione di rispettiva competenza.

² In tali aree sono tra l'altro ammessi gli usi previsti ai punti: U3.6³³ qualora destinati a funzioni pubbliche di interesse comunale o sovracomunale. e qualora la concessione sia richiesta direttamente dai soggetti pubblici interessati³⁴, ovvero esista una convenzione tra il soggetto pubblico utente ed il soggetto richiedente la concessione stessa.

⁵² Articolo aggiunto con delibera C.C P.G. 16013 del 05/04/2004

³³

U3.6 Direzionale e complessi terziari

³⁴ Per soggetti pubblici si intendono: il Comune, i consorzi di Comuni, le Aziende di Servizio (A.G.E.A., A.CO.SE.A., ecc.), l'U.S.L., la Provincia, la Regione, lo Stato, nonché i soggetti che svolgono funzioni pubbliche ai sensi della legislazione vigente.

³ Nel caso di centri integrati la funzione pubblica si intende accertata qualora per almeno il 70% della Su di progetto ricorrano le condizioni di cui al comma precedente.

⁴ Sono inoltre ammessi gli usi U3.8 e gli usi U3.9, U3.11 U3.12, U3.13 e U3.14 di scala comunale e sovracomunale, e tutti gli usi U6. ³⁵

⁵ In particolare si individuano le seguenti sottozone:

- F1 Scuole superiori ,università (U3.11-12)
- F2 Attrezzature socio - sanitarie (U3.14); possono essere realizzati alloggi per studenti, anziani o altre categorie protette e speciali per un max del 30% della superficie del comparto F2. I relativi standard saranno dimensionati come per l'uso U1.
- F3 Strutture sportive e di spettacolo (U3.9-13)
- F4 Attività direzionali pubbliche di cui al 2° comma. Fiere (U3.6)
- F5 Parchi di scala urbana e/o territoriale
- F6 Attrezzature civiche, militari e tecnologiche (U6)
- F7 Musei e accoglienza turistica (U3.9)⁵³

⁶ La cartografia indica le sottozone per le quali le destinazioni previste sono considerate vincolanti. Per tali sottozone l'insediamento di destinazioni non previste, nell'ambito comunque di quelle consentite nelle zone F, o la modifica degli indici e parametri previsti é subordinata all'approvazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica con le procedure di cui all'art. 3, 1° e 2° comma L.R. 46.88.

35

U3.8	Attività di servizio e distribuzione di carburanti
U3.9	Attività culturali di ritrovo e spettacolo
U3.11	Scuole superiori
U3.12	Università
U3.13	Attrezzature per lo sport
U3.14	Attrezzature sociosanitarie
U6	Impianti e attrezzature civiche, militari e tecnologiche
U6.1	Attrezzature tecnologiche e servizi tecnici urbani
U6.2	Aree cimiteriali
U6.3	Attrezzature aeroportuali
U6.4	Attrezzature ferroviarie
U6.5	Aree di servizio alla navigazione
U6.6	Parcheggi attrezzati
U6.7	Attrezzature militari
U6.8	Carceri
U6.9	Discariche

⁵³ Comma modificato con delibera giunta provinciale n. 20 del 25/01/2005

⁷ Fatto salvo quanto previsto al comma precedente, la cartografia non indica sottozone.

⁸ Le zone F di cui al 7° comma sono sempre soggette ad un progetto unitario esteso all'intera zona o sottozona, approvato dal Consiglio Comunale, con il quale vengono fissate le destinazioni e gli indici.

⁹ In tutte le sottozone è ammessa la possibilità che il 30% della Su realizzabile sia destinata ad attività integrate, anche di tipo privato, compresi eventuali alloggi per personale di custodia; in questo caso, l'area d'intervento, che può essere costituita dall'intera sottozona o da uno stralcio di questa, sarà soggetta a piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

¹⁰ Qualora detto Piano Particolareggiato modifichi le indicazioni cartografiche di P.R.G., dovrà essere approvato con le procedure di cui all'art. 3, 1° e 2° comma della L.R. 46/88.

¹¹ Nelle zone destinate a parco è consentita la costruzione degli spazi strettamente funzionali alle attività con un Ut max di 0,1 mq/mq; in tutte le altre zone è ammesso un Ut di 1 mq/mq.

¹² È consentito il superamento degli indici mediante Piano Particolareggiato o altro strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica.

ART. 36 Zone G Aree per servizi.

¹ Sono le aree per servizi, spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi.

² In tali aree sono ammessi tutti gli usi previsti ai punti U3.9-10-13 - 14 ³⁶ di cui all'art. 24 qualora rivestano un ruolo a scala di quartiere o di frazione o, comunque, relativo ad un ambito del territorio urbano o comunale. È inoltre consentito l'uso U3.8.

³ In particolare si individuano le seguenti sottozone:

- G1 Asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo.
- G2 Chiese, centri civici sociali, circoli ricreativi, ecc.
- G3 Attrezzature sportive, pubbliche e private.

³⁶

U3.8 Attività di servizio e distribuzione di carburanti
 U3.9 Attività culturali di ritrovo e spettacolo
 U3.10 Servizi sociali di quartiere
 U3.13 Attrezzature per lo sport
 U3.14 Attrezzature sociosanitarie

- G4 Verde pubblico, piazze e spazi pedonali.
 G5 Parcheggi.

⁴ La cartografia indica le sottozone per le quali le destinazioni previste sono considerate vincolanti. Per tali sottozone l'insediamento di destinazioni non previste, nell'ambito di quelle consentite nelle zone G, e la modifica degli indici e parametri previsti é subordinata alla presentazione di P.P. di iniziativa pubblica o privata.

⁵ Fatto salvo quanto previsto al comma precedente, la cartografia non indica sottozone.

⁶ In tal caso la destinazione specifica, tra quelle ammesse in zone G sarà stabilita in sede di progetto esecutivo.

⁷ In particolare andranno rispettati i seguenti indici e parametri:

- Asili nido
- Scuole materne
- Scuole elementari
- Scuole medie inferiori
- Chiese, canoniche, sagrati e spazi di pertinenza
- Centri civici
- Circoli ricreativi privati

Uf = 0,5 mq/mq

distanza dai confini e tra fabbricati secondo quanto previsto dall'art. 45 punto

11.

parcheggi 30 mq./100 Su

verde 30 mq./100 Sf.

- Mercati coperti
- Attrezzature sportive coperte pubbliche
- Parcheggi pubblici multipiano
- Attività sportive coperte private

Uf = 1 mq/mq distanza dai confini e tra fabbricati secondo quanto previsto all'art. 45 punto 11.

- parcheggi (esclusi i parcheggi multipiano)
 40 mq/100 mq. di Su (spazio per pubblico e per atleti con esclusione del campo di gioco).

⁸ Per le altre destinazioni

- Aree attrezzate per il commercio ambulante e spettacoli.

- attività sportive scoperte pubbliche
- Verde pubblico attrezzato
- Piazze e giardini pubblici
- Parcheggi pubblici
- attività sportive scoperte private
- Maneggi
- Pesche sportive
- Motocross
- Orti collettivi
- Altre funzioni assimilate

é consentita la costruzione dei fabbricati strettamente necessari alla funzionalità delle attività con un indice (Uf) non superiore a 0,1 mq/mq. Ove non specificamente previsto all'art. 24, dovrà comunque essere garantita una quota di parcheggio pari a 5 mq ogni 100 mq di superficie destinata all'attività.

⁹ È consentito il superamento degli indici mediante Piano Particolareggiato o altro strumento urbanistico preventivo.

codice ambito (amb_rer)	denominazione ambito (amb_psc)	politica	funzione
4 ANS	ambito urbano per nuovi insediamenti della struttura insediativa via Bologna	NIE-NIS	MIX_RES

descrizione

l'ambito va a completare gli insediamenti urbani di via Bologna, prevalentemente sui margini sud e nord-ovest. Comprende le grandi strutture sportive di via Beethoven e il complesso inutilizzato "palazzo degli specchi", oltre ad aree di possibile espansione. Le attività economiche da insediare sono caratterizzate da una fruizione a carattere prevalentemente automobilistico. E' prevista la riconversione, mediante ristrutturazione o sostituzione, del complesso "palazzo degli specchi", con l'insediamento di medie e grandi strutture commerciali non alimentari, insieme ad attività residenziali, ricettive, direzionali, sportive, al fine di creare un adeguato mix di funzioni, tale da integrare pienamente l'area nel tessuto urbano. Sono altresì previste aree di espansione per l'insediamento di funzioni analoghe. E' prevista la realizzazione, in particolare nell'area del Demanio della Difesa ed in connessione col previsto trasferimento dell'aeroporto, di abitazioni e servizi alla residenza e di un nuovo grande parco.

inquadramento sistemico	sistema	subistema
	insediativo dell'abitare	insediamenti contemporanei
	insediativo dell'abitare	nuclii del forese
	ambientale e delle dotazioni collettive	città verde
	ambientale e delle dotazioni collettive	attrezzature e spazi collettivi
	ambientale e delle dotazioni collettive	mitigazione e compensazione ambientale
	insediativo della produzione	città dell'auto

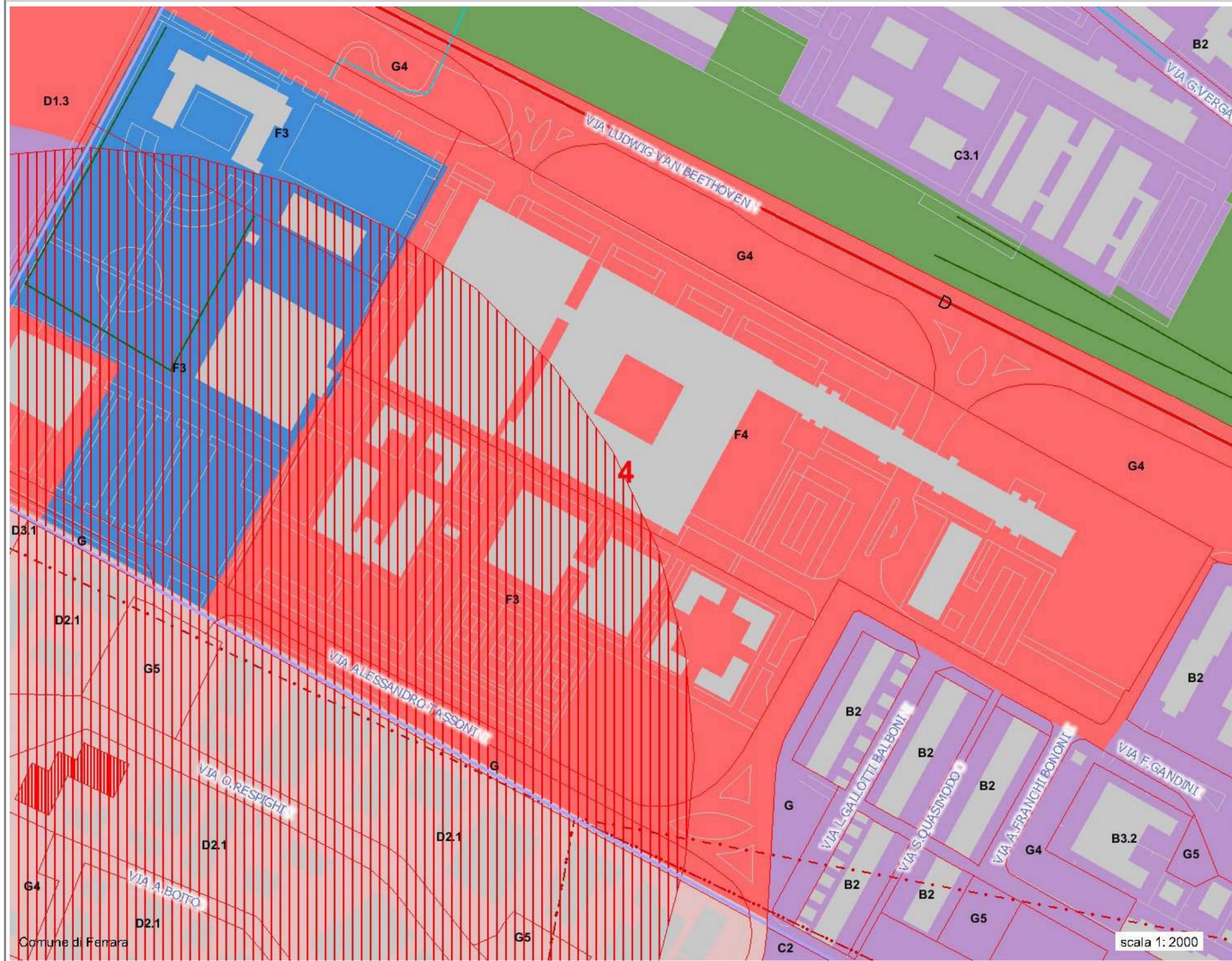
fattori di criticità	RETE FOGNARIA		
		acque meteoriche	"palazzo degli specchi": - allagamenti dovuti a problemi nella rete privata (non è mantenuta)
	VINCOLI TUTELA IDROGEOLOGICA		
		rischio geotecnico	Lenti di torba e inclusioni di materiale organico sono presenti in modo diffuso negli strati argillosi entro i primi 15 m da p.c. Effetti: cedimenti totali e differenziali di grande entità e cedimenti di consolidazione differiti nel tempo.
		rischio sismico	Il rischio di liquefazione in caso di sisma è basso. Il rischio di amplificazione del segnale sismico e di cedimenti indotti da sisma è elevato. Solo nella zona di espansione lungo via Ferraresi il rischio di cedimenti indotti da sisma è basso.
		rischio di contaminazione dei suoli/vulnerabilità falda freatica	"Palazzo degli specchi": - elevata vulnerabilità falda freatica; Area per nuove residenze in via Galvana: - alta vulnerabilità falda freatica; Parte sud dell'area per nuove residenze in via Malagù: - alta vulnerabilità falda freatica;
	VINCOLI DI TUTELA STORICO-ARCHITETTONICA		
		edifici, insediamenti e infrastrutture d'interesse storico	nuovi insediamenti residenziali di via Bologna-via Galvana su dossi e rilevati con presenza della strada storica di via Bologna;
	VINCOLI TUTELA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE		
		tutela naturalistica e ambientale	-presenza di filari e siepi lungo la ferrovia -la ferrovia e la Bretella N-S costituiscono una barriera allo sviluppo e continuità della Rete Ecologica
	TUTELA DALLE INFRASTRUTTURE		
		faacce di rispetto da PTRQA	- nuovi insediamenti entro fascia di via Wagner: riconferma previsioni del PRG e già attuati - nuovi insediamenti entro fascia di via Bologna: riconferma previsioni del PRG
	elettrodotti AT	Insedimento di Via Galvana è attraversato da linea AT	
	fasce di pertinenza acustica	- Area per nuovi insediamenti residenziali di via R.Wagner all'interno della fascia di pertinenza acustica B della linea ferroviaria Bologna-Padova e della fascia di pertinenza acustica di via R.Wagner - Area per nuovi insediamenti residenziali di via Bologna all'interno della fascia di pertinenza acustica di via Bologna	
	Impianti per l'emittenza radio-televisiva	Area per nuovi insediamenti di via Veneziani e complesso "palazzo degli specchi" entro fascia di rispetto di impianti per l'emittenza radio-tv	

dimensionamento		stato attuale	progetto
Superficie territoriale		2.363.793	
abitanti min			329
abitanti max			3.701
infrastrutture	fognature	- Per i nuovi insediamenti residenziali esiste rete fognaria a cui allacciarsi; - In via Sammartina è in fase di realizzazione la rete fognaria per le abitazioni esistenti a cui si potranno allacciare i nuovi insediamenti residenziali	Palazzo degli specchi: - è da rifare la rete di fognatura privata
	scolo acque superficiali	Parte nord ambito: - scolo Mambro; Parte centrale: - scolo consorziale Maffea, scolo Baiona, Scolo Zagagnona; Parte sud: - scolo raccogliitore Bosconuovo	
	trasporto pubblico	n. 3 linee urbane n. 1 fermata linea extraurbana	
	strade, percorsi pedonali e ciclabili		- realizzazione nella struttura insediativa, di percorsi ciclabili di connessione urbana; - risoluzione dei nodi problematici della mobilità di v. Ferraresi - v. Beethoven e del cavalcavia in v. Wagner; - prolungamento di v. Caselli verso il polo funzionale aeroporto; - realizzazione di rotatoria all'incrocio tra v. Frank e i nuovi innesti stradali provenienti da via dell'Aeroporto e via R. Wagner.
attrezzature collettive	descrizione		
	istruzione (COA)		
	assistenza, servizi sociali e igienico sanitari (COB)		
	pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile (COC)		
	attività culturali, associative e politiche (COD)		
	culto (COE)	1 cappella	
	spazio verde attrezzato per gioco, sport e tempo libero (COF)	St 70880 mq	
	spazi aperti liberi ad uso pubblico (COG)		L'attuazione dei nuovi insediamenti residenziali nell'area demaniale aeroportuale è condizionata allo spostamento della pista di atterraggio e alla realizzazione del previsto nuovo grande parco urbano; il parco, che dovrà assumere anche una funzione di interposizione fra i nuovi insediamenti abitativi e le infrastrutture dell'aeroporto e della ferrovia, ospiterà, nella fascia a ridosso degli insediamenti, strutture di servizio compatibili.
	aree a parcheggio pubblico secondario (COH)	St 4440 mq	
	altri servizi		
	St (COL)		89.837
	mq/ab		273,1
			1.234.824
			266,9

dotazioni ambientali	descrizione		<p>aree di compensazione idraulica: -tra via A. Ferraresi e ferrovia; -tra aeroporto e nuovi e consolidati insediamenti produttivi di via Wagner; aree di forestazione: -tra ferrovia e metropolitana in via Saragat con funzione di filtro rispetto all' attrezzatura universitaria; -lungo il tracciato della linea ferroviaria FE-Rimini per separare gli insediamenti produttivi consolidati di via Wagner dal nuovo insediamento residenziale ivi previsto; -lungo il tracciato della metropolitana in via Wagner per separare gli insediamenti produttivi consolidati dalle aree a parco ivi previste.</p>
	St (ECO)	0	578.111

obiettivi e requisiti	RUE	<p>il RUE disciplinerà :</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli interventi sugli edifici esistenti che non comportino aumento di carico urbanistico - l'ammissibilità degli interventi edilizi all'interno delle aree di rispetto degli impianti per l'emittenza radio-tv
	POC	<p>Fatti salvi gli interventi disciplinati dal RUE, l'ambito si attua mediante POC. I POC perseguiranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la ridefinizione del margine sud del quartiere; - lo spostamento della pista aeroportuale e la realizzazione di un nuovo grande parco urbano; - la realizzazione di percorsi ciclabili di connessione urbana; - la risoluzione dei nodi problematici della mobilità di v. Ferraresi - v. Beethoven e del cavalcavia in v. Wagner; - il prolungamento di v. Caselli verso il polo funzionale aeroporto; -l'attivazione della Rete Ecologica con la realizzazione dei nodi ecologici previsti -la rinaturalizzazione della ferrovia e della Bretella N-S attraverso fasce di forestazione e compensazione ambientale e la realizzazione di varchi ecologici; -la valorizzazione degli assi di connessione come varchi di permeabilità ecologica - la realizzazione di indagini di approfondimento per definire localmente le caratteristiche dinamiche dei terreni presenti secondo le normative vigenti - prescrizioni per la mitigazione degli impatti dovuti a via Bologna sui nuovi insediamenti localizzati entro fascia di rispetto fissata da PTRQA

Comune di Ferrara - Cartografie PSC



Legenda

- Attività incongrue
- Catasto-Particelle
- Catasto-fogli
- PRG-Ambiti
- Edifici di interesse storico
- Edifici di interesse storico-architettonico
- Edifici di interesse storico-architettonico
- Edifici di pregio storico-culturale e testimoniale
- Manufatti incongrui
- Perimetro centro abitato
- Manufatti storici
- Viabilità storica
- Alberi monumentali
- Filari e siepi
- Strade panoramiche
- Strade panoramiche
- PSC-Piste ciclabili
- Piste ciclabili di connessione ambientale
- Piste ciclabili interrate
- Piste ciclabili di connessione territoriale
- PSC-Ferrovie sistemi
- Ferrovie esistenti
- Ferrovie di progetto
- PSC-Collegamento territoriale
- PSC-Penetrazione-collegamento
- PSC-Accesso alla città
- PSC-Metropolitana stazioni
- PSC-Metropolitana sistemi



scala 1: 2000

Comune di Ferrara