

COMUNE DI FERRARA

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA (L.457/78)

AREA EX DIREZIONALE PUBBLICO DI VIA BEETHOVEN

PROPRIETÀ

FERRARA 2007 S.r.l.
Via Garibaldi, 7 40124 BOLOGNA

PROGETTISTI



Ufficio Progettazione
Parsitalia Real Estate s.r.l.
Via Tevere 48, 00198 ROMA

GRUPPO DI PROGETTO

Direzione:

Arch. Katia Palisi (Parsitalia Real Estate Srl)

Progettazione urbanistica particolareggiata

Arch. Katia Palisi (Parsitalia Real Estate Srl)

Arch. Pietro Carmine Bonifati (Parsitalia Real Estate Srl)

Arch. Giuliana Fabbrizi (Parsitalia Real Estate Srl)

Arch. Michela Giordani (Parsitalia Real Estate Srl)

Geom. Luca Fioravanti (Parsitalia Real Estate Srl)

Geom. Alessandro Perotti (Parsitalia Real Estate Srl)

CONSULENZA ASPETTI GENERALI E IMPIANTISTICI



Arch. Gianfranco Tedeschi (Politecnica)

Ing. Stefano Simonini (Politecnica)

ELABORATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

OPERA

ARGOMENTO

DOC. E PROG.

FASE REV.

SCALA

P 3

F E

N T 0 1 _ G 3

VARIE

REV.	DATA	
3	Marzo 2015	
2	Ottobre 2011	
1	Febbraio 2011	
0	Novembre 2010	

INDICE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	2
ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE PRESENTI NORME.....	2
ART. 2 - FINALITA' ED OBIETTIVI	2
ART. 3 – VERIFICA DEL CARICO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART.81 DEL RUE VIGENTE E ART. 19 DELLE NTA DEL POC	3
ART. 4 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DI RECUPERO	4
ART. 5 - CRITERI DI QUALITA' E SOSTENIBILITA' DELL'INSEDIAMENTO.....	5
ART. 6 - ARTICOLAZIONE IN UNITA' MINIME DI INTERVENTO	5
ART. 7 - SUPERFICIE EDIFICABILE ED USI AMMESSI.....	5
ART. 8 - NORME GENERALI PER L' EDIFICAZIONE.....	6
ART. 9 – CRITERI DI INTERVENTO PER SINGOLA UMI.....	7
ART. 10 - RECINZIONI.....	10
ART. 11 - SISTEMAZIONI GENERALI: IL SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI E LA MOBILITA' DOLCE	11
ART. 12 - SISTEMAZIONI GENERALI: RETI TECNICHE E TECNOLOGICHE	12
ART. 13 - VERIFICHE E ACCORGIMENTI DA ADOTTARSI IN RELAZIONE ALLE POTENZIALI CRITICITA' RISCOSE NELL'AREA.....	13
ART. 14 – SOSTENIBILITA' ENERGETICA DELL'INSEDIAMENTO.....	13
ART. 15 – CRONOPROGRAMMA STRALCI ATTUATIVI	14
ART. 16 – SCOMPUTO	14
ART. 17 – SALVAGUARDIA.....	14
ALLEGATI	15
PARAMETRI URBANISTICI ARTICOLATI PER UMI	15

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE PRESENTI NORME

- 1) La variante al Piano di recupero di iniziativa pubblica del comparto ex Direzionale pubblico di via Beethoven riguarda le aree considerate nell'Accordo di Programma approvato in variazione del PRG relativo ai "Piani di recupero ex AMGA, ex MOF – Darsena, ex Direzionale Pubblico di via Beethoven" sottoscritto in data 19 dicembre 2011 e ratificato dal Comune di Ferrara con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 103786 del 22 dicembre 2011 decreto del Presidente della Provincia di Ferrara prot. n. 4164 del 18 gennaio 2012,
- 2) Le aree sono state oggetto di un Accordo ex art. 11 della L. n. 241/1990 PG. 105262/2011, stipulato con atto Notaio Magnani in data 29 novembre 2012, disciplinante gli obblighi in ordine alla realizzazione del Piano di recupero
- 3) Le aree sono state oggetto di convenzione urbanistica tra Comune di Ferrara e la Società Ferrara 2007 stipulata in data 9 gennaio 2013.
- 4) Le aree sono oggetto di Protocollo d'Intesa per l'attuazione di un intervento di edilizia residenziale sociale attraverso la costituzione di un Fondo, sottoscritto in data 25 giugno 2014 tra **Comune di Ferrara, Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER) Ferrara, CDP Investimenti Società di Gestione del Risparmio S.p.A., Intercantieri Vittadello S.p.A. e Ferrara 2007 s.r.l.;**
- 5) La presente variante recepisce il progetto definitivo della Delegazione comunale, sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana relativa allo Stralcio I° così come già approvato in Giunta Comunale, in quanto la stessa non modifica in alcun modo il suddetto Stralcio.
- 6) Le presenti NTA sostituiscono integralmente le precedenti NTA allegate alla convenzione del 9 gennaio 2013 che recepiscono le indicazioni del PRU.

ART. 2 - FINALITA' ED OBIETTIVI

- La presente variante urbanistica è finalizzata ad ottenere :
 - la riqualificazione del complesso detto "palazzo degli specchi", mai utilizzato e oggi degradato, attraverso il recupero e ristrutturazione degli edifici già destinati a funzioni direzionali destinati;
 - l'insediamento oltre che di funzioni abitative prevalentemente di edilizia sociale, anche di funzioni commerciali e direzionali sia pubbliche che private
 - alla creazione di un nuovo isolato urbano, con particolare attenzione ai temi legati alla residenza sociale.

**ART. 3 – VERIFICA DEL CARICO URBANISTICO AI SENSI DELL’ART.81 DEL RUE
VIGENTE E ART. 19 DELLE NTA DEL POC**

Si riporta di seguito la tabella di confronto fra il Piano di Recupero approvato e la presente Variante relativamente alle dotazioni territoriali richieste come da art.81 del RUE,

Funzioni Piano di Recupero (PRG)	Funzioni come da art.81 del RUE	PIANO DI RECUPERO APPROVATO						VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO					
		Superfici Utili Piano di Recupero approvato (Su)	VERIFICA STANDARD PUBBLICI AI SENSI DELL' ART.81 DEL RUE				Totale dovuti (A + B)	Superfici Utili Piano di Recupero approvato (Su)	VERIFICA STANDARD PUBBLICI AI SENSI DELL'ART.81 DEL RUE				Totale dovuti (A + B)
			Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti: quota minima parcheggi pubblici diretto servizio dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria U1) (A)	mq	quantità	mq			quantità	mq	Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti: quota minima parcheggi pubblici diretto servizio dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria U1) (A)	mq	
Residenza (abitazioni U1)	4. residenza e assimilabili	25.500	15mq/100 mq Su	3.825	100mq/100 mq Su	25.500	29.325	25.500	15mq/100 mq Su	3.825	100mq/100 mq Su	25.500	29.325
Uffici e direzionale (U3.6)	6f. direzionale	3.400	50 mq/100 mq Su	1.700	120 mq/100 mq Su	4.080	5.780	3.400	50 mq/100 mq Su	1.700	120 mq/100 mq Su	4.080	5.780
Nuova sede Polizia Municipale (U3.6)	1b/d. pubblica amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile	2.890	60 mq/100 mq Su	1.734			1.734	2.890	60 mq/100 mq Su	1.734			1.734
Attività commerciali al dettaglio - esercizi di vicinato (U3.1)	5. commercio al dettaglio: esercizi di vicinato	2.465	50 mq/100 mq Su	1.233	120 mq/100 mq Su	2.958	4.191	2.950	50 mq/100 mq Su	1.475	120 mq/100 mq Su	3.540	5.015
Pubblici esercizi (U3.2) ed usi vari di tipo diffusivo (U3.3)	5. commercio al dettaglio: esercizi di vicinato 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande	765	50 mq/100 mq Su	383	120 mq/100 mq Su	918	1.301	520	50 mq/100 mq Su	260	120 mq/100 mq Su	624	884
Pubblici esercizi (U3.2)	5. commercio al dettaglio: esercizi di vicinato	765	50 mq/100 mq Su	383	120 mq/100 mq Su	918	1.301	525	50 mq/100 mq Su	263	120 mq/100 mq Su	630	893
Medio-piccole strutture di vendita (U3.4.1) Medio-grandi strutture di vendita non alimentare (U3.4.2)	6b. commercio al dettaglio: strutture medie e grandi	5.185	50 mq/100 mq Su	2.593	120 mq/100 mq Su	6.222	8.815	5.185	50 mq/100 mq Su	2.593	120 mq/100 mq Su	6.222	8.815
TOTALE mq		40.970		11.849		40.596	52.445	40.970		11.849		40.596	52.445

In rosso le superfici modificate rispetto al Piano di recupero approvato

Nella Tavola “Schema Stralci Funzionali” le dotazioni territoriali di standard sono state verificate in base a quanto stabilito dal PRG tenuto anche conto del fatto non vi è aumento del carico urbanistico rispetto al Piano di Recupero approvato e visto che nel PdR originario non era prevista la divisione in più stralci funzionali, ad eccezione del I inerente la “delegazione comunale”, il resto dell’intervento era ricompreso in un unico Il stralcio, rimandando la sua ulteriore suddivisione in fase attuativa..

Per maggior chiarezza pertanto anche gli usi “originari” e quelli di progetto nella sopra riportata tabella sono quelli “definiti” dal PRG.

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA
COMPARTO EX DIREZIONALE PUBBLICO DI VIA BEETHOVEN
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 4 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DI RECUPERO

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA (PdR) AREA EX DIREZIONALE PUBBLICO DI VIA BEETHOVEN		
ELENCO ELABORATI		
1	Elenco elaborati	ELABORATO IN VARIANTE
2	Stralcio strumentazione urbanistica	ELABORATO DEL PIANO DI RECUPERO APPROVATO
3	Estratto catastale ed elenco delle proprietà	ELABORATO IN VARIANTE
4	Relazione illustrativa e previsioni di spesa e Protocollo d'Intesa tra Ferrara 2007 s.r.l., CDP Investimenti, Intercantieri Vittadello, ACER Ferrara e Comune di Ferrara per interventi di E.R.S.	ELABORATO IN VARIANTE
5	Norme tecniche di attuazione	ELABORATO IN VARIANTE
6	Linee guida per una progettazione sostenibile	ELABORATO ABROGATO
7	Linee guida per la progettazione degli spazi aperti	ELABORATO ABROGATO
8	Relazione geologico-geotecnica e sismica	ELABORATO DEL PIANO DI RECUPERO APPROVATO
9	Relazione di analisi climatica del sito	ELABORATO IN VARIANTE
10	Valutazione previsionale di clima acustico	ELABORATO DEL PIANO DI RECUPERO APPROVATO
11	Rapporto ambientale	ELABORATO DEL PIANO DI RECUPERO APPROVATO
12	Rapporto ambientale: integrazioni (integrazione febbraio 2011 ed integrazione ottobre 2011)	ELABORATO DEL PIANO DI RECUPERO APPROVATO
13	Elaborati di variante al Vigente PRG (integrazione febbraio 2011)	ELABORATO DEL PIANO DI RECUPERO APPROVATO
14	Schema stralci funzionali	ELABORATO IN VARIANTE
15	Stato di fatto: documentazione fotografica	ELABORATO DEL PIANO DI RECUPERO APPROVATO
16	Stato di fatto: rilievo strumentale (integrazione febbraio 2011 ed integrazione ottobre 2011)	ELABORATO DEL PIANO DI RECUPERO APPROVATO
17	Stato di fatto planoaltimetrico, manufatti, rilievo del verde	ELABORATO DEL PIANO DI RECUPERO APPROVATO
18	Stato di fatto: sezioni e profili	ELABORATO DEL PIANO DI RECUPERO APPROVATO
19	Stato di fatto: Reti impiantistiche	ELABORATO DEL PIANO DI RECUPERO APPROVATO
20	Progetto: planimetria descrittiva - viste prospettiche	ELABORATO ABROGATO
21	Progetto: zonizzazione, unità minime di intervento, parametri urbanistici	ELABORATO IN VARIANTE
22	Progetto: aree di standard pubblico e di uso pubblico	ELABORATO IN VARIANTE
22b	Identificazione aree Accordo (art. 11 L. 241/90)	ELABORATO IN VARIANTE
23	Progetto: sezioni e profili (parte 1)	ELABORATO ABROGATO
24	Progetto: sezioni e profili (parte 2)	ELABORATO ABROGATO
25	Progetto: Reti di adduzione e scarico	ELABORATO IN VARIANTE
26	Progetto: Illuminazione pubblica	ELABORATO IN VARIANTE
27	Progetto: Reti fornitura energia elettrica e telefonica	ELABORATO IN VARIANTE
28	Progetto: Interferenze reti impiantistiche con lo stato di progetto	ELABORATO IN VARIANTE
29	Progetto: Schema di principio della centrale di trigenerazione	ELABORATO ABROGATO

Le previsioni contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione sono prevalenti rispetto alle corrispondenti prescrizioni contenute negli elaborati del Piano di Recupero sottoscritto in data 19 dicembre 2011, ivi compresi gli elaborati grafici della presente variante.

ART. 5 - CRITERI DI QUALITA' E SOSTENIBILITA' DELL'INSEDIAMENTO

- 1) Il Piano di Recupero definisce un progetto di insediamento fortemente orientato a raggiungere un elevato livello di sostenibilità sociale, ambientale ed economica.
- 2) Per Sostenibilità Sociale si intende la realizzazione di un ambiente in grado di ospitare una società aperta che sappia accogliere una molteplicità di residenti, lavoratori, visitatori ed utenti.
- 3) Per Sostenibilità economica si intende la capacità di creare un ambiente urbano in grado di rispondere in modo flessibile ai rapidi cambiamenti degli stili di vita e dei consumi in un'ottica futura.
- 4) Per Sostenibilità ambientale si intende la capacità del progetto di contribuire a non accrescere l'impatto globale sull'ambiente che gli attuali comportamenti umani determinano, fornendo linee di indirizzo finalizzate a garantire in particolare elevati livelli di efficienza energetica e promozione della mobilità ciclabile/pedonale.

ART. 6 - ARTICOLAZIONE IN UNITA' MINIME DI INTERVENTO

- 1) Il Piano di recupero identifica con apposita numerazione le Unità Minime di Intervento (UMI), all'interno delle quali il processo attuativo deve avvenire in modo coordinato sia per quanto attiene le sistemazioni generali, sia per quanto attiene la definizione dei volumi edificabili, degli elementi di finitura degli edifici e degli spazi pubblici o di uso pubblico.
- 2) All'interno dell'Unità Minima di Intervento l'attuazione del programma edilizio può avvenire attraverso singoli atti abilitativi relativi ai diversi edifici previsti, fermo restando il coordinamento di cui al punto precedente.
- 3) Nel caso in cui il piano venga attuato in più stralci, corrispondenti alle singole UMI o a loro aggregazioni, andrà redatto il cronoprogramma per le opere di urbanizzazione, che dovrà evidenziare il corretto funzionamento dei singoli stralci funzionali in rapporto alle UMI interessate.
- 4) Per ciascuna UMI, il Piano contiene prescrizioni e modalità attuative in termini di:
 - a. Tipologie edilizie, distinte fra edifici da recuperare ed edifici di nuova costruzione
 - b. Usi ammessi ai diversi piani con riferimento alla classificazione prevista dal vigente PRG Altezza massima espressa in numero di piani abitabili che, in tutti i casi, non potrà superare quella esistente per gli edifici da recuperare, mentre per gli edifici residenziali di nuova costruzione potrà raggiungere 11.50 ml.
 - c. Le alberature esistenti e da salvaguardare.

ART. 7 - SUPERFICIE EDIFICABILE ED USI AMMESSI

- 1) Nella tavola "Progetto: zonizzazione, Unità minime di intervento, parametri urbanistici" è indicata la superficie edificabile di comparto, articolata in funzione degli usi ammessi

- 2) La superficie edificabile e gli usi ammessi sono indicati con riferimento alle UMI secondo quanto riportato nella tabella in allegato alle presenti norme.
- 3) Dal calcolo della superficie edificabile sono escluse le superfici dei vani interrati esistenti.
- 4) Gli usi ammessi all'interno del comparto, con riferimento all'art.23 del vigente PRG, sono i seguenti:
 - a. U.1 - Abitazioni
 - b. U.3.1 – Attività commerciali al dettaglio – esercizi di vicinato
 - c. U.3.2 – Pubblici esercizi
 - d. U.3.3 Usi vari di tipo diffusivo
 - e. U 3.4. 1- medio piccole strutture di vendita ed U 3.4.2 – medio - grandi strutture di vendita non alimentari con le limitazioni indicate al comma 6.
 - f. U3.6 – Direzionali e complessi terziari
 - g. U 2.1 - Attività ricettive di tipo alberghiero
- 5) Gli usi U 3.1., U.3.2, U 3.4.1 ed U 3.4.2 risultano complessivamente pari a 9.180mq di S.U. di cui 6.230 mq di S.U. per la UMI 1a e 2.950 mq di S.U. per la Umi 1b-c; l'uso U.1 comprensivo dell'uso U2.1, risulta complessivamente pari a 25.500 mq. di S.U., di cui 7.370 mq di S.U. da destinarsi ad edilizia residenziale libera nelle Umi 3 e 4, e 18.130 mq di S.U. da destinarsi a social housing nella Umi 1b-c. L'uso U3.6 è pari a 3.400 mq di S.U. a cui si aggiungono i 2.890 mq destinati a funzioni direzionali pubbliche (sede Delegazione comunale sede decentrata degli uffici della polizia e vigilanza urbana). Trattandosi di intervento prevalentemente di recupero di fabbricati esistenti, in relazione alle soluzioni progettuali che saranno definite per i diversi edifici, ai fini di potere realizzare la Superficie utile indicata, sono previsti alcuni gradi di flessibilità all'interno della stessa UMI.
- 6) Gli usi U 3.4.1 ed U 3.4.2, con riferimento all'art.3 del POIC, comma 3 **(D)**, lett. d) sono ammessi fino ad un massimo complessivo di Superficie di vendita pari a 3.500 mq ed in modo tale da non configurare centri commerciali secondo quanto indicato al punto 1.7 della Delib. Di CR n. 1253/99 e s.m. e i.
- 7) Il piano indica per ciascuna UMI gli usi previsti, distinti per ciascun piano. Tale indicazione ha valore di massima nel senso che sono ammesse modifiche al sistema degli usi indicati all'interno di ogni UMI purché nel rispetto degli usi ammessi e del carico urbanistico di standard complessivamente indotto, nella stessa, in questo caso, dovrà inoltre essere presentato un quadro riepilogativo generale della UMI.
- 8) Resta fermo l'obbligo di prevedere nell'ambito di ogni singola UMI una quota di usi diversi dalla residenza da localizzare prevalentemente ai piani terra, quando indicato nel piano.

ART. 8 - NORME GENERALI PER L' EDIFICAZIONE

Le presenti norme regolano:

- 1) La progettazione degli edifici destinati al social housing

- 2) La progettazione degli edifici di edilizia libera
- 3) Trattandosi di intervento prevalentemente di recupero di fabbricati esistenti, in relazione alle soluzioni progettuali che saranno definite per i diversi edifici, ai fini di potere realizzare la Superficie utile indicata, sono previsti alcuni gradi di flessibilità attuativa riferiti alla riduzione del numero dei piani per quanto attiene agli interventi di recupero dell'esistente come descritto al successivo art. 9.

ART. 9 – CRITERI DI INTERVENTO PER SINGOLA UMI

- 1) UMI 1, sub a (edificio per attività commerciali)
 - a. Usi ammessi: U3.4.1, U.3.4.2, U3.2, U3.1
 - b. Si interviene con una ristrutturazione edilizia anche attraverso una demolizione e nuova costruzione. All'interno del volume , il piano prevede la possibilità di localizzare spazi tecnologici.
 - c. Il soddisfacimento dello standard di parcheggi privati generati dall'intervento avviene in interrato ricostruendo il volume già esistente ovvero in superficie e comunque all'interno del comparto fondiario..
 - d. La collocazione delle unità commerciali deve essere realizzata in modo tale da non determinare la formazione di un centro commerciale, come indicato all'art.7;
 - e. Le aree private ad uso pubblico potranno essere utilizzate come viabilità;
 - f. Potranno essere previste recinzioni perimetrali, da realizzarsi in modo tale da armonizzarsi con il contesto ed accrescere la qualità dell'intervento.
 - g. La rampa di accesso dei parcheggi pertinenziali in comune tra la UMI 1a e la UMI 1b-c, deve essere a cielo aperto ai fini della normativa antincendio, e come tale deve essere considerata nell'ambito della progettazione architettonica definitiva. L'eventuale utilizzo promiscuo sarà normato sempre in sede di progettazione definitiva. Resta inteso che le opere relative all'adeguamento di detta rampa saranno eseguite in attuazione dello stralcio II°:
- 2) UMI 1, sub b, edifici a corte destinati ad edilizia residenziale sociale (Social Housing) - Palaspecchi
 - a. Usi ammessi: U.1, U.3.1, U3.2, U3.3, U. 3.4.1, U2.1
All'interno dell'UMI sono consentite modifiche della ripartizione tra destinazioni d'uso indicate nella tabella allegata nonché negli elaborati a condizione che a livello complessivo non si determini maggiore fabbisogno di standard.
 - b. Si interviene attraverso una ristrutturazione del complesso edilizio esistente con riduzione del numero dei piani degli edifici posti a S/O e S/E al fine di migliorare illuminazione naturale e comfort climatico della corte. Tale riduzione sarà pari ad 1 piano.

- c. L'intervento di ristrutturazione deve rispondere a due principali finalità: dare una nuova e diversa identità alla zona modificando i prospetti attuali e, nel contempo, migliorare le prestazioni energetiche degli edifici. Non sono previste sporgenze dalle sagome di massimo ingombro dei fabbricati esistenti, ad eccezione delle tamponature esterne che potranno essere realizzate in affiancamento alle strutture di elevazione in c.a. esistenti e di eventuali balconi anche in aggetto.
 - d. ~~Saranno~~ Dovranno essere previsti puntuali arretramenti del filo delle facciate in modo da realizzare logge, balconi e serre solari. L'organizzazione degli alloggi, degli accessi e il trattamento delle facciate dovranno garantire una ampia flessibilità nelle soluzioni e la possibilità di rispondere ad esigenze abitative molto diverse; questo, assieme alla presenza di attività e funzioni aperte al pubblico, è importante per realizzare un quartiere vitale e vivace. La presenza dei quattro edifici attorno alla corte può consentire anche differenti "tematizzazioni", rispetto alle finiture e ai tagli degli alloggi. Il piano terra degli edifici ospiterà prevalentemente attività aperte al pubblico.
 - e. La piastra esistente deve essere risagomata e parzialmente o totalmente demolita per migliorare illuminazione naturale e clima. Il giardino presente all'interno della corte dovrà essere sistemato.
 - f. I parcheggi privati generati dall'intervento sono previsti in interrato recuperando il volume esistente. I parcheggi privati di pertinenza delle attività commerciali ed eventualmente delle residenze sociali che non si riuscissero a individuare nell'interrato, saranno collocati al piano terra lungo viale Beethoven così come individuato nell'elaborato di "Zonizzazione". In sede di progettazione definitiva si valuterà la possibilità di coprire i suddetti parcheggi con pensiline aggettanti leggere, in armonia con il contesto e non impattanti paesaggisticamente.
 - g. Potranno essere previsti elementi perimetrali bassi, consistenti anche in opere a verde, che diano continuità e che possano eventualmente essere utilizzate anche come sedute.
 - h. La rampa di accesso dei parcheggi pertinenziali in comune tra la UMI 1a e la UMI 1b-c, deve essere a cielo aperto ai fini della normativa antincendio, e come tale deve essere considerata nell'ambito della progettazione architettonica definitiva. L'eventuale utilizzo promiscuo sarà normato sempre in sede di progettazione definitiva. Resta inteso che le opere relative all'adeguamento di detta rampa saranno eseguite in attuazione dello stralcio II°:
- 3) UMI 1, sub c,
- a. Usi ammessi: U.1, l'edificio è destinato ad edilizia residenziale destinata al Social Housing
 - b. Si interviene attraverso una ristrutturazione dell'esistente con demolizione della porzione di edificio che scavalca la strada. E' previsto il mantenimento del numero di piani esistenti. Non sono previste sporgenze dalle sagome di massimo

ingombro dei fabbricati esistenti, ad eccezione delle tamponature esterne che potranno essere realizzate in affiancamento alle strutture di elevazione in c.a. esistenti e di eventuali balconi anche in aggetto. L'approccio progettuale in linea di massima deve fare riferimento a quanto già indicato per gli edifici a corte. Per gli alloggi posti al piano terra, al fine di accrescere il livello di sicurezza e privacy potrà rialzato il livello del pavimento, creando un interpiano nella struttura esistente, laddove le altezze interne lo consentano.

- c. Anche in questo caso le facciate dovranno tendere a rompere l'uniformità attuale e prevedere soluzioni diversificate, ma comunque armonizzate con gli edifici restanti del complesso.
- d. Il soddisfacimento dello standard di parcheggi privati avviene nell'interrato degli edifici a corte. I parcheggi privati di pertinenza delle attività commerciali e eventualmente delle residenze sociali che non si riuscisse a individuare nell'interrato, saranno collocati al piano terra lungo via Beethoven così come individuato nell'elaborato di "Zonizzazione". In sede di progettazione definitiva si valuterà la possibilità di coprire i suddetti parcheggi con pensiline aggettanti leggere e non impattanti paesaggisticamente.
- e. Potranno essere previste recinzioni perimetrali, da realizzarsi in modo tale da armonizzarsi con il contesto ed accrescere la qualità dell'intervento.—La demolizione e lo smontaggio della porzione di edificio che scavalca Via A.Tassoni fra la UMI 1c e la UMI 2, necessaria e funzionale alla realizzazione delle UMI stesse, dovrà obbligatoriamente effettuarsi in attuazione dello stralcio II°.
- f. In fase di presentazione del progetto definitivo per la realizzazione della UMI 1c si definiranno i dettagli di coordinamento ed esecuzione dell'opera di demolizione e smontaggio di cui al precedente punto *f*. Saranno esplicitate in particolare le modalità che prevederanno in particolare:
 - lo svolgimento delle attività preferibilmente in orari notturni con opportuna interruzione della circolazione da concordare con le autorità competenti;
 - la messa in sicurezza dei fabbricati UMI 1c e UMI 2 con la realizzazione di muretti, parapetti, recinzioni e quant'altro si renda necessario.

4) UMI 2- palazzina ad uffici

- a. Usi ammessi: U3.6
- b. Si interviene con una ristrutturazione dell'edificio esistente demolendo l'ultimo piano. In relazione al progetto edilizio potrà essere consentito, nel rispetto della superficie utile, il parziale mantenimento del numero di piani esistenti.
- c. E' previsto un parcheggio, in parte pubblico ed in parte pertinenziale, nell'area antistante l'edificio. La viabilità interna al parcheggio pertinenziale che è collegata con il parcheggio pubblico sarà asservita all'uso pubblico.
- d. Gli accessi all'edificio dovranno privilegiare la via Tassoni.

- e. La demolizione e lo smontaggio della porzione di edificio che scavalca Via A.Tassoni fra la UMI 1c e la UMI 2, necessaria e funzionale alla realizzazione delle UMI stesse, dovrà obbligatoriamente effettuarsi in attuazione dello stralcio II°.
- f. In fase di presentazione del progetto definitivo per la realizzazione della UMI 1c si definiranno i dettagli di coordinamento ed esecuzione dell'opera di demolizione e smontaggio di cui al precedente punto e. Saranno esplicitate in particolare le modalità che prevederanno in particolare:
 - lo svolgimento delle attività preferibilmente in orari notturni con opportuna interruzione della circolazione da concordare con le autorità competenti;
 - la messa in sicurezza dei fabbricati UMI 1c e UMI 2 con la realizzazione di muretti, parapetti, recinzioni e quant'altro si renda necessario.

5) UMI 3 e 4

- a. Usi ammessi: U.1
- b. L'obiettivo progettuale è quello di dar vita a delle residenze di qualità immerse nel verde. A questo scopo lo spazio privato non edificato ed i percorsi dovranno privilegiare, ovunque possibile, il trattamento delle superfici a prato con alberature e cespugli, riducendo al minimo indispensabile le superfici pavimentate.
- c. In ciascuna delle due UMI sono previsti edifici con tipologia a palazzina isolata e non allineata con le altre; gli edifici devono rispettare una distanza minima dalla via Tassoni pari a 10 m. La superficie minima permeabile/semipermeabile all'interno di ciascuna UMI deve risultare pari al 75% della superficie della UMI; altezza massima (H) pari a 12 m e numero massimo dei piani pari a 3.
- d. In ciascuna delle due UMI si prevede una recinzione perimetrale da realizzarsi in modo tale da essere percepita esclusivamente come opera a verde (es. rete metallica con siepe viva o terreno sagomato e inerbito).
- e. Di norma i posti auto privati saranno realizzati perimetralmente al lotto, come indicato in planimetria, con soluzioni che ne consentano il mascheramento rispetto allo spazio pubblico ed alle residenze. In alternativa i garages potranno trovare posto al piano terra degli edifici (preferibilmente con soluzioni in interrato o seminterrato); in ogni caso i tratti carrabili di accesso ai posti auto e/o ai garages saranno di tipo permeabile o semipermeabile e preferibilmente a prato.
- f. Sul fronte prospiciente il parco pubblico dovrà essere rispettata la sezione indicata nell'elaborato grafico, in modo da garantire qualità allo spazio pubblico.

ART. 10 - RECINZIONI

- 1) E' divieto opportuno evitare di realizzare recinzioni se non quelle perimetrali relative alle UMI 1a, 1b,1c, 3 e 4 con riferimento a quanto indicato all'art. 9.

ART. 11 - SISTEMAZIONI GENERALI: IL SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI E LA MOBILITA' DOLCE

- 1) Gli elaborati di Piano indicano le caratteristiche di massima dello spazio pubblico e di quello privato di pubblica fruizione; lo sviluppo progettuale dovrà fare riferimento a quanto indicato nelle presenti norme.
- 2) Per quanto attiene lo schema di mobilità, il Piano prevede la conferma dell'assetto attuale della principale viabilità pubblica prevalentemente perimetrale al comparto. La maggior parte dei parcheggi pubblici è prevista negli spazi contermini alla via Beethoven; all'interno del comparto è prevista la sola realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, mentre la mobilità veicolare sarà solamente consentita, ove indicato, per l'accesso agli spazi di parcheggio privato. Sulla via A. Tassoni, nel tratto che sfocia sulla via Beethoven, è prevista la realizzazione di una intersezione a priorità pedonale/ciclabile al fine di favorire il collegamento dei principali spazi a verde.
- 3) Rispetto alla mobilità "dolce", il piano indica i percorsi pedonali/ciclabili principali attestati sul fronte prospiciente la via Beethoven con connessioni con la rete pedonale/ciclabile esterna. E' previsto un percorso pedonale che attraversa il parco pubblico e connette anche con la contigua area sportiva ed un percorso ortogonale di collegamento con via Tassoni. Ai fini di garantire l'accessibilità pedonale in presenza di dislivelli si dovrà rispettare di norma una pendenza longitudinale compresa tra il 5 ed il 6 % (con un max di 8 % esclusivamente in situazioni puntuali non altrimenti risolvibili).
- 4) Per i percorsi pedonali e ciclabili dovranno essere previste pavimentazioni che rendano ben percepibili gli spazi destinati alla mobilità dolce; per l'intersezione di via Tassoni, che rappresenta l'arteria ove sono previsti i maggiori flussi di traffico veicolare, le corsie veicolari saranno interrotte da moderatori di velocità, eventualmente realizzati sopraelevando il piano stradale, e sarà prevista una pavimentazione simile a quella utilizzata per gli altri percorsi pedonali/ciclabili. Dovranno essere previsti punti attrezzati per la sosta delle biciclette.
- 5) Le fermate del trasporto pubblico saranno sistemate in modo da facilitarne l'uso da parte degli utenti.
- 6) I percorsi ciclabili e pedonali ed i parcheggi a raso dovranno essere realizzati con soluzioni che privilegino la permeabilità dei suoli.
- 7) Il Piano prevede la realizzazione di un grande parco urbano collocato in posizione centrale e di un giardino di quartiere nella parte perimetrale in prossimità degli edifici a destinazione direzionale. E' suggerita la messa a dimora sulla fascia di via Beethoven di alberi tipo *Carpinus betulus* "Pyramidalis" ed altre essenze idonee per ispessire la fascia verde già prevista a creare maggiore barriera tra la viabilità principale; è suggerito l'impianto di *Populus alba*, essenze autoctone ed a rapida crescita (nel qual caso, obbligatoriamente maschi o cloni sterili per evitare la produzione di "pappi"); gli alberi,

in particolare quelli di prima grandezza, dovranno venir posizionati a congrua distanza da edifici e confini.

- 8) In sede di progettazione di dettaglio dovrà essere attentamente valutata la compatibilità tra le piante previste come “da mantenere” e le future opere, i sottoservizi ed i confini di proprietà. Dovranno inoltre essere rispettate le norme ed i principi sanciti dal vigente regolamento del verde; il verde dovrà inoltre essere realizzato in modo da ridurre i costi di manutenzione.
- 9) Gli spazi destinati alla pubblica fruizione dovranno essere opportunamente attrezzati a seconda delle differenti situazioni (panchine, tavoli, rastrelliere per le biciclette, cestini per i rifiuti).
- 10) All'interno del comparto è prevista la realizzazione della nuova sede della polizia municipale, indicata nella tavola “Progetto: zonizzazione, Unità minime di intervento, parametri urbanistici”, con la sigla VV.UU. Si interviene con una ristrutturazione dell'edificio esistente. L'approccio progettuale ed il trattamento delle facciate seguirà la logica prevista per l'edificio dell'UMI 2.

ART. 12 - SISTEMAZIONI GENERALI: RETI TECNICHE E TECNOLOGICHE

- 1) Gli elaborati grafici di progetto indicano gli schemi funzionali/distributivi di massima delle reti tecnologiche nel sottosuolo, nonché i relativi allacciamenti alle linee e canalizzazioni principali di scala urbana; ove del caso gli schemi riportano anche la localizzazione di massima delle stazioni e sottostazioni tecnologiche per i vari servizi.
- 2) In sede di progetto delle opere di urbanizzazione dovrà essere verificato il rilievo dei siti e l'eventuale nuovo caposaldo di riferimento dovrà essere sempre ben identificabile ed univocamente individuato. Le quote (riferite al caposaldo) dovranno essere in numero sufficiente a permettere la comprensione della situazione plano-altimetrica della zona di intervento; le quote dovranno essere indicate anche esternamente all'area oggetto dei futuri lavori, in corrispondenza del perimetro della medesima; si dovranno sempre mettere in evidenza gli scoli delle acque superficiali.
- 3) In fase di progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione dovrà essere prestata particolare attenzione a quanto attiene gli aspetti energetici.
- 4) Rispetto alla rete elettrica è previsto lo smantellamento di 2 delle 3 cabine esistenti e la costruzione di due nuove cabine in una posizione più idonea per la qualità dell'insediamento; una sarà solo di smistamento di forniture in bassa tensione e l'altra sarà anche di trasformazione MT/bt sul lato utente.
- 5) Rispetto allo smaltimento delle acque bianche e nere è previsto l'utilizzo delle reti miste esistenti con mantenimento del recapito principale sulla dorsale mista della fognatura di Viale Tassoni.
- 6) In fase di progettazione esecutiva dell'illuminazione pubblica si verificherà la possibilità di utilizzo di apparecchi con tecnologia tradizionale oppure a LED, nell'ottica della efficienza energetica e sostenibilità ambientale.

- 7) Il Piano individua i punti in cui collocare le stazioni ecologiche per lo smaltimento differenziato dei rifiuti avendo come obiettivo l'accessibilità in sicurezza da parte degli utilizzatori e l'inserimento corretto nel paesaggio urbano; in sede di progetto esecutivo delle urbanizzazioni andranno inoltre collocati in modo diffuso cestini per la raccolta differenziata.

ART. 13 - VERIFICHE E ACCORGIMENTI DA ADOTTARSI IN RELAZIONE ALLE POTENZIALI CRITICITA' RISCONTRATE NELL'AREA

- 1) In relazione ai noti fenomeni di subsidenza, la fenomenologia ed i valori potenziali di perdita di quota dovranno essere contemplati come parametro di input per le progettazioni degli elementi strutturali, impianti fognari, sistemazioni stradali.
- 2) Per quel che concerne la subsidenza locale, questa potrebbe essere indotta durante le fasi di costruzione laddove, per tenere asciutti gli scavi, ci fosse la necessità di provvedere a locali e temporanee depressioni della quota di falda. E' probabile che questa situazione si verifichi contestualmente alla realizzazione di parcheggi interrati, (comunque limitata perché in generale si recuperano volumi esistenti). Come misura di compensazione sarà necessario, in fase di progettazione definitiva/esecutiva degli interventi, calcolare i raggi di influenza dei coni di depressione generati dagli abbassamenti indotti della falda e decidere se procedere con la depressione della falda o con sistemi di isolamento idraulico (tipo diaframmi e tamponi di fondo).
- 3) Rispetto al rischio sismico, data la natura dei terreni presenti, unitamente alla sismicità storica delle aree in questione, il progetto dovrà prevedere idonei accorgimenti costruttivi ai sensi di legge.

ART. 14 – SOSTENIBILITA' ENERGETICA DELL'INSEDIAMENTO

Per garantire il raggiungimento di un elevato livello qualitativo degli interventi edilizi è reso obbligatorio il raggiungimento di un indice di prestazione energetica pari almeno alla classe B. Detta certificazione energetica ai sensi di legge potrebbe non essere LEED

L'intervento dovrà essere alimentato privilegiando la scelta del teleriscaldamento fornito da Hera. Nell'eventualità si decida per altre opzioni si dovrà comunque rispettare quanto disposto dalla Legge Regionale in materia, ai sensi del RUE vigente.

ART. 15 – CRONOPROGRAMMA STRALCI ATTUATIVI

SEQUENZA ATTUATIVA DEGLI STRALCI		
1	I° E II° STRALCIO FUNZIONALE	(REALIZZAZIONE CONTEMPORANEA)
2	III° STRALCIO FUNZIONALE	(DOPO STRALCIO I° E II°)
	IV° STRALCIO FUNZIONALE	
	V° STRALCIO FUNZIONALE	
3	VI° STRALCIO FUNZIONALE	(DOPO STRALCIO I°-II° E V°)
N.B.GLI STRALCI FUNZIONALI III°-IV°-V° POSSONO ESSERE REALIZZATI IN MODO AUTONOMO DOPO GLI STRALCI I°-II°. LO STRALCIO VI° NECESSITA DELLA REALIZZAZIONE DEGLI STRALCI I°-II° E V°		

Nell'esecuzione dei primi stralci funzionali si dovrà prevedere un'adeguata schermatura con gli stralci di futura realizzazione, anche attraverso possibile alberature o altre opere a verde.

ART. 16 – SCOMPUTO

In riferimento a quanto previsto dall'art.15 dell'originaria Convenzione del 9 gennaio 2013 Rep.24858 Racc.12296, l'importo di € 1.609.980,00 riconosciuto dalla Pubblica Amministrazione verrà utilizzato a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria relativi ai titoli edilizi del II° stralcio funzionale. Eventuali importi eccedenti fino alla concorrenza dei suddetti € 1.609.980,00 potranno essere utilizzati a scomputo degli oneri relativi ai successivi stralci funzionali di attuazione.

ART. 17 – SALVAGUARDIA

A seguito dell'adozione della variante al PdR i permessi di costruire potranno essere rilasciati solo per gli interventi inerenti il Primo stralcio attuativo, stralcio non in contrasto con le norme della variante e con quelle originarie di cui alla convenzione attuativa sottoscritta da Ferrara 2007 nel 2013.

ALLEGATI

PARAMETRI URBANISTICI ARTICOLATI PER UMI

DATI UNITA' MINIME DI INTERVENTO (UMI)					
UMI	superficie	S.u/S.n	standard pubblici dovuti		
			parcheggi	verde	attr. Int comune
	mq	mq	mq	mq	mq
1a	7.735	6.230	1.818	2.727	
1b-c	12.630	21.080	2.811	11.243	7.027
	di cui:				
	Housing Sociale	18.130	2.417	9.669	6.043
	Attività comm.li	2.950	393	1.573	983
2	2.887	3.400	1.700	1.700	
3	8.570	3.685	491	1.965	1.228
4	11.310	3.685	491	1.965	1.228
	Nuova sede Polizia municipale (edificio pubblico)	2.890	1.445	1.445	
Totale	43.132	40.970	8.756	21.045	9.483