

COMUNE DI FERRARA

**OGGETTO DELL'INTERVENTO
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DEL COMPARTO SANT'ETIENNE - CORTEVECCHIA**

**ZONA DI INTERVENTO
CONTRADA BORGORICCO, VIA BOCCACANALE DI SANTO STEFANO,
PIAZZA SANT'ETIENNE - FERRARA**

**PROPRIETA'
MELIOR VALORIZZAZIONI IMMOBILI S.r.l.
Via Negri, 10 – Milano
C.F. 08214961008**

UTECO ASSOCIATI STUDIO TECNICO di LEONI R. - MARINI S. - RUBBINI D. - PIGOZZI P. Via Gulinelli 11 – 44122 Ferrara Tel. (0532) 55111 – Fax 56093 www.uteco.it - e-mail: uteco@uteco.it	PROJECT MANAGER Arch. Stefano Marini GRUPPO DI PROGETTAZIONE Arch. Giulia Calò Geom. Andrea Vallieri	APPROVATO	
STATO	STATO DI PROGETTO	VERIFICATO	
TITOLO	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		
<i>DATA CONSEGNA</i>	<i>AGGIORNAMENTO</i>	<i>DATA</i>	<i>MOTIVAZIONE</i>
05/01/16	01	01/04/16	INTEGRAZIONE ISTANZA A SEGUITO CONFERENZA DEI SERVIZI

INDICE

Art. 1 – Oggetto e contenuti del Piano Urbanistico Attuativo	2
Art. 2 - Elaborati costitutivi del piano urbanistico attuativo.....	3
Art. 3 – Attuazione degli interventi	4
Art. 4 – Vincoli e prescrizioni sovraordinate all’attuazione dell’intervento.....	5
Art. 5 – Destinazioni d’uso	6
Art. 6 – Indici e parametri urbanistici.....	8
Art. 7 – Parametri edilizi.....	9
Art. 8 – Distacchi degli edifici e dai confini di proprietà.....	10
Art. 9 – Requisiti prestazionali degli edifici.....	11
Art. 10 – Parcheggi privati e segnaletica stradale.....	12
Art. 11 – Illuminazione	13
Art. 12 – Accessibilità.....	13
Art. 13 – Manutenzione.....	14
Art. 14 – Validità del PUA Sant’Etienne e coerenza delle previsioni di Piano.....	14

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	NTA	01

Art. 1 – Oggetto e contenuti del Piano Urbanistico Attuativo

1 Le presenti norme disciplinano i processi di trasformazione dell'edificato costituente il comparto in deroga situato all'interno del centro storico di Ferrara e denominato Sant'Etienne, delimitato a nord-est da Contrada Borgoricco, prospiciente a nord-ovest la Via Boccac canale di Santo Stefano e confinante a sud-ovest con la Piazza Sant'Etienne.

L'area su cui sorge il complesso, è riportata al Catasto Terreni del Comune d Ferrara al Foglio 385, Part. 189, Ente Urbano della superficie di 2.470 mq.

Il complesso è costituito da tre fabbricati, da cielo a terra, composti da:

- su Contrada Borgoricco, edificio con cinque piani fuori terra con annessa corte comune;
- su Via Boccac canale di Santo Stefano, edificio con 4 piani fuori terra, oltre il piano interrato con annessa corte comune;
- su Piazza Sant'Etienne, edificio con 6 piani fuori terra, oltre al piano seminterrato con annessa corte comune.

I tre edifici costituenti il complesso denominato EX ENEL ospitano locali attualmente adibiti ad uso ufficio, attività ricreative, autorimessa, abitazioni, cabina elettrica.

Sono inclusi nel Piano Attuativo, inoltre, anche i terreni censiti al NCT Foglio 109 Mapp. 1041, per un totale di superficie catastale di 13.793 mq, ove è sito un parcheggio esistente in Via Gramicia, acquisiti dalla Società Melior Valorizzazioni Immobili s.r.l., in esecuzione dell'atto notarile Repertorio n. 23418/11587 autenticato dal notaio Angelo Busani in Milano il giorno 21 gennaio 2013, e già ceduti al Comune, a servizio del Polo Universitario, del campeggio comunale e del Parco Bassani, con atto notarile Notaio Busani Repertorio n. 31867/14876 del 03 aprile 2015.

Il PSC vigente norma all'interno delle proprie NTA e classifica l'area in oggetto come di seguito riportato:

COMPARTO SANT'ETIENNE CORTEVECCHIA

- Territorio urbanizzato
- Ambito centro storico - sub ambito in deroga art 14.1
- Area destinata a *"tessuti da riqualificare per la residenza e le attività compatibili"* art 17.4 e *"percorsi pedonali da riqualificare"* art. 17.6
- sistema insediativo dell'abitare, sub-sistema dei nuclei storici, ai sensi dell'art. 12.1 delle norme di Piano.

AREA A PARCHEGGIO DI VIA GRAMICIA

- Territorio urbanizzabile - servizi territoriali di progetto
- Ambito per nuovi insediamenti art 14.4
- sub sistema città verde art.10.6

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	NTA	01

– Attrezzature collettive art.16.4 e percorsi ciclabili di connessione urbana art. 16.9 delle norme di Piano.

2. Il Piano Urbanistico Attuativo del Comparto Sant'Etienne-Cortevicchia, di seguito denominato PUA – SANT'ETIENNE, è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i. ed ha per oggetto la regolamentazione di tutti gli aspetti inerenti gli interventi di trasformazione fisica e funzionale (opere di urbanizzazione ed edificazione) dell'area in deroga oggetto di intervento sita nel centro storico di Ferrara, nonché la regolamentazione della acquisizione e cessione del parcheggio esistente in Via Gramiccia come standard territoriali pubblici e comunali per l'attuazione del Piano.

Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale dei lotti e degli edifici presenti nel comparto deve attenersi alle prescrizioni delle presenti norme.

3. Il PUA – SANT'ETIENNE recepisce le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale, dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio e dal Piano Operativo Comunale vigenti e delle eventuali loro varianti. In caso di non conformità fra disposizioni scritte del PUA e disposizioni degli strumenti sovraordinati queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.

4. In particolare, il Piano Urbanistico Attuativo PUA – SANT'ETIENNE definisce, per ciascun edificio sito nell'area di intervento, nel rispetto delle indicazioni generali e specifiche del POC e degli altri strumenti urbanistici sovraordinati:

- i parametri edilizi ed urbanistici;
- i tipi d'uso prescritti;
- le condizioni e i vincoli che ineriscono la realizzazione e la trasformazione finalizzata al recupero degli immobili esistenti, ai fini della qualità dell'edificato e ai fini della tutela delle risorse storico-paesaggistiche dell'area di centralità urbana;
- le regole e le caratteristiche riguardanti le dotazioni del territorio, le infrastrutture di interesse generale, le dotazioni ambientali;
- i requisiti tecnici delle opere edilizie, in particolare quelli finalizzati al controllo del rendimento energetico dell'edificato;
- le caratteristiche delle opere di urbanizzazione.

5. Nel caso di inadempienze alle presenti norme di attuazione del PUA – SANT'ETIENNE da parte di Enti o privati, l'Amministrazione comunale, in virtù della convenzione stipulata con i proprietari delle aree, si avvarrà nei confronti degli inadempienti nei modi e nelle forme indicate dalla convenzione medesima.

Art. 2 - Elaborati costitutivi del piano urbanistico attuativo

1. Oltre alle presenti norme, il PUA – SANT'ETIENNE è composto da una serie di elaborati descrittivi e prescrittivi (tavole dello stato di fatto e dello stato di progetto) che costituiscono

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	NTA	01

strumento operativo cogente per l'edificazione e la trasformazione dei fabbricati presenti o di progetto insistenti sul comparto.

2. Il presente PUA è composto dai seguenti elaborati:

Elaborati cartografici

14020DDIN01a	Planimetria generale dello stato di fatto e inquadramento urbanistico	
14020DDIN01b	Rilievo dello stato di fatto – Piante Prospetti Sezioni	1:500
14020DDIN01c	Rilievo dello stato di fatto – Piante Prospetti Sezioni	1:500
14020DDIN01d	Rilievo dello stato di fatto – Piante Prospetti Sezioni	1:500
14020DDIN02	Planimetria generale comparativa e stralci funzionali	1:500
14020DDIN03	Planimetria generale di progetto e dati quantitativi	1:500
14020DDIN04	Planimetria generale di progetto - Accessibilità	1:500
14020DDIN05a	Planimetria reti di progetto – fognatura acque civili e meteoriche	1:500
14020DDIN05b	Planimetria reti di progetto – rete idrica	1:500
14020DDIN05c	Planimetria reti di progetto – rete gas	1:500
14020DDIN05d	Planimetria reti di progetto – rete elettrica	1:500
14020DDIN05e	Planimetria reti di progetto – rete telefonica	1:500
14020DDIN05f	Planimetria reti di progetto – rete illuminazione pubblica	1:500
14020DDIN05g	Planimetria reti di progetto – rete teleriscaldamento	1:500
14020DDIN06	Render di progetto	

Elaborati testuali

14020DRTC01	Relazione tecnica illustrativa
14020DNTA01	Norme tecniche di attuazione

Modellazione geologica, geotecnica e analisi di risposta sismica locale

Valutazione di clima acustico

3. Le prescrizioni normative contenute nel presente fascicolo, in caso di discordanza, hanno prevalenza sulle indicazioni delle Tavole grafiche allegate al PUA.

Art. 3 – Attuazione degli interventi

1. Le opere di urbanizzazione del PUA – SANT'ETIENNE saranno realizzate in tre distinti stralci funzionali come definiti nell'elaborato grafico *14020DDIN02 Planimetria generale comparativa e stralci funzionali* articolati come di seguito riportato:

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	NTA	01

UTEKO ASSOCIATI	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	Rev. 0 del 05/01/2016
		Pagina 5

- a) stralcio I – demolizione e ricostruzione del fabbricato su Contrada Borgoricco (intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi della L.R. 15/2013 e s.m.i.) con variazione della sagoma planivolumetrica esistente e cambio d'uso.
- b) stralcio II – recupero e rifunzionalizzazione dell'edificio esistente su Piazza Sant'Etienne (intervento di restauro risanamento conservativo ai sensi della L.R. 15/2013 e s.m.i. con cambio d'uso) e sistemazione della corte interna privata.
- c) stralcio III – recupero e riconversione funzionale dell'edificio esistente su Via Boccacanalè di Santo Stefano (intervento di restauro risanamento conservativo ai sensi della L.R. 15/2013 e s.m.i. con cambio d'uso).

2. All'interno del comparto, la trasformazione dei lotti avverrà per stralci funzionali attuabili con intervento diretto sotto la sorveglianza ed il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale e delle Aziende ed Enti interessati, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle prescrizioni contenute nelle presenti norme.

3. La numerazione/denominazione degli stralci individua esclusivamente i lotti funzionali ma non stabilisce la consequenzialità degli interventi che potranno essere attuati anche in ordine diverso.

Art. 4 – Vincoli e prescrizioni sovraordinate all'attuazione dell'intervento

1. L'attuazione del comparto e l'edificazione dei lotti all'interno dello stesso è ammessa nel rispetto dei vincoli sovraordinati presenti nell'area e delle cautele progettuali imposte dalla normativa comunale ai fini della tutela del territorio, così come individuati dal PSC e dal POC negli elementi di seguito elencati:

- **Aree del centro storico ad alto potenziale archeologico (Art. 107 punto 2.4.4. del RUE)**

L'intero comparto è assoggettato ai limiti imposti dalla normativa che tutela le aree del centro storico di origine medievale. Qualora l'intervento attuativo del PUA comporti la realizzazione di piani interrati o seminterrati per l'edificio in Contrada Borgoricco, esso dovrà essere preceduto dall'esecuzione di sondaggi preventivi, svolti in accordo con la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia Romagna, per accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità del progetto con gli obiettivi di tutela.

Saranno comunque da evitare ulteriori interventi in sotterraneo al di fuori del perimetro del comparto di intervento anche in considerazione del compromesso equilibrio fondale degli edifici situati nell'intorno dell'area a causa, e a seguito, del sisma del 2012.

- **Edifici e manufatti storici significativi per tipologia, struttura e morfologia - classe 3 di intervento e contesto identitario del Centro storico (Art. 112 del RUE)**

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	NTA	01

Gli interventi sugli edifici su Via Bocac canale di Santo Stefano e Piazza Sant'Etienne saranno regolati da quanto prescritto nell'Art.112 del vigente RUE.

- **Fasce di rispetto e distacchi da elettrodotti (art. 119.6 del RUE)**

Sul comparto esiste, allo stato di fatto, una servitù ex art. 1062 c.c. per presenza di apparati e conduttori in tensione destinati al servizio di distribuzione dell'energia elettrica.

ATTO DI RICOGNIZIONE DI SERVITÙ' DI ELETTRODOTTO A FAVORE DI ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. del Notaio CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO di ROMA in data 01/07/04 repertorio n. 60977/20125, registrato a Roma il 20/07/04.

Per tali reti e manufatti si rinvia alla disciplina di cui al DPCM 8 luglio 2003 e s.m.i. e al D.Min.Amb. 29/05/2008 e s.m.i.

- **Non grava sui fabbricati alcun vincolo ai sensi della L. 1089/39 e L. 1497/39 ora D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.**

Art. 5 – Destinazioni d'uso

1. Nel presente PUA, sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- 3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza, non inquinanti e fino ad una Su max di 250 mq per u.i.;
- 4. Residenza e assimilabili;
- 5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;
- 6a. Ricettivo;
- 6b. Commercio al dettaglio in sede fissa limitato alle seguenti attività:
 - Medio piccole strutture di vendita non alimentari¹;
 - Medio piccole strutture di vendita alimentari¹;
- 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- 6f. Direzionale.

2. La localizzazione degli usi di cui al comma precedente è prevista nei fabbricati secondo il seguente schema:

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	NTA	01

ISOLATI	USI	SU USI (mq)		SU TOTALE (mq)
		MIN	MAX	
Stralcio I Contrada Borgoricco	6a. Ricettivo	0	2940	2940
	6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande	0%	45%	
	4. Residenza e assimilabili	0	2940	
		0	45%	
Stralcio I Corte interna	6b. Medio piccole strutture di vendita	0	150	150
		0%	2%	
Stralcio II Piazza Sant'Etienne	6b. Medio piccole strutture di vendita	330	1800	2300
		6 %	28 %	
	3a. Artigianato di servizio	0	1300	
		6a. Ricettivo 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande 6f. Direzionale	0%	
	4. Residenza e assimilabili		400	
		6%	8%	
Stralcio III Via Boccanale di Santo Stefano	3a. Artigianato di servizio	250	1100	1100
		4%	17%	
	6a. Ricettivo 6f. Direzionale	0	780	
		0%	12%	
Totale intervento				6490

1) Per la definizione delle strutture di vendita si fa riferimento alla DCR 1253/99. Ai sensi della delibera regionale, per medio piccole strutture si intendono strutture aventi superficie di vendita inferiore a 1500 mq.

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	NTA	01

3. Una quota della superficie utile prevista per l'attuazione dell'intervento, ovvero 400 mq, è riservata esclusivamente ad attività commerciali uso 6b – medio piccole strutture di vendita. La superficie dedicata a tali attività è identificata al primo piano fuori terra dell'edificio prospiciente Piazza Sant'Etienne che risulta pertanto unitariamente vincolato all'uso.

Nel caso in cui, in variante alle previsioni di Piano, non venisse realizzata la quota parte minima di SU prevista dal Piano Operativo Comunale per le attività commerciali pari a 330 mq di SU, la Superficie Utile complessiva per l'intervento sarà decurtata di tale quota e limitata ad un massimo di mq 6.166, in accordo con quanto previsto dalla scheda di POC e dall'accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990 e s.m.i., parte integrante del suddetto Piano Operativo.

Per le attività commerciali del comparto non è prevista la realizzazione delle prescrizioni minime relative ai parcheggi pertinenziali così come definite della DCR 1253/99.

4. L'uso residenza è ammesso da un minimo di 5 unità immobiliari, con una superficie utile pari a 8% della S.U. realizzabile nel comparto, localizzate al quarto e quinto piano dell'edificio di Piazza Sant'Etienne, fino ad un massimo di 50 unità abitative. È ammessa la realizzazione di alloggi di differenti tipologie studiate per soddisfare diverse esigenze abitative, nel rispetto delle quantità edilizie fissate al successivo art. 7 e degli standard relativi ai posti auto pertinenziali di cui all'art. 10.

5. Il Piano indica per ciascuno dei tre fabbricati costituenti il comparto gli usi ammissibili, l'intervallo percentuale entro il quale sono insediabili e la superficie utile massima realizzabile all'interno dell'edificio, calcolata nel rispetto del RUE vigente. La combinazione fra superfici destinate ai diversi usi dovrà sempre essere rispettosa del parametro massimo di SU identificato per il fabbricato.

Art. 6 – Indici e parametri urbanistici

1. Gli standard urbanistici del PUA sono stati determinati secondo quanto stabilito nella scheda di POC n.1ACS08_01 ai sensi dell'accordo stipulato a norma dell'art.11 della L. 241/1990 e s.m.i., che costituisce parte integrante del Piano Operativo Comunale.

2. L'utilizzazione a scopo edificatorio del lotto costituente il I stralcio di intervento (edificio in Via Borgoricco) dovrà avvenire nel rispetto dei parametri definiti per la massima superficie utile prevista per il comparto. E' ammessa la realizzazione eventuale di un piano seminterrato esclusivamente all'interno della quota di scavo delle fondazioni esistenti e comunque nel rispetto di quanto stabilito al precedente art. 4 comma 1, punto1.

La tavola *14020DDIN03 Planimetria generale di progetto e dati quantitativi* indica, in coerenza con la scheda di POC, in mq 6.490 la Superficie Utile massima del comparto, ripartita secondo lo schema seguente:

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	NTA	01

STRALCIO INTERVENTO	N. PIANI	SUPERFICIE UTILE mq
Stralcio II Piazza Sant'Etienne	6 p. fuori terra + seminterrato	2300
Stralcio III Via Boccac canale di Santo Stefano	4 p. fuori terra + interrato	1100
TOTALE ESISTENTE		3400
Stralcio I Contrada Borgoricco + nuovo volume in corte interna	Max 5 p. fuori terra + seminterrato; 1 p. fuori terra	Max 3090
TOTALE INTERVENTO		Max 6490

La superficie utile è calcolata al lordo di quella destinata alle attività commerciali (uso 6b) per le quali il PUA stabilisce il parametro minimo di Superficie Utile pari a 400 mq e comunque corrispondente al primo piano fuori terra del fabbricato prospiciente Piazza Sant'Etienne.

3. Lo **standard di parcheggi pubblici** da cedere al Comune di Ferrara per l'attuazione del PUA – SANT'ETIENNE, è individuato, con apposita retinatura, nello stralcio catastale presente nella tavola *14020DDIN03 Planimetria generale di progetto e dati quantitativi*; esso è pari a 13.793 mq localizzati in un'area già destinata a parcheggio in Via Gramiccia, calcolati ai sensi dell'art. 81 del RUE e dell'art. A-24 della L.R.20/2000 e s.m.i. così come specificato nella scheda di POC. Tale area è stata acquisita e già ceduta al Comune da parte della Società Melior Valorizzazioni Immobili s.r.l. così come previsto nell'accordo a norma dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i.

4. Non è prevista la cessione di ulteriori standard pubblici al di fuori di quelli di cui al precedente comma 3.

Art. 7 – Parametri edilizi

1. L'area di sedime massima degli edifici, rappresentata negli elaborati di progetto nella tavola *14020DDIN02 Planimetria generale comparativa e stralci funzionali*, è da ritenersi vincolante ai fini dell'edificazione, nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade, ai sensi del successivo art. 8.

2. Le altezze massime dei fabbricati sono consentite fino a:

- 6 piani esistenti fuori terra per il fabbricato su Piazza Sant'Etienne, in aggiunta al piano seminterrato esistente;

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	NTA	01

- 5 piani fuori terra per il fabbricato di progetto su Contrada Borgoricco, più eventuali piani interrati, all'interno della quota di scavo delle fondazioni dell'edificio esistente allo stato di fatto;
- 4 piani esistenti fuori terra per il fabbricato sui via Boccacanele di Santo Stefano, in aggiunta al piano interrato esistente.

3. È ammissibile la demolizione e ricostruzione della volumetria del fabbricato su Contrada Borgoricco e di eventuali superfetazioni esistenti nella corte comune, con la possibilità di recupero di tali volumetrie anche in sedi differenti da quelle esistenti, seppur all'interno del comparto e nel rispetto delle distanze dai fabbricati e dai confini di proprietà, così come normate al successivo art.8. È, pertanto, ammessa la saturazione parziale della corte interna, all'interno della massima sagoma planivolumetrica di progetto così come identificata nelle tavole *14020DDIN02 Planimetria generale comparativa e stralci funzionali e 14020DDIN03 Planimetria generale di progetto e dati quantitativi*, con particolare attenzione all'aspetto esteriore della nuova volumetria che, nell'accostarsi ai fabbricati storici, dovrà denunciare il proprio carattere di aggiunta successive ed essere progettata in maniera da integrarsi architettonicamente con i fabbricati esistenti.

Art. 8 – Distacchi degli edifici e dai confini di proprietà

1. Per i distacchi degli edifici dai confini di proprietà, degli edifici dai fabbricati prospicienti e dalla sede stradale si fa riferimento all'art. 119 del RUE e all'art. 17 delle NTA del POC.

In deroga alle distanze previste per i nuovi fabbricati di progetto in contesti situati in centro storico, il nuovo edificio previsto su Contrada Borgoricco dovrà creare situazioni migliorative, o comunque non peggiorative, rispetto all'esistente, per garantire il soddisfacimento dei requisiti igienico sanitari, di confort e privacy del nuovo costruito e dell'esistente frontistante.

2. Per l'ingombro planimetrico massimo degli edifici nei lotti si fa riferimento alla tavola *14020DDIN03 Planimetria generale di progetto e dati quantitativi*.

È ammessa l'edificazione sul confine contermini, comunque nel rispetto dei distacchi esistenti dal confine.

3. In accordo con l'obiettivo del PUA di concorrere, con la sua attuazione, alla riqualificazione dell'intero comparto in oggetto, la progettazione dei singoli edifici, sia essa di recupero dell'esistente o di nuova edificazione come nel caso di Via Borgoricco e delle nuove volumetrie nella corte interna privata, dovrà essere sottoposta al parere preventivo, anche se non vincolante, della Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio CQAP.

4. In accordo con l'obiettivo del PUA di concorrere, con la sua attuazione, anche alla riqualificazione della Contrada Borgoricco, è prescritta per il nuovo fabbricato di progetto la progettazione di un fronte unico su detta strada in allineamento con l'esistente.

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	NTA	01

Art. 9 – Requisiti prestazionali degli edifici

1. La conformazione e il dimensionamento dei corpi di fabbrica dovranno contribuire in modo significativo agli obiettivi di contenimento energetico degli edifici. A tal fine, in fase di progettazione dell'edificato su Contrada Borgoricco saranno da valutare attentamente la tipologia del fabbricato e l'orientamento delle aperture, prediligendo la conformazione compatta del volume di nuova realizzazione, la realizzazione di logge coperte e schermate sul fronte sud, così come lo spessore, la stratigrafia dei muri perimetrali e della copertura, le qualità prestazionali dei componenti (come gli isolamenti e i serramenti) e dovrà essere dedicato uno studio accurato ai particolari costruttivi, come i nodi di raccordo tra diversi materiali e superfici interne ed esterne, al fine di ridurre al minimo le dispersioni energetiche degli involucri; il tutto verrà previsto, progettato e costruito nel rispetto delle normative vigenti.

2. Il dimensionamento ed il potenziamento delle chiusure opache verticali ed orizzontali dovrà essere effettuato in maniera da ridurre l'irraggiamento solare estivo, da assicurare la dovuta illuminazione naturale e da consentire lo sfruttamento dell'irraggiamento solare invernale all'interno degli edifici.

3. Tutte le chiusure trasparenti, verticali ed orizzontali, non esposte a nord dovranno essere dotate di schermi, fissi o mobili, in grado di intercettare almeno il 70% dell'irradiazione solare massima incidente sulla chiusura durante il periodo estivo e tali da consentire il completo utilizzo della massima radiazione solare incidente durante il periodo invernale.

4. Gli impianti di climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria dovranno essere progettati al fine di garantire l'efficienza energetica del sistema edificio-impianto nel suo complesso così come stabilito dalla normativa specifica di settore.

5. Il fabbricato di progetto su Contrada Borgoricco dovrà essere dotato di impianto fotovoltaico integrato in copertura e pannelli solari dimensionati in maniera tale da garantire almeno il soddisfacimento del fabbisogno elettrico e di approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria delle unità abitative organizzate al suo interno. Qualora compatibile con l'intervento di restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti, anche sulla copertura di questi dovranno essere alloggiati elementi fotovoltaici e dell'impianto solare termico, integrati con la copertura.

6. In fase di attuazione del PUA, dovrà essere previsto il collegamento del comparto alla rete di teleriscaldamento comunale.

7. Le scelte tecnologiche che verranno effettuate in fase di progettazione dei nuovi alloggi e poi realizzate nell'attuazione del comparto dovranno essere sempre e comunque rispettose della normativa di settore vigente DG.R. 967/2015 e s.m.i. e DG.R. 1275 del 7/9/2015 e s.m.i. per la realizzazione dei medesimi alloggi in classe B o superiore e garantire il raggiungimento di ulteriori obiettivi di efficienza energetica oltre i minimi richiesti dalla legge, nel rispetto di alcuni protocolli di certificazione ambientale quali CasaClima o Itaca. Si precisa che in sede di titolo edilizio per

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	NTA	01

l'edificio sarà specificato solamente un protocollo di certificazione ambientale e che comunque la modifica dei suddetti processi di certificazione individuati (previa valutazione della compatibilità tecnica da parte dell'Amministrazione) non comporterà variante al PUA.

8. Le opere di urbanizzazione fuori dal comparto saranno oggetto di PDC e loro eventuali modifiche non comporteranno varianti al PUA.

Art. 10 – Parcheggi privati e segnaletica stradale

1. In aggiunta alle dotazioni territoriali di cui all'art. 6 delle presenti norme, per l'insediamento dell'uso *4. Residenza e assimilabili* è fatto obbligo di reperire, per ciascuna unità abitativa prevista negli edifici costituenti il comparto, aree per autorimesse nella misura di 50mq/100mq, comprensive di spazi di manovra e corselli ed eventuali spazi di cantina/deposito attigui, e comunque posti auto in quantità non inferiore a 1,5 posti auto/unità abitativa, così come normato all'art. 89 del RUE, da localizzarsi nelle aree di pertinenza degli edifici e/o all'interno della sagoma planivolumetrica degli stessi. Per la quantificazione delle superfici minime da adibire ad autorimesse e al numero di posti auto minimi da reperire per unità abitativa si rimanda al prospetto seguente:

STRALCIO INTERVENTO	N. MAX UNITA' RESIDENZA	SUPERFICIE PARCHEGGI (50/100 mq DI SU) mq	N. POSTI AUTO 1.5*N.UNITA' RESIDENZA
Stralcio I Contrada Borgoricco	FINO A N. 37/45 U.I. RESIDENZA	MAX 1470	N.U.I.*1.5
Stralcio II Piazza Sant'Etienne	5	250	8
Stralcio III Via Boccac canale di Santo Stefano	FINO A N. 8 U.I. RESIDENZA	MAX 390	MAX 12

2 Il PUA individua preferenzialmente il piano seminterrato degli edifici su Piazza Sant'Etienne e Contrada Borgoricco nonché il primo piano fuori terra di quest'ultimo per la localizzazione delle autorimesse pertinenziali, identificandone l'accesso preferenziale dalla corte comune e da contrada Borgoricco.

Nel comparto è prevista la sola dotazione facoltativa di posti pertinenziali per le altre funzioni insediabili nell'area.

3. Per la progettazione delle autorimesse si fa riferimento alla specifica normativa di settore e ai D.M. n.38 del 01/02/1986 e D.P.R. n. 151 del 01/08/2011 e s.m.i. e al D.M. 3 Agosto 2015.

4. Il dimensionamento dei singoli stalli è normato in 12,5 mq/posto auto, comprensivi di area di manovra (dimensioni posto auto 2.5*5 m). I corselli di manovra dovranno essere dimensionati

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	NTA	01

opportunamente secondo quanto previsto dalla normativa di settore o in accordo con eventuali deroghe previste per le autorimesse condominiali in centro storico.

Per gli accessi carrabili, anche qualora automatizzati con apertura a distanza, dovrà essere garantita una fascia libera per la sosta temporanea e la manovra dei mezzi di una profondità pari a 5 metri misurati dalla soglia del passo carraio al ciglio stradale.

5. Le autorimesse dovranno essere progettate secondo criteri di accessibilità da parte di tutta la potenziale utenza e prevedere sistemi di distribuzione verticale che ne consentano il collegamento diretto con il livello della strada e con i piani fuori terra destinati a residenza.

Art. 11 – Illuminazione

1. L'illuminazione della viabilità pubblica, delle aree private comuni e dei parcheggi privati condominiali dovrà essere realizzata nel rispetto della normativa specifica di settore e delle direttive della Regione Emilia Romagna per il contenimento dell'inquinamento luminoso DGR 1688/2013 e s.m.i.

Art. 12 – Accessibilità

1. In ordine all'esigenza di recuperare questo frammento del centro storico in maniera accessibile, i camminamenti pedonali, con particolare attenzione a quelli di progetto su Contrada Borgoricco, dovranno essere realizzati a quota strada o in rilevato con inserimento di appositi scivoli e/o attraversamenti in quota, in maniera tale che non siano presenti discontinuità nei percorsi.

Il dimensionamento dei percorsi pedonali in rilevato dovrà essere pari a 150 cm e comunque non inferiore a 90 cm, e dovranno essere adeguatamente segnalati in piano, specie se a raso, con l'utilizzo di differente materiale per la realizzazione del lastricato di pavimentazione o di un particolare disegno geometrico che ne consenta, ad ogni modo, una inequivoca e immediata identificazione visiva.

2. Per garantire la fruizione dell'area anche ai portatori di handicap, gli elementi della segnaletica stradale verticale, dell'illuminazione pubblica ed eventuali altri elementi di arredo urbano dovranno essere collocati al di fuori dei tracciati individuati dai percorsi pedonali, e dovranno essere realizzati con elementi a braccio opportunamente collocati sulla facciata degli edifici.

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	NTA	01

Art. 13 – Manutenzione

1. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche realizzate è a carico del soggetto attuatore del PUA – SANT'ETIENNE sino alla cessione al Comune delle medesime, nei modi e nelle forme contenute nella convenzione firmata dalle parti.

Art. 14 – Validità del PUA Sant'Etienne e cogenza delle previsioni di Piano

1. Il presente Piano entra in vigore dalla data di pubblicazione dell'avvenuta approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione; ha efficacia dalla data di sottoscrizione della convenzione e le prescrizioni in esso contenute hanno validità per 10 anni decorrenti dalla predetta data di sottoscrizione.

2. Entro la validità della convenzione possono essere presentate varianti al presente PUA, purché rispettose dei parametri edilizi ed urbanistici fissati dalle presenti norme in coerenza con il POC vigente. L'approvazione della suddetta variante è disciplinata all'art. 33 delle NTA del POC di Ferrara ed è soggetta a convenzione integrativa, fermo restando i termine complessivo di durata stabilito nella convenzione di prima approvazione.

3. Non costituiscono variante al PUA le modifiche operate alla sagoma planivolumetrica dell'edificio di progetto previsto su Contrada Borgoricco purché rientrante all'interno del massimo ingombro identificato dal Piano per il medesimo, la variazione dei materiali, la composizione del fronte così come rappresentati nelle viste di progetto e il numero dei piani fuori terra, purché rispettosi delle indicazioni di massima fornite dal progetto di Piano ed entro i limiti edificatori sanciti dalle presenti norme.

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	NTA	01