

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 VALORIZZAZIONE 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 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA				
DATA CONSEGNA	AGGIORNAMENTO	DATA	MOTIVAZIONE	
05/01/2016	01	01/04/2016	INTEGRAZIONE ISTANZA A SEGUITO CONFERENZA DEI SERVIZI	

UTECO ASSOCIATI	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA	Rev. 0 del 05/01/2016
		Pagina 1

INDICE

PREMESSA	2
1 INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE	3
2 OBIETTIVI DELL'INTERVENTO	13
3 ANALISI VIABILISTICA COMPARTO	17
4 DATI QUANTITATIVI	19
5 PREVISIONE DI SPESA PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL COMPARTO.....	20
6 ALLEGATI	21

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

UTECO ASSOCIATI	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA	Rev. 0 del 05/01/2016
		Pagina 2

PREMESSA

Nelle previsioni del PRG, il comparto denominato “ex Enel”, oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo, era compreso del programma speciale d’area per la riqualificazione delle aree strategiche del centro storico, programma che prevedeva la possibilità di insediare nell’area diversi usi come U1 abitazioni, U2.1 attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero, U3.1 attività commerciali al dettaglio – esercizi di vicinato, U3.3 usi vari di tipo diffusivo.

Successivamente all’aggiornamento degli strumenti della pianificazione comunale e alla redazione del PSC, l’area è stata individuata, e poi candidata per la sua attuazione, tra quelle incluse nel 1° P.O.C. del Comune di Ferrara. La relativa pratica è stata assunta al protocollo generale n° 34333/12 del 05.06.2012, fase a seguito della quale è avvenuta la negoziazione tra il Comune di Ferrara e la società proponente Melior Valorizzazioni Immobili s.r.l., conclusa con la sottoscrizione dell’Accordo preliminare a norma dell’art. 18 L.R. 20/2000, allegato alla Deliberazione della Giunta Comunale P.G. 95577/12 del 27.12.2012.

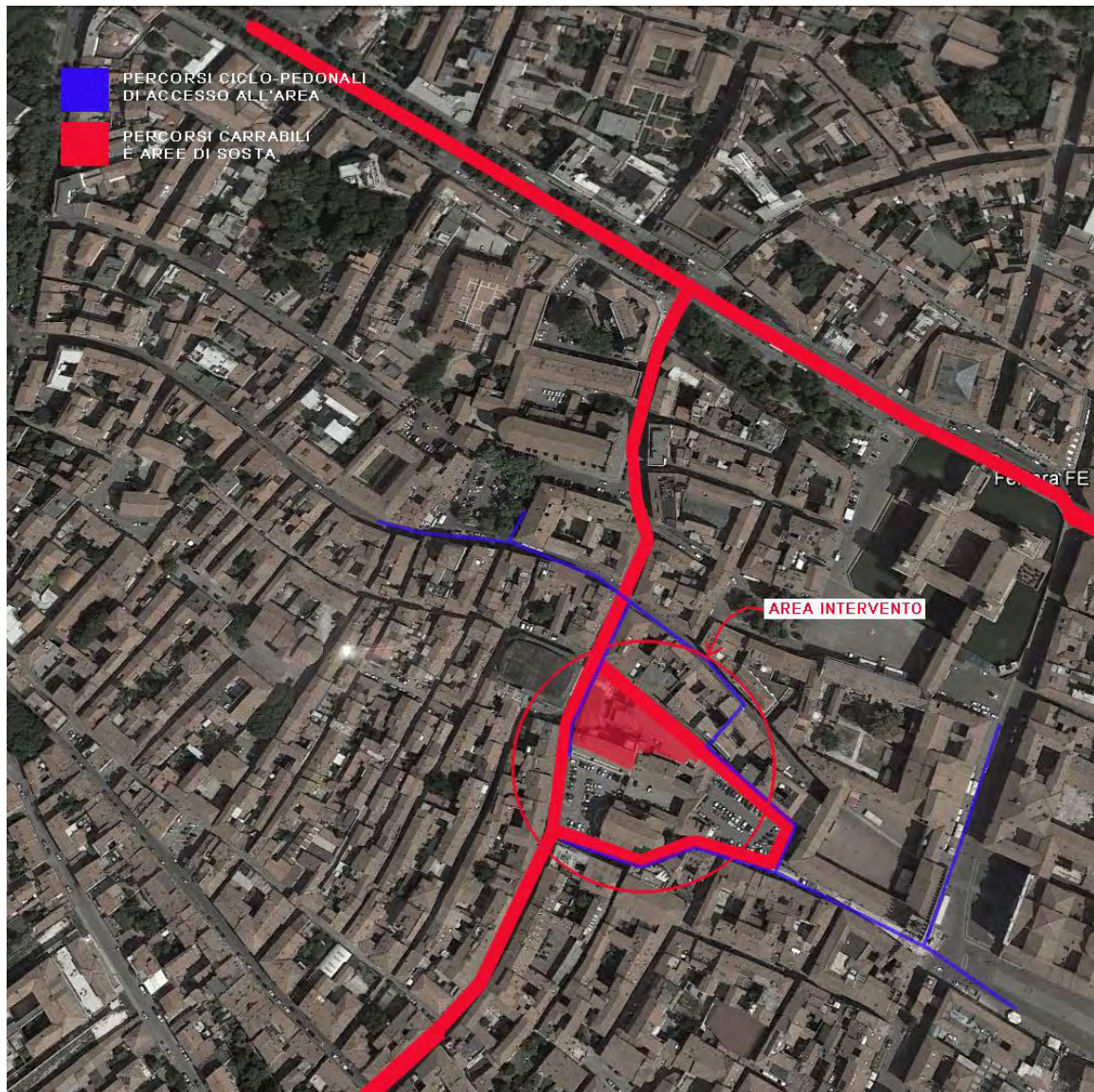
L’accordo siglato, successivamente anche ai sensi dell’art 11 della L.241/1990 e s.m.i., si configura, in coerenza con le disposizioni del Programma Speciale di Intervento sopra citato, come cambio d’uso della superficie utile esistente, ovvero conferma la possibilità di poter insediare nel comparto usi commerciali e ricettivi oltre a quelli residenziali e direzionali che già lo caratterizzano. Nel suddetto accordo è stato indicato, nella sezione “PARAMETRI URBANISTICI”, alla voce SU (Superficie Utile) mq 6.166 a fronte di un numero massimo di alloggi pari a 30 unità abitative, anziché il valore odierno presente nella scheda POC di 6.496 mq con le attuali 50 unità ammissibili per la residenza, correzione operata successivamente al parziale accoglimento delle osservazioni al POC presentate dal proponente.

In sede di osservazione alla scheda POC sono, inoltre, state rettificati anche gli usi, ora estesi anche alla classe 6b - Commercio al dettaglio in sede fissa medio piccole strutture di vendita.

Dette rettifiche sono state introdotte con Deliberazione della Giunta Comunale P.G.6433 del 10 Febbraio 2014.

Dopo l’approvazione del P.O.C., e in conformità con i suddetti accordi tre le parti, è stato redatto, e con il presente documento viene presentato, il Piano Urbanistico Attuativo del comparto Sant’Etienne Cortevicchia.

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



1 INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE

Il progetto si riferisce ad un insieme di edifici attualmente dismessi, collocati nel centro storico di Ferrara, all'angolo tra via Boccacanale di S. Stefano e Contrada Borgoricco, e affacciati su piazza S. Etienne.

Essi sono tutti censiti presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Ferrara al foglio 385, mappale 189 da sub 5 a sub 18 ed al CT come Ente Urbano, della superficie fondiaria 2.470 mq. Il complesso è suddiviso in tre blocchi di cui il più alto su Piazza Sant'Etienne che conta 5 piani fuori terra oltre al sottotetto e all'interrato, il tutto per una volumetria complessiva di circa 36.000 mc, ed ha, al proprio interno, una corte lastricata.

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



L'area è indicata dal PSC:

- nella tavola delle trasformazioni, come “tessuto da riqualificare per la residenza e le attività compatibili” (art. 17.4);
- nella tavola dei sistemi, come “sistema insediativo dell'abitare” (art.12), “sub sistema dei nuclei storici” (art.12.1);
- nella tavola della classe dei suoli come “area centrale da riqualificare” con diritti perequativi minimi pari a 3.750 mq/ha (centrali, classe A.1).

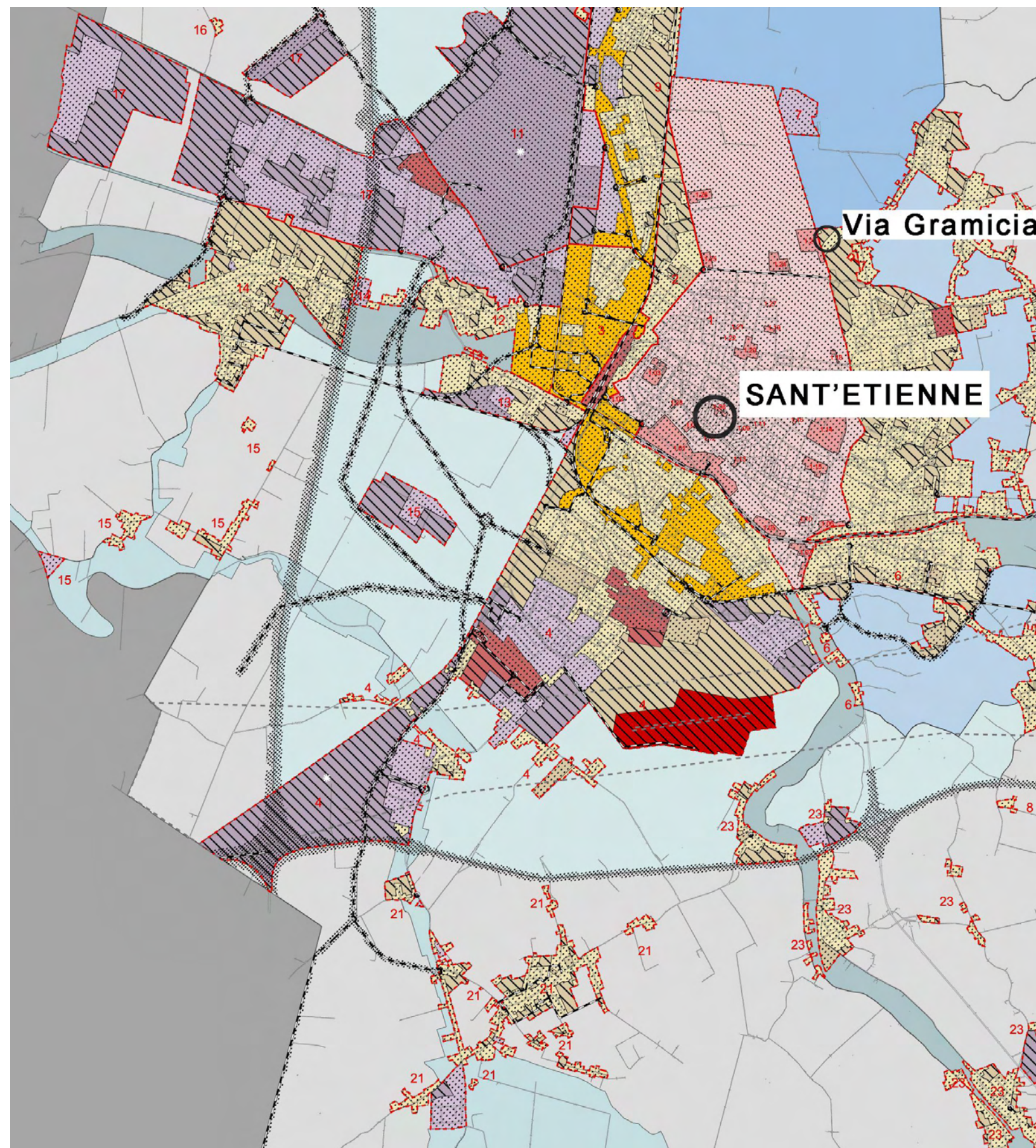
È inoltre compresa nella scheda d'ambito “01-centro storico” e costituisce con il mercato coperto, Piazzetta S. Etienne e Piazza Cortevvecchia il sub-ambito in deroga “08 sub-ambito S. Etienne Cortevvecchia” (art. 14.1).

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



Infine, i due corpi di fabbrica affacciati su Boccacanale di S. Stefano e su piazzetta S. Etienne (in foto) sono indicati, dalla tavola relativa alla tutela storico culturale del centro storico, come “edifici di interesse storico-architettonico” (art. 25.2.1.).

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



OBIETTIVI E PRESTAZIONI

Contenuti del PSC

Gli Ambiti

.2

Controdedotto con delibera consiliare PG 91706/08

03/12/2008

riferimento NTA

art. 14

STRUTTURE INSEDIATIVE

- 1 Centro Storico Ferrara
- 2 Porta Catena, San Giacomo
- 3 Doro
- 4 Via Bologna
- 5 Quacchio, Borgo Punta
- 6 Via Comacchio
- 7 Malborghetto B, Pontegradella, Focomorto, Boara
- 8 Aguscello
- 9 Pontelagoscuro
- 10 Francolino, Pescara, Sabbioni, Fossadalbero
- 11 Polo Chimico
- 12 Mizzana
- 13 Arginone

- 14 Porotto, Cassana
- 15 Borgo Scoline, Fondo Reno
- 16 Porporana, Casaglia, Ravalle, Castel Trivellino
- 17 Piccola Media Industria
- 18 Cocomaro, Codrea, Cona, Quaratesana
- 19 Correggio, Malborghetto C, Corlo, Baura, Contrapò, Viconovo
- 20 Albarea, Villanova, Denore, Parasacco
- 21 Uccellino, S. Martino, Montalbano
- 22 San Bartolomeo, Spinazzino
- 23 Torrefossa, Fossanova, Gaibanella, S.Egidio, Gaibana
- 24 Monestirolo, Marrara, Bova

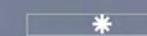
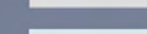
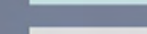
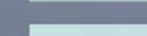
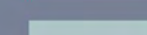
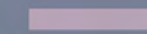
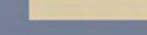
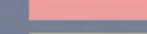
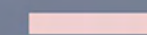
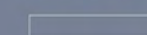
TERRITORIO URBANIZZATO

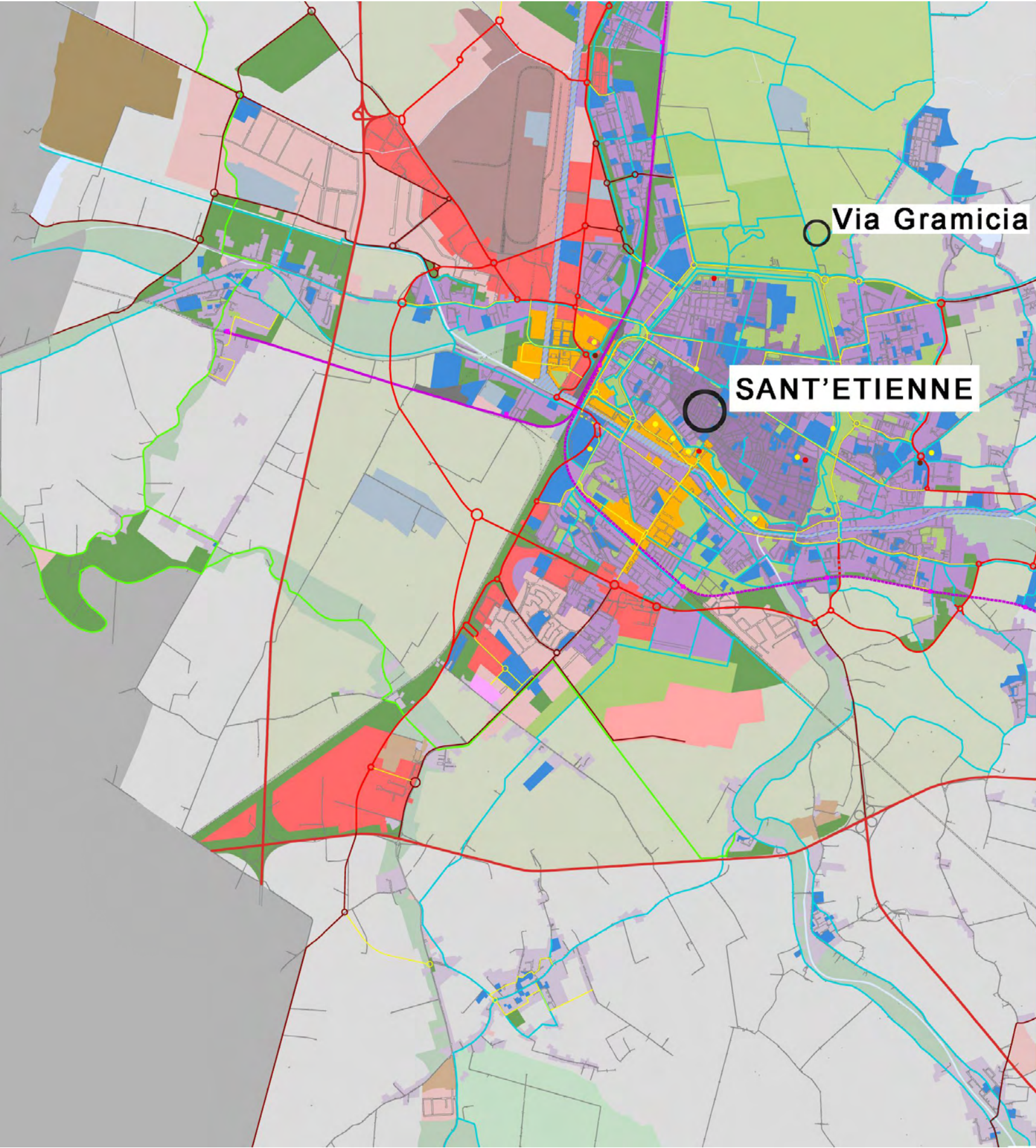
TERRITORIO URBANIZZABILE

TERRITORIO RURALE

AMBITI

- | | |
|---|------------|
| centri storici
- subambiti in deroga | art. 14.1 |
| ambiti urbani consolidati | art. 14.2 |
| ambiti da riqualificare | art. 14.3 |
| ambiti per nuovi insediamenti | art. 14.4 |
| ambiti consolidati specializzati per attività produttive | art. 14.5 |
| ambiti specializzati per attività produttive di nuovo insediamento | art. 14.6 |
| poli funzionali esistenti | art. 14.7 |
| nuovi poli funzionali | art. 14.8 |
| ambito aree di valore naturale e ambientale | art. 14.9 |
| ambito agricolo di rilievo paesaggistico | art. 14.10 |
| ambito ad alta vocazione produttiva agricola | art. 14.11 |
| ambito agricolo periurbano
- subambito di riqualificazione ambientale e paesaggistica
- subambito Parco Bassani | art. 14.11 |
| aree ecologicamente attrezzate | art. 14.6 |
| infrastrutture di progetto | art. 14. |
| corridoi infrastrutturali | |
| rispetto aeroporto | |





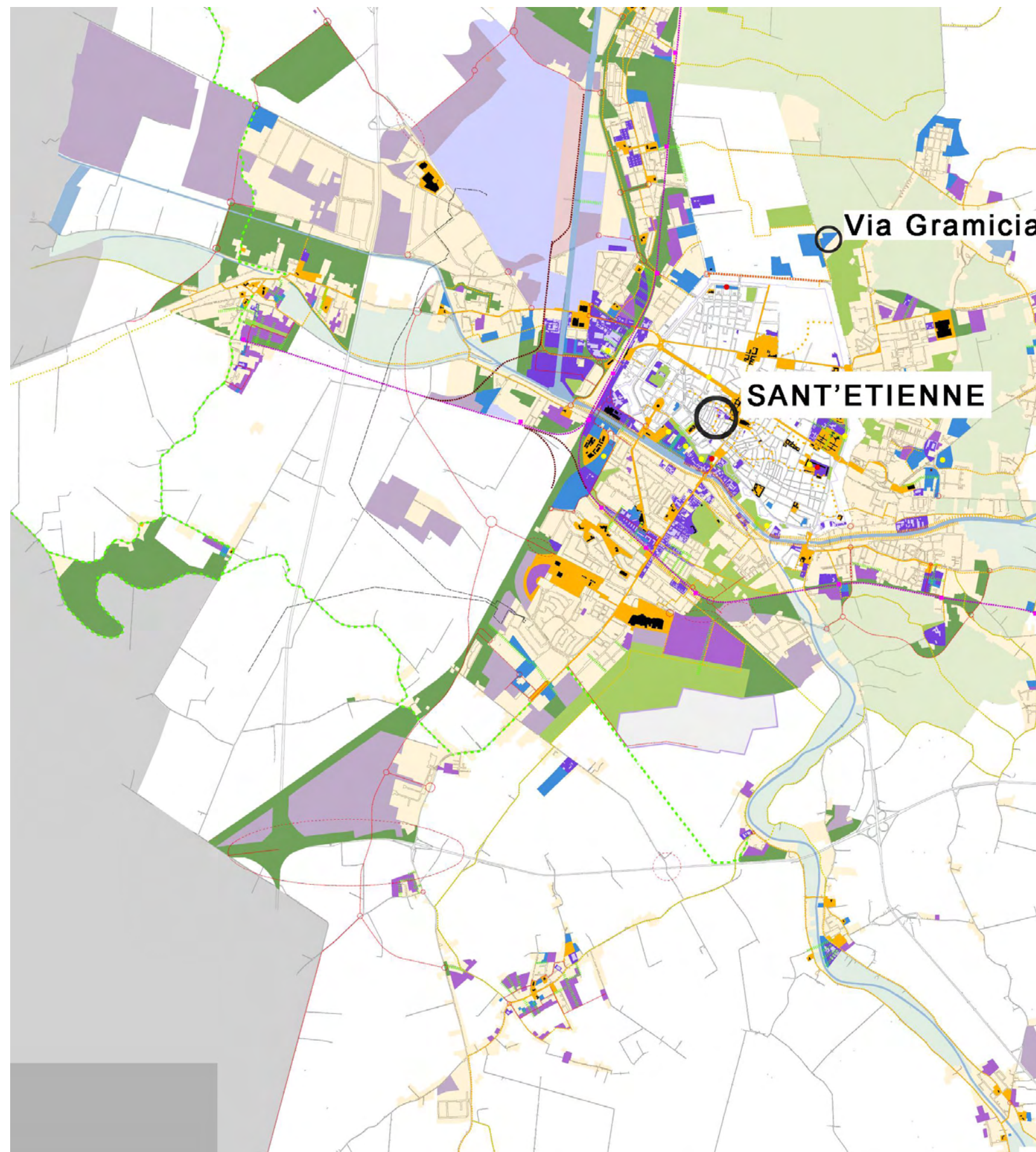
TRACCE DI CITTA' FUTURA
Contenuti del PSC
I Sistemi

tav.
4 .1.a

Controdedotto con delibera consiliare PG 91706/08

03/12/2008

	riferimento NTA	
SISTEMA AMBIENTALE E DELLE DOTAZIONI COLLETTIVE	Art. 10	
SUBSISTEMA CONNESSIONI GEOGRAFICHE STRUTTURALI	art. 10.1	
invasi e alvei dei corsi d'acqua-golene di Po		
golene - dossi e idrografia storica		
emergenze paesaggistiche		
SUBSISTEMA AREE AGRICOLE DEL FORESE	art. 10.2	
SUBSISTEMA AREE AGRICOLE DI CINTURA	art. 10.3	
SUBSISTEMA AREE AGRICOLE DEL PARCO BASSANI	art. 10.4	
SUBSISTEMA MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE	art. 10.5	
SUBSISTEMA CITTA' VERDE	art. 10.6	
SUBSISTEMA ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI	art. 10.7	
SISTEMA INSEDIATIVO DELL'ABITARE	Art. 12	
SUBSISTEMA NUCLEI STORICI	art. 12.1	
SUBSISTEMA INSEDIAMENTI CONTEMPORANEI	art. 12.2	
SUBSISTEMA INSEDIAMENTI PRIMA CORONA	art. 12.4	
SUBSISTEMA NUCLEI DEL FORESE	art. 12.5	
SUBSISTEMA AREE CENTRALI	art. 12.3	
SISTEMA INSEDIATIVO DELLA PRODUZIONE	Art. 13	
SUBSISTEMA PICCOLA MEDIA IMPRESA	art. 13.4	
SUBSISTEMA CONDOMINIO DELLA CHIMICA	art. 13.2	
SUBSISTEMA DISTRETTO DELLA FRUTTA E DELL'AGROALIMENTARE	art. 13.3	
SUBSISTEMA CITTA' DELL'AUTO	art. 13.1	
SUBSISTEMA GRANDI SERVIZI TECNICI	art. 13.5	
SUBSISTEMA POLO ESTRATTIVO	art. 13.6	
SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'	Art. 11	
SUBSISTEMA AUTOMOBILE	art. 11.1	
strade di collegamento territoriale	art. 11.1.1	
strade di accesso alla citta'	art. 11.1.2	
strade di accesso sotterranee		
strade di penetrazione e collegamento	art. 11.1.3	
strade di distribuzione	art. 11.1.4	
strade di distribuzione sotterranee		
SUBSISTEMA FERROVIA E MOBILITA' CICLABILE	art. 11.2	
ferrovie	art. 11.2.1	
aree ferroviarie		
metropolitana	art. 11.2.2	
percorsi ciclabili di connessione territoriale	art. 11.2.3	
percorsi ciclabili di connessione ambientale		
SUBSISTEMA INFRASTRUTTURE FLUVIALI	art. 11.4	
idrovia		
SUBSISTEMA INTERMODALITA'	art. 11.3	
parcheggi di arroccamento	art. 11.3.1	
interscambio persone trasporto pubblico locale	art. 11.3.2	
interscambio persone turistico		
interscambio merci	art. 11.3.3	
logistica		
aeroporto	art. 11.3.4	



TRACCE DI CITTA' FUTURA

Luoghi e Azioni del PSC

Trasformazioni

tav.

5.1.a

Controdedotto con delibera consiliare PG 91706/08

03/12/2008

LAVORARE SULLA CITTA' ESISTENTE

riferimento NTA

tessuti consolidati

nuovi tessuti residenziali e per attivita' compatibili

nuovi tessuti per le attivita' produttive

tessuti da riqualificare per la residenza e per le attivita' compatibili

tessuti da riqualificare per le attivita' produttive

fronti da riqualificare

percorsi pedonali da riqualificare

art. 17.1

art. 17.2

art. 17.4

art. 17.3

art. 17.5

art. 17.6

ESPANDERE IL CENTRO

assi urbani e centralita'

art. 18.1 - 18.2

NUOVE RETI E CONNESSIONI

attrezzature collettive

parchi urbani

aree di forestazione e di compensazione idraulica

aree di riqualificazione paesaggistica e ambientale

assi di connessione metropolitana

ferrovie

strade

strade sotterranee

strada parco

nodi viari

infrastrutture tecnologiche

percorsi ciclabili di connessione urbana

percorsi ciclabili di connessione ambientale

percorsi ciclabili di connessione rurale

canali navigabili e specchi d'acqua attrezzati

aeroporto

parcheggi di interscambio preferibilmente interrati

terminal turistici

terminal TPL

area di rottura di carico merci

area logistica

golene

art. 16.4

art. 16.3

art. 16.1

art. 16.2

art. 16.5

art. 16.6

art. 16.7

art. 16.8

art. 16.9

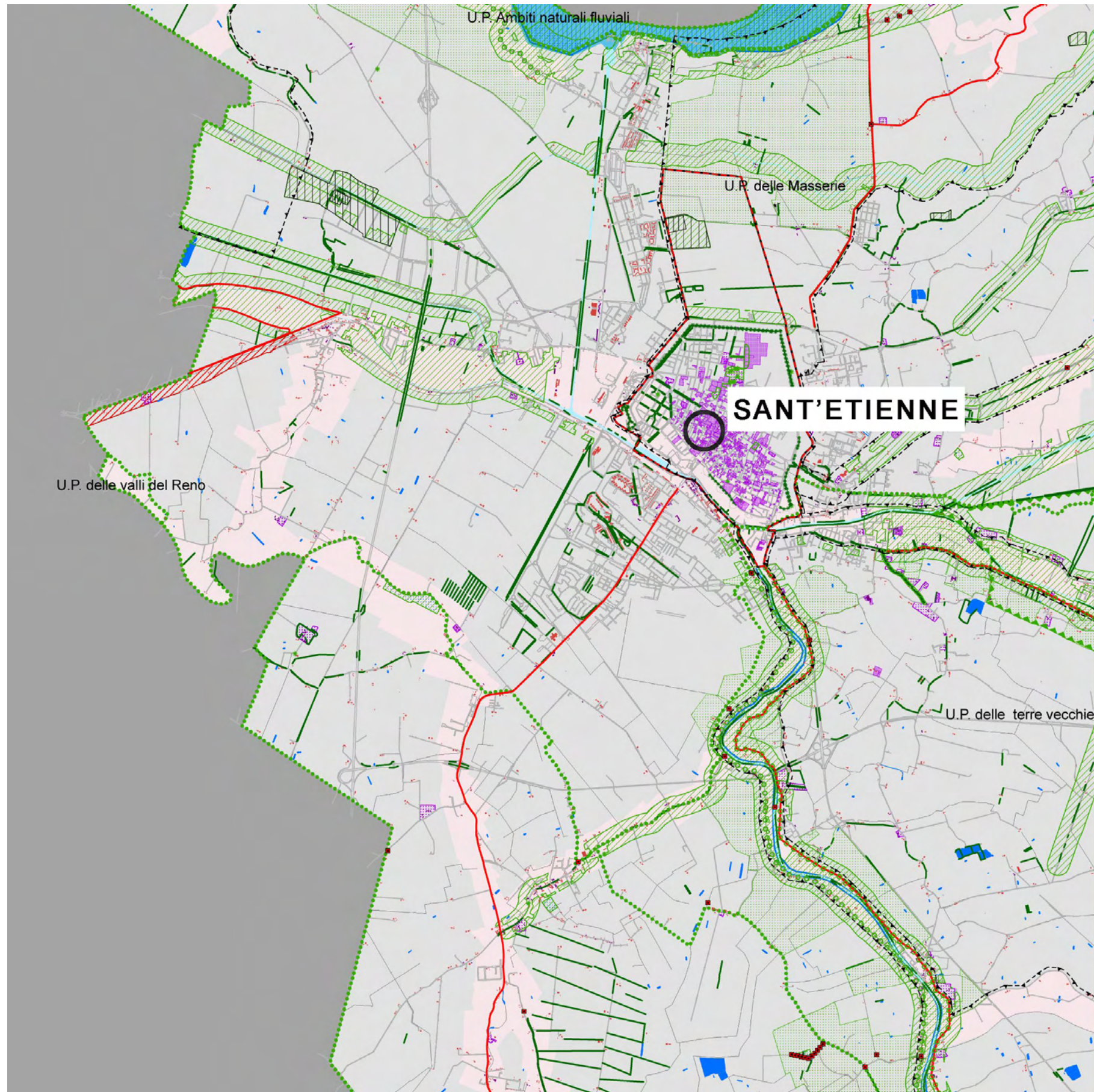
art. 16.11

art. 16.10

art. 16.13

art. 16.12

art. 16.14



DIRITTI E PROCEDURE

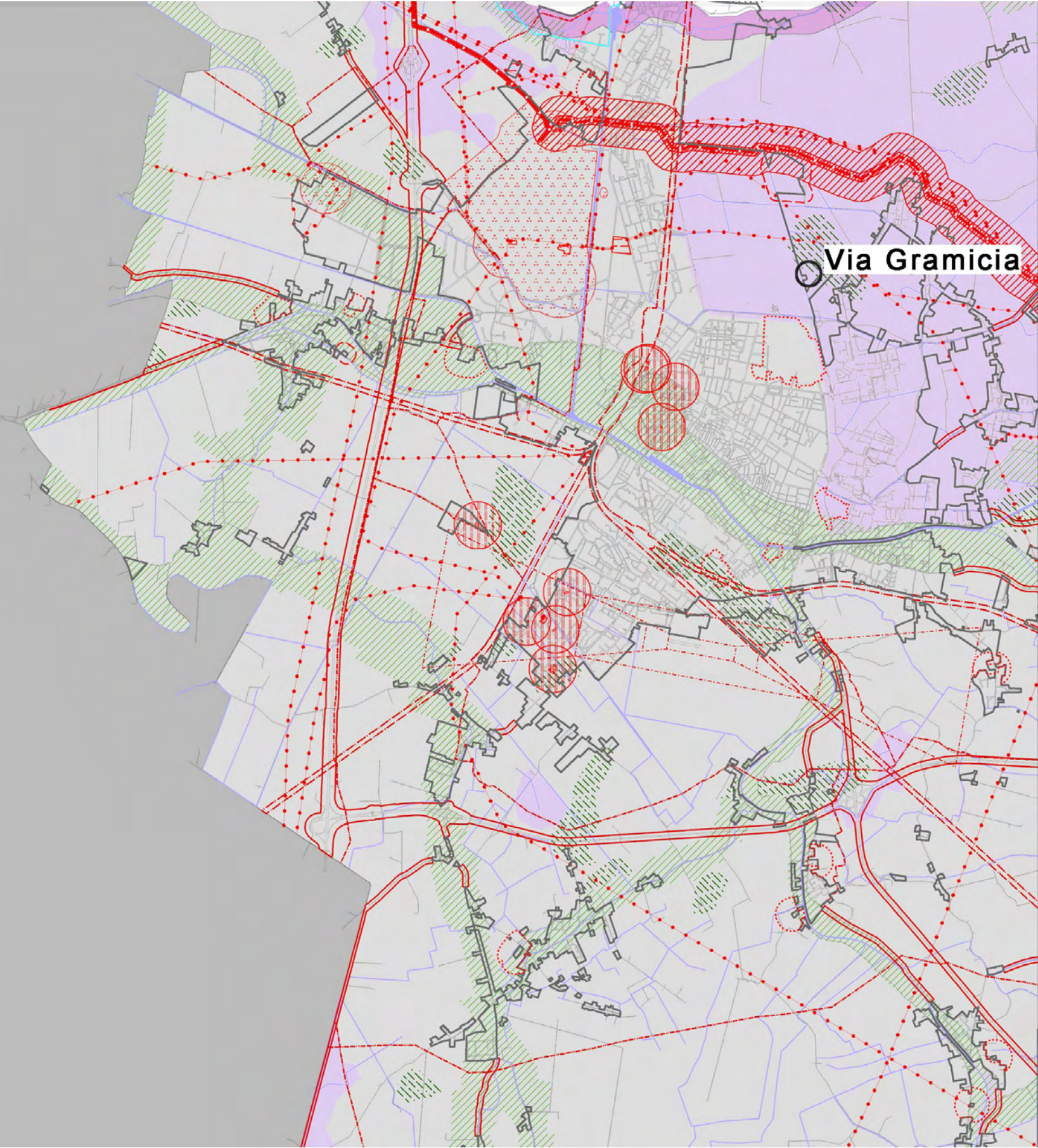
Tutela Storico Culturale e Ambientale

tav. 6.1.1

Controdedotto con delibera consiliare PG 91706/08

03/12/2008

	riferimento NTA	
3.0 TUTELA DEL SITO UNESCO	art. 25.1	
perimetro centro storico (vedi anche tav. 6.1.2)		
4.0 EDIFICI INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE STORICO		
4.1 edifici di interesse storico-architettonico	art. 25.2.1	
4.3 vincoli monumentali	art. 25.2.1	
4.4 edifici di pregio storico-culturale e testimoniale	art. 25.2.2	
4.5 manufatti incongrui	art. 30	
4.6 manufatti storici	art. 25.2.2	
4.7 parchi storici	art. 25.2.3	
4.8 viabilità storica	art. 25.2.4	
4.9 dossi e rilevati	art. 25.2.5	
4.10 idrografia storica	art. 25.2.4	
5.0 AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO		
5.1 complessi archeologici	art. 25.3.1	
5.2 aree di accertata e rilevante consistenza archeologica	art. 25.3.2	
5.3 aree di concentrazione di materiali archeologici	art. 25.3.3	
6.0 TUTELA NATURALISTICO-AMBIENTALE		
6.1 SIC	art. 25.4.1	
6.2 ZPS	art. 25.4.1	
6.3 aree boscate	art. 25.4.2	
6.4 alveo del Po	art. 25.4.3	
6.5 alvei dei corsi d'acqua	art. 25.4.4	
6.6 zone umide, specchi d'acqua, maceri	art. 25.4.5	
6.7 aree di riequilibrio ecologico	art. 25.4.6	
6.8 aree di riequilibrio ecologico (proposta)	art. 25.4.6	
6.9 oasi di protezione della fauna	art. 25.4.7	
7.0 TUTELA PAESAGGISTICA		
7.1 vincoli paesistici ex lege	art. 25.5.1	
7.2 vincoli paesistici specifici	art. 25.5.2	
7.3 strade panoramiche	art. 25.5.3	
7.4 rispetto strade panoramiche	art. 25.5.3	
7.5 alberi monumentali	art. 25.5.4	
7.6 filari monumentali	art. 25.5.4	
7.7 filari e siepi	art. 25.5.4	
7.8 unità di paesaggio	art. 25	
7.9 ambito di paesaggio notevole	art. 25	



DIRITTI E PROCEDURE
Vincoli idraulici e infrastrutture

tav.
6.1.3

controdedito con delibera consiliare PG 91706/08 03/12/2008

VINCOLI IDRAULICI E IDROGEOLOGICI		riferimento NTA
fascia A Piano di Bacino Po	art. 26.1.1	
fascia B Piano di Bacino Po	art. 26.1.2	
fascia rischio effetto dinamico Po	art. 26.1.3	
aree a rischio di allagamento	art. 26.1.4	
paleovalvei	art. 26.1.5	
aree a ridotta soggiacenza della falda freatica	art. 26.1.6	
corpi idrici sotterranei	art. 26.1.7	
corsi d'acqua e canali di bonifica	art. 26.1.8	
RISPETTO INFRASTRUTTURE		
strade	art. 26.2.1	
ferrovie	art. 26.2.2	
aeroporto	art. 26.2.3	
cimiteri	art. 26.2.4	
depuratori	art. 26.2.5	
elettrodotti	art. 26.2.6	
cabine alta tensione	art. 26.2.6	
impianti per l'emittenza radio televisiva	art. 26.2.7	
pipeline	art. 26.2.8	
gasdotti	art. 26.2.9	
rischio incidente rilevante (vedi tav. 6.1.4)	art. 26.2.10	
Perimetro centro abitato	art. 14	

DIRITTI E PROCEDURE
Gestione del PSC
Carta della Classe Dei Suoli

tav.
6.2
scala 1:25.000

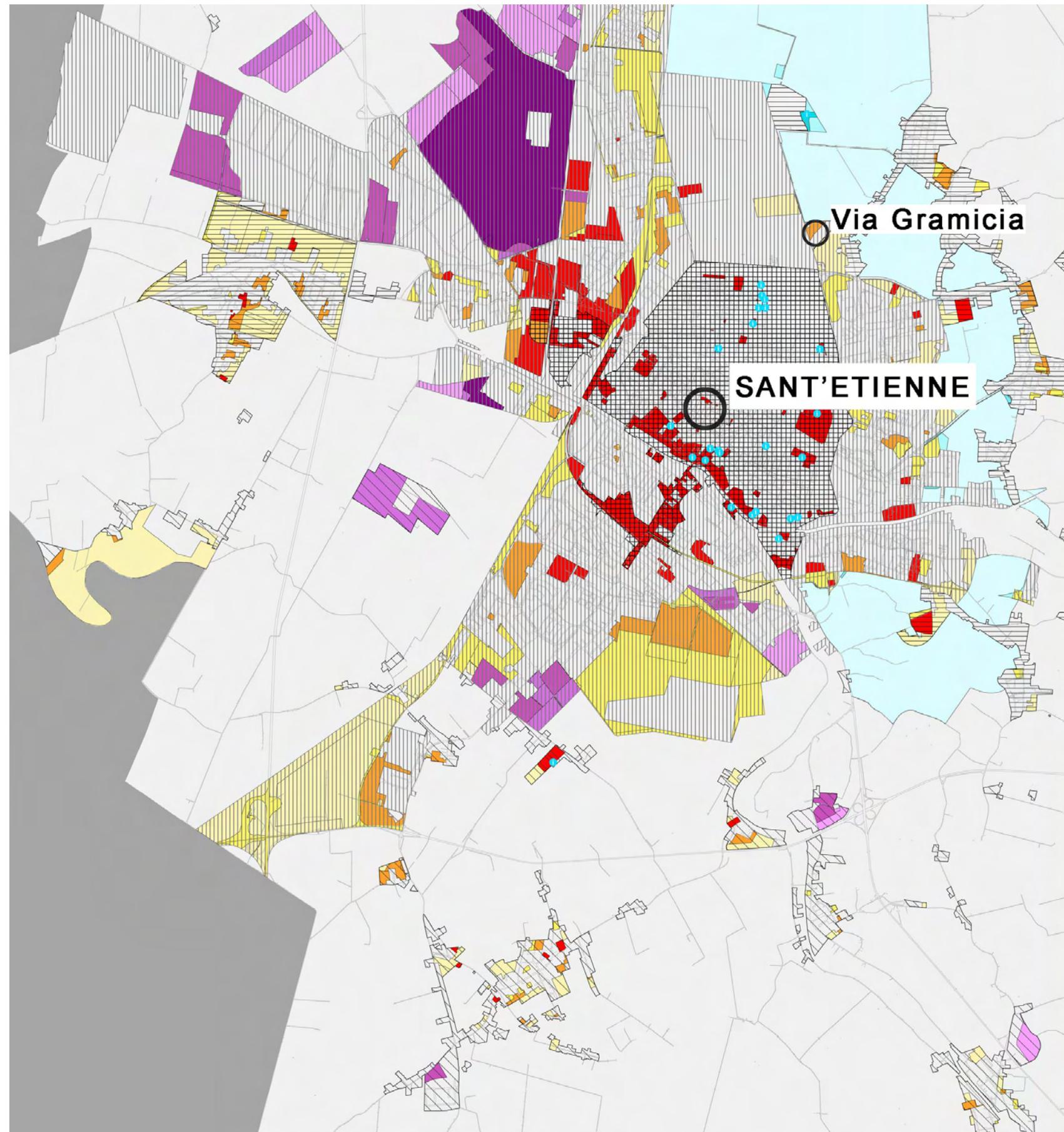
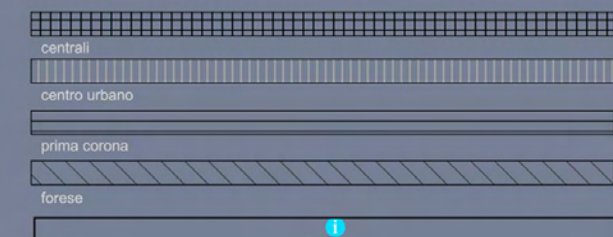
Controdedotto con delibera consiliare PG 91706/08

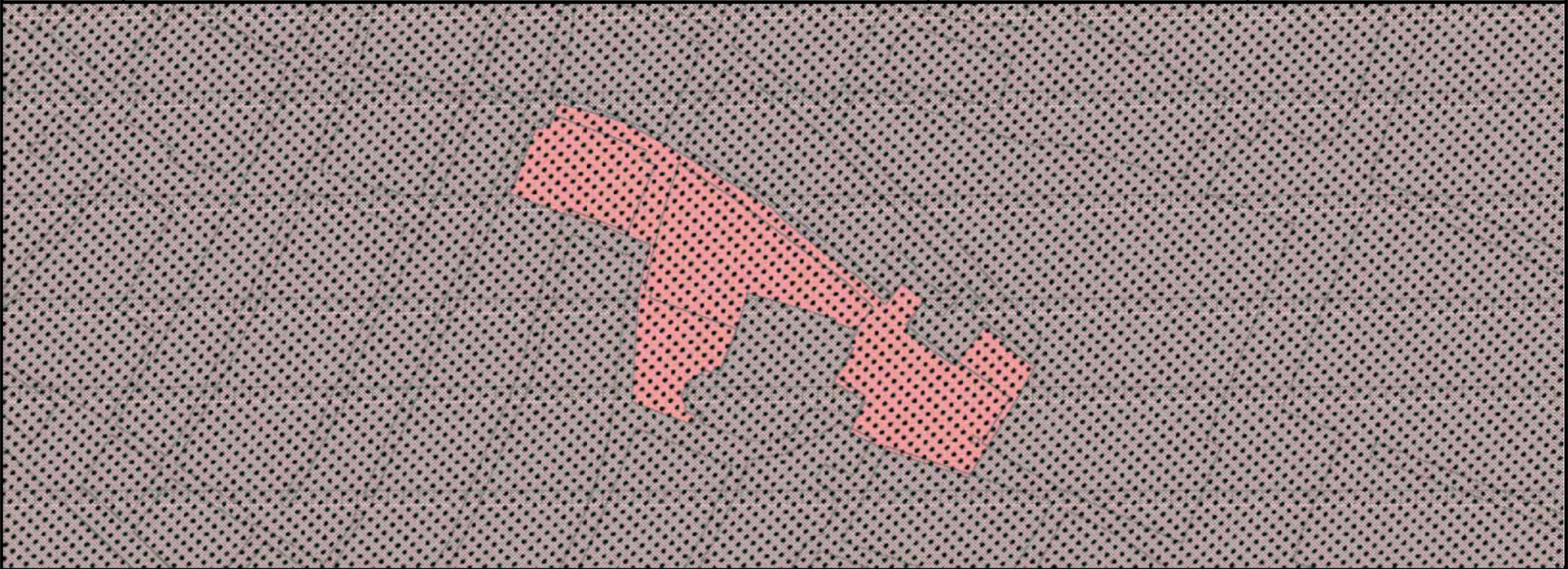
03/12/2008

Classificazione PRG '95	aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi	aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione produttiva e per realizzazione servizi	aree perurbane di riqualificazione ambientale
aree edificate			
aree ex edificabili			
aree ex standard			
aree ex agricole			

UBICAZIONE

ATTIVITA' INCONGRUE



codice subambito	denominazione subambito		politica	funzione
1 ACS 08	subambito "S. Etienne-Cortev ecchia"		RIQ	MIX_RES
				
descrizione	Il subambito fa parte del Centro storico medioevale ed è costituito dal Mercato coperto di S. Stefano, dalla sede dismessa dell'ENEL, da sedi di uffici comunali e dalle piazze S. Etienne e Cortev ecchia			
inquadramento sistemico	sistema		subsistema	
	insediativo dell'abitare		nuclei storici	
dimensionamento			stato attuale	progetto
Superficie territoriale	9.201			
abitanti min			6	282
abitanti max				353
obiettivi e requisiti	RUE		il RUE disciplinerà gli interventi sugli edifici esistenti che avverranno senza aumento del carico urbanistico.	
	POC		Fatti salvi gli interventi disciplinati dal RUE, il subambito si attua mediante POC. I POC perseguiranno: -il riutilizzo e la riqualificazione degli immobili; -la riqualificazione dell'attuale mercato coperto al fine di realizzare parcheggi prevalentemente per residenti; -la riqualificazione di piazza S. Etienne e piazza Cortev ecchia e il recupero del loro ruolo di luoghi sociali urbani, con eliminazione dei parcheggi di superficie; -la realizzazione di un nuovo mercato coperto in piazza Cortev ecchia;	
deroghe art. A7-3° comma	a) modifica della trama viaria ed edilizia		no	
	b) modificazioni alle destinazioni d'usc		si	
	c) aumento delle volumetrie preesistenti		si	

La scheda del Piano Operativo Comunale relativa all'area in esame (scheda n. 1ACS08_01 – Sant'Etienne) individua, poi, alcuni elementi presenti nella planimetria del POC cogenti per l'attuazione del PUA, definiti come di seguito elencato:

- classi di intervento sugli edifici storici;
- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune.



Sull'area non gravano, quindi, vincoli di natura storico architettonica se non quelli derivanti dagli strumenti della pianificazione comunale; in particolare, gli edifici tutelati dal P.S.C. per il loro pregio storico-architettonico saranno interessati da interventi di restauro e risanamento conservativo in conformità con le disposizioni del R.U.E., mentre per la corte interna, classificata come ad alto potenziale archeologico, non sono ammessi interventi invasivi.

I vincoli di natura idrogeologica che caratterizzano l'area a parcheggio in Via Gramicia non costituiscono, invece, limite alcuno all'attuazione del Piano, in quanto influenti riguardo alla destinazione d'uso del sito.

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

Alcune ulteriori note sull'edificio de comparto Sant'Etienne

Come precedentemente già detto, l'intervento interessa un insieme di tre edifici di Ferrara, il complesso denominato Ex Enel, attualmente dismesso, situato nel centro storico della città all'angolo tra via Boccacanale di S. Stefano e contrada Borgoricco, affacciato a sud est su piazza S. Etienne.

Gli edifici che occupano l'area hanno ospitato gli uffici e gli sportelli per il pubblico dell' E.N.E.L. fino ai primi anni del 2000.

Il complesso immobiliare conta fino ad un massimo di 5 piani fuori terra (oltre al sottotetto e all'interrato) per una volumetria complessiva di circa 36000 mc e una superficie lorda totale allo stato di fatto di circa 10.300 mq. Al proprio interno si trova una corte lastricata. La superficie fondiaria è di 2.470 mq.

Il primo edificio, prospiciente via Borgoricco, risale agli anni sessanta, è realizzato con struttura a telaio in c.a. e tamponamento in laterizio intonacato. Rappresenta la porzione di minor valore storico ed estetico del complesso, ma il discreto stato di manutenzione del manufatto consentirebbero, eventualmente, il suo riutilizzo. Tuttavia si sottolinea come l'altezza notevole



dell'interpiano e le caratteristiche tipologiche del fabbricato esistente ne suggeriscono, altresì, la convenienza nella demolizione, con successivo ripristino del volume già edificato, sostituendo il medesimo con un'architettura più vicina alle esigenze legate alle nuove funzioni che si andranno ad insediare, e tecnologicamente maggiormente rispondente ai requisiti di controllo del dispendio energetico.

Il secondo edificio, affacciato su via Boccacanale di Santo Stefano, è stato costruito nei primi anni del secolo scorso secondo una tipologia tradizionale. Le sue connotazioni architettoniche e di

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

finitura ne fanno il corpo di fabbrica di maggior pregio. La struttura esterna ed interna risulta in buone condizioni di manutenzione. Il prospetto all'interno della corte risulta compromesso dal volume addossato del fabbricato più recente, ragione ulteriore per sostenere l'opportunità di un intervento di ristrutturazione edilizia integrale su quest'ultimo.



Il terzo edificio, con accesso su piazza S. Etienne, risalente agli anni sessanta, presenta una struttura in c.a. rivestita esternamente da pareti in mattoni faccia vista; risulta in buono stato di manutenzione, sia esternamente che internamente, tranne che per alcune infiltrazioni agli ultimi piani dovute al cattivo stato di manutenzione dei lastricati.



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

2 OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

La scheda di POC relativa all'attuazione dell'area in oggetto identifica, come prioritari per l'intervento, i seguenti obiettivi:

- riqualificazione del palazzo ex Enel mediante l'insediamento di attività commerciali, ricettive, direzionali e residenza;
- realizzazione di un intervento di riqualificazione di Via Borgoricco;
- cessione del parcheggio esistente in Via Gramicia.

L'intervento proposto ha quindi come obiettivo principale il tema della **riqualificazione storico-urbanistica del comparto** nel tentativo di recuperare il contenitore dismesso del palazzo ex Enel e restituirlo alla città, convertito in un complesso polifunzionale, comprensivo anche della residenza, e reso più prestante sotto il profilo dell'**efficienza energetica**.

Gli **obiettivi strategici** di progetto si possono così riassumere:

- incremento del valore immobiliare del palazzo ex Enel anche in relazione al rilancio, attraverso il suo recupero, dell'economia urbana;
- incremento dell'efficienza edilizia attraverso l'innovazione tecnologica.

L'intervento si pone, quindi, come obiettivo primario quello di riqualificare i due fabbricati di pregio presenti nel comparto, inutilizzati ormai da diversi anni e attualmente dismessi, contribuendo a rinnovare il centro storico della città e valorizzando, conseguentemente, il suo patrimonio immobiliare, proponendo il riutilizzo degli stessi edifici con destinazione principalmente residenziale e direzionale, con l'eventuale inserimento anche di attività ricettive di tipo alberghiero e commerciali, in particolare nell'edificio affacciato su Piazza Sant'Etienne, quello ritenuto più adatto ad ospitare tali attività. Per il terzo edificio, invece, quello di minor valore storico e architettonico e per il quale è prevista una operazione integrale di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione del volume esistente, l'obiettivo principale è quello di reperire spazi di qualità per la residenza e le attività extralberghiere (case per vacanze in particolare), ad alte prestazioni energetiche.

Di fatto i nuovi spazi commerciali previsti e l'attività ricettiva, potranno fornire nuove opportunità di lavoro ed ampliare la gamma di servizi e la competitività economica dell'area con ricadute positive sull'intero centro storico della città, inserendosi all'interno della maglia di attività di vicinato che già caratterizzano il livello strada degli edifici presenti dalla Via Garibaldi, ai portici di Via Bocca canale con il mercato coperto, alla Via Cortevecchia. Tali attività, di conseguenza, avranno una ricaduta positiva anche in termini occupazionali, data la necessità di implementare le risorse umane attivabili per la loro gestione e il funzionamento dell'intero complesso.

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

L'attuazione del PUA è articolata in tre stralci distinti, la cui denominazione è puramente indicativa e non corrisponde necessariamente alla consequenzialità con cui verranno avviati gli interventi, costituiti rispettivamente da:

- Stralcio I, Contrada Borgoricco, che conta fino a n°5 piani fuori terra destinati ad uso residenziale (incluse le autorimesse pertinenziali annesse alla residenza), ricettivo e servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- Stralcio II, Piazza Sant'Etienne, che conta n°6 piani fuori terra più interrato destinati ad uso direzionale, commerciale, ricettivo, artigianato di servizio, servizi per la somministrazione di alimenti e bevande e residenziale (limitatamente al piano attico e sottotetto);
- Stralcio III, Via Boccacanal di Santo Stefano che conta n°4 piani fuori terra destinati ad uso direzionale, residenziale (ad esclusione del piano rialzato), ricettivo e che esaurisce la propria richiesta di standard, relativamente ai posti auto pertinenziali legati all'uso residenziale, nel fabbricato di progetto in Contrada Borgoricco.

L'individuazione degli usi tiene conto della destinazione dei fabbricati costituenti l'intorno urbanistico in cui si inserisce il complesso, delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dei fabbricati interessati dall'intervento stesso e della convivenza all'interno di essi di diverse funzioni, in maniera che esse siano giustapponibili fra loro senza che nessuna crei conflitto o interferenza con le altre. La dislocazione della residenza ai piani attici dei fabbricati storici e sulla Contrada Borgoricco nel fabbricato di nuova realizzazione ha poi anche come obiettivo quello di garantire confort all'utenza, allontanandola quanto più dal traffico cittadino e scongiurando possibili conflitti con le future attività commerciali e direzionali che si insedieranno nel comparto.

Nello schema proposto sono stati individuati gli standard pubblici (parcheggi pubblici di Via Gramicia, come dotazioni territoriali all'interno aree da destinare alle aree per attrezzature e spazi collettivi) secondo lo schema direttore relativo all'Accordo a norma dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. e dell'art. 11 della L. 241/1990 stipulato tra la società proponente Melior Valorizzazioni Immobili s.r.l. e il Comune di Ferrara, parte integrante del POC vigente, già ceduti al Comune in virtù dell'atto notarile Notaio Busani Repertorio n. 31867/14876 del 03 aprile 2015.

Al livello architettonico, l'intervento prevede opere di restauro e risanamento conservativo degli edifici su Piazza S.Etienne e via Santo Stefano e di ristrutturazione edilizia dell'edificio su Via Borgoricco, con demolizione e ricostruzione del volume esistente e con una leggera variazione di sagoma planivolumetrica del medesimo, per consentire una distribuzione interna del fabbricato più funzionale ai nuovi usi e migliorare, al contempo, il rapporto del fabbricato con quelli prospicienti, sia in termini di privacy che di soddisfacimento dei requisiti igienico sanitari degli ambienti interni. Fermo restando l'impossibilità di raggiungere in centro storico le distanze minime prescritte per dai fronti finestrati dei fabbricati frontistanti richieste per le nuove edificazioni (ovvero rientrando nei

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

casi in deroga previsti per il centro storico) e fatta salva anche la tutela degli allineamenti precostituiti che delimitano il sedime della Contrada Borgoricco, il progetto consentirà comunque un miglioramento effettivo della situazione rilevata allo stato di fatto.

Data la probabile presenza nel sottosuolo di elementi di rilievo storico, l'intervento di ristrutturazione edilizia in Contrada Borgoricco è ammesso con il limite del sedime di scavo delle fondazioni esistenti e all'interno della sagoma massima identificata per l'intervento, per non compromettere ulteriori aree al di fuori dalla sagoma del fabbricato rilevato.

Il volume di progetto dovrà raccogliere alcune indicazioni progettuali date dal Piano Attuativo; in particolare:

- presentare un fronte compatto su Contrada Borgoricco, in rilettura dei fronti urbani del centro storico cittadino, in considerazione dell'esposizione a nord del fronte stesso e in relazione alle distanze ridotte rispetto agli edifici frontistanti che non permettono il soddisfacimento della privacy domestica.
- il nuovo involucro dovrà essere possibilmente arretrato rispetto alla posizione attuale dei confini, creando, nel caso della realizzazione di unità residenziali, delle logge a sud su cui affacceranno gli ambienti delle unità abitative. Questa indicazione progettuale nasce dalla necessità di ridurre l'eccessiva profondità dell'edificio attuale che non permette una corretta illuminazione naturale degli ambienti. È tuttavia da valutare in relazione all'effettiva attività che andrà ad insediarsi nel fabbricato.
- il nuovo volume dovrà, all'interno della corte, essere realizzato in distacco dal fabbricato ottocentesco per consentire il recupero del fronte interno di questo. Nel recupero della volumetria di demolizione è concessa la saturazione della corte interna con nuovi volumi, sempre all'interno della massima sagoma planivolumetrica ammessa dal Piano, purché questi garantiscano il rispetto degli edifici cui vanno ad annettersi e permettano, anche a prima vista e anche sotto il profilo estetico e architettonico, il loro riconoscimento come edifici contemporanei.
- Il tetto dei volumi interni alla corte dovrà essere pensato come giardino condominiale.
- la nuova struttura su Contrada Borgoricco dovrà essere realizzata con tecnologia innovativa e con accorgimenti tali da contenere le dispersioni in inverno e l'eccessivo riscaldamento in estate.

Il soddisfacimento delle prestazioni bioclimatiche sarà affidato al nuovo involucro edilizio, all'integrazione di impianti fotovoltaici e solare termico in copertura e all'allacciamento al sistema di teleriscaldamento presente in zona. Le prestazioni dell'involucro trasparente e opaco dovranno garantire il comfort termico e igrometrico degli spazi interni e il contenimento dei consumi energetici mediante il soddisfacimento di requisiti prestazionali. I fattori che saranno controllati sia in fase di progettazione che di realizzazione sono: illuminazione, raffrescamento naturale per

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

ventilazione passiva, riscaldamento naturale per accumulo termico e restituzione passiva, approvvigionamento attivo di energia rinnovabile e la sua integrazione con il sistema morfologico costruttivo dell'architettura, uso di materiali eco-compatibili, isolamento termico, controllo della condensa interstiziale e superficiale e protezione solare.

La particolare attenzione progettuale ai sistemi di assemblaggio di tali materiali sarà integrata con scelte impiantistiche tese all'utilizzo di risorse rinnovabili e all'abbattimento dei consumi energetici, quindi, attraverso i seguenti strumenti:

- introduzione dei pannelli solari – termici utilizzabili per riscaldare l'acqua per usi igienico sanitari e del fotovoltaico integrato in copertura e l'ottimizzazione dell'efficienza energetica degli impianti di climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria;
- il dimensionamento ed il potenziamento delle chiusure opache verticali ed orizzontali sarà effettuato in base all'esigenza di ridurre l'irraggiamento solare estivo, all'esigenza di assicurare la dovuta illuminazione naturale e all'esigenza di consentire lo sfruttamento dell'irraggiamento solare invernale;
- la schermatura delle chiusure trasparenti, verticali ed orizzontali, esposte a sud e l'adeguata progettazione delle logge, in maniera da intercettare l'irradiazione solare massima incidente durante il periodo estivo e da consentirne il completo utilizzo durante il periodo invernale;
- il contenimento dei consumi attraverso l'utilizzo ottimale di materiali componenti e sistemi per raggiungere adeguati livelli d'isolamento termico e di inerzia termica dell'involucro dell'edificio.

Le scelte tecnologiche che verranno effettuate in fase di progettazione, in particolare del nuovo fabbricato su Contrada Borgoricco, e poi realizzate nell'attuazione del comparto dovranno essere sempre e comunque rispettose della normativa di settore vigente e in rapida evoluzione e garantire il raggiungimento di ulteriori obiettivi di efficienza energetica oltre i minimi da legge, nel rispetto di alcuni protocolli di certificazione ambientale quali CasaClima, LEED, Itaca o altri, non definiti come vincolo in fase di Piano Attuativo ma che saranno opportunamente individuati dal soggetto attuatore in una fase successiva della progettazione.

Per quanto riguarda gli allacci alle reti tecnologiche, le nuove utenze previste (sistema fognario per il collettamento delle acque reflue e lo smaltimento di quelle meteoriche, approvvigionamento idrico e gas, teleriscaldamento) saranno collegate alle utenze pubbliche già presenti sia sulla via Borgoricco che sulla via Boccacanal di S. Stefano, cui, peraltro, i fabbricati esistenti risultano attualmente già allacciati.

Inoltre, nuovi impianti saranno integrati dal sistema fotovoltaico e solare termico installati in copertura sia al nuovo fabbricato di progetto che a quelli esistenti.

In merito all'allaccio alla rete elettrica, si prevede la derivazione in MT dalla rete esistente; in Contrada Borgoricco è attualmente presente una cabina di trasformazione elettrica che verrà dislocata in sede opportuna (preferibilmente in corrispondenza dell'attuale posizionamento o nel

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

piano interrato dell'edificio su Boccacanale di Santo Stefano) e adeguata alle necessità di progetto in relazione alle tipologie di attività che andranno effettivamente ad insediarsi nel comparto.

3 ANALISI VIABILISTICA COMPARTO

L'accesso al nuovo comparto polifunzionale avverrà da via Boccacanale di Santo Stefano e consentirà il raggiungimento delle due aree di sosta pubbliche collocate in Piazza Cortevvecchia, percorrendo la Contrada Borgoricco, e in Piazza Sant'Etienne.



Le aree di parcheggio pubbliche sono distribuite anche lateralmente alla suddetta Via Boccacanale, con stalli di sosta disposti in parallelo all'asse carrabile.



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

UTECO ASSOCIATI	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA	Rev. 1 del 01/04/2016 Pagina 18
-----------------	--------------------------------	------------------------------------

Al fine di garantire anche la connessione con l'attigua area pedonale esistente (via Garibaldi e Via Cortevecchia), ai lati della viabilità carrabile sono presenti, inoltre, percorsi pedonali che verranno riprogettati in maniera da rendere fruibili, accessibili e sicuri gli spostamenti all'interno dell'area anche da parte di utenza portatrice di handicap e valorizzare, al contempo, le potenzialità



economiche dei fronti commerciali esistenti. Tale obiettivo verrà perseguito con la realizzazione di una connessione fisica, a mezzo di camminamenti a raso o in rilevato, comunque segnalati adeguatamente e protetti dal traffico carrabile, che congiungeranno i fronti commerciali del comparto anche con le gallerie commerciali esistenti tra Contrada Borgoricco e Via Garibaldi.

Il progetto propone, inoltre, alcuni adeguamenti della mobilità pedonale e carrabile al di fuori del perimetro del comparto affinché, in accordo con l'Amministrazione comunale, si possa realizzare un migliore collegamento dell'area con quelle attigue, potenziando, in tal modo, l'accessibilità agli spazi urbani del centro storico. È, pertanto, suggerita una riorganizzazione dei parcheggi esistenti nella Piazza Sant'Etienne e nella Piazza Cortevecchia (incluso lo spostamento dell'accesso a quest'ultimo all'incrocio con Contrada Borgoricco, con il conseguente riassetto della mobilità secondo uno schema interno ad anello) e l'espansione dei percorsi pedonali, protetti, lungo il margine delle suddette piazze per poter congiungere i camminamenti perimetrali al comparto con quelli esistenti nella Via Cortevecchia (direzione Piazza Trento e Trieste e direzione Via Ripagrande). Lungo la piazza Sant'Etienne è infatti suggerita la realizzazione di un marciapiede in rilevato nella fascia fra i parcheggi esistenti e la Via Boccacanale, camminamento che diventa a raso, segnalato con una pavimentazione differente rispetto a quella stradale, la stessa del percorso pedonale in quota, dopo la zona di accesso al parcheggio e sino all'attraversamento pedonale di progetto all'incrocio tra Via Cortevecchia e Via Boccacanale di Santo Stefano. Espansione dei camminamenti pedonali è, allo stesso modo, suggerita anche lungo l'altro margine

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

del comparto, perimetralmente alla Piazza Cortevvecchia, ove è proposta una migliore segnalazione e un più efficace sistema di protezione del percorso già esistente, con la realizzazione di una barriera fisica, che potrà essere realizzata con paletti e catene infrapposte, che possa ovviare al problema oggi esistente della sosta non autorizzata di autovetture.

Infine, l'intervento mira anche a rimodernare il sedime della Contrada Borgoricco (in foto) con l'esecuzione di opere di miglioria estetica e funzionale che prevedono, oltre all'eventuale adeguamento dei sottoservizi esistenti, il rifacimento della massicciata stradale, della relativa pavimentazione, con il ripristino delle medesime finiture esistenti, e dell'impianto di illuminazione pubblica.

4 DATI QUANTITATIVI

La quantificazione degli standard pubblici da cedere al Comune di Ferrara è stata determinata in funzione dello schema direttore relativo all'Accordo a norma dell'art. 18 L.R. 20/2000 e dell'art. 11 della L.241/1990 e s.m.i. stipulato tra la società proponente Melior Valorizzazioni Immobili s.r.l. e il Comune di Ferrara, parte integrante del POC vigente.

Di seguito si riporta una tabella sinottica i dati quantitativi previsti dal POC e dal progetto.

	da scheda POC (mq)	da progetto (mq)
Superficie Territoriale	16.186 dei quali 13.000 di parcheggio pubblico	16.186 dei quali 13.793 di parcheggio pubblico
Superficie Fondiaria	2.355	2.470
Superficie Utile	6.496 dei quali 330 ad uso 6b	6.496 dei quali 330 ad uso 6b
Parcheggi pubblici	13.000	13.793

Per garantire la funzionalità dell'intervento, la società Melior Valorizzazioni Immobili s.r.l. si è attivata per acquisire l'area occupata da un parcheggio esistente in Via Gramicia e cederla al Comune di Ferrara come area per attrezzature e spazi collettivi ai sensi dell'art. A-24 della L.R. 20/2000 e s.m.i. a servizio del centro sportivo universitario, del campeggio comunale e del parco urbano *Bassani*, già ceduta al comune di Ferrara con atto notarile Notaio Busani Repertorio n. 31867/14876 del 03 aprile 2015. Tale area è classificata come area a rischio inondazione, condizione che tuttavia non ne compromette la funzionalità di area di sosta.

Nella planimetria di progetto è stata inoltre indicata, oltre alla suddetta area, coincidente con il parcheggio esistente in Via Gramicia a servizio del Centro Sportivo Universitario di Ferrara, l'area

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

all'interno della quale dovrà ricadere, in maniera vincolante, il sedime degli edificio di progetto, nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade.

Per quanto riguarda il calcolo degli standard, il cambio d'uso tra la precedente destinazione e quella di progetto non ne richiede il reperimento; pertanto si è proceduto esclusivamente all'individuazione dei parcheggi privati in numero pari a 1,5 posti auto per ogni unità abitativa, con un minimo di 50/100 mq di S.U. adibita a uso 4. Residenza e assimilabili, come prescritto dagli accordi di POC. Il piano seminterrato e il primo piano fuori terra del nuovo fabbricato di progetto su Via Borgoricco saranno adibiti ad autorimessa condominiale, in modo da consentire il posteggio di un numero maggiore di autovetture e sopperire alla carenza di posti auto in questa zona del centro storico, senza gravare sull'impianto urbano esistente con l'introduzione di un numero maggiore di unità immobiliari ad uso residenziale nel complesso. Verrà destinato ad autorimessa anche il piano seminterrato dell'edificio affacciato su piazza S. Etienne senza la necessità di intervenire sulle strutture esistenti.

5 PREVISIONE DI SPESA PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL COMPARTO

Dalle analisi e dalle valutazioni effettuate in merito al costo complessivo dell'investimento, si prevede che l'importo dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'intervento è di **€ 133.870,00**, oltre ad **€ 169.209,00** per la realizzazione dei lavori di riqualificazione ed adeguamento della sede stradale di via Borgoricco (viabilità, segnaletica e sottoservizi) intese come opere di interesse generale previste nell'accordo POC, per un totale di **€ 303.079,00**.

In tabella si riporta la previsione di spesa per le Opere di Urbanizzazione relative all'intervento, rimandando la distinta delle voci alle stime allegate agli elaborati del Progetto Esecutivo per la realizzazione delle stesse.

RIQUALIFICAZIONE COMPARTO SANT'ETIENNE			
	Opere pubbliche di interesse generale previste nell'accordo POC (€)	Opere urbanizzazione inerenti lo stesso PUA (€)	IMPORTO TOTALE (€)
Riqualificazione Contrada Borgoricco – viabilità e segnaletica	112.624,00	--	
Illuminazione pubblica	13.835,00	--	
Rete fognatura mista	10.875,00	5.000,00	
Rete idrica	--	30.400,00	
Rete gas	--	14.380,00	
Rete teleriscaldamento	--	40.000,00	
Rete elettrica	16.400,00	44.090,00	
Rete telefonica	15.475,00	--	
IMPORTO LAVORI	169.209,00	133.870,00	303.079,00
Viabilità fuori comparto		19.332,00	322.411,00

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

UTECO ASSOCIATI	RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA	Rev. 1 del 01/04/2016
		Pagina 21

6 ALLEGATI

Si forniscono in allegato alla presente relazione

- le visure e le planimetrie catastali relative all'area in oggetto;
- il quadro riassuntivo del PUA.

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