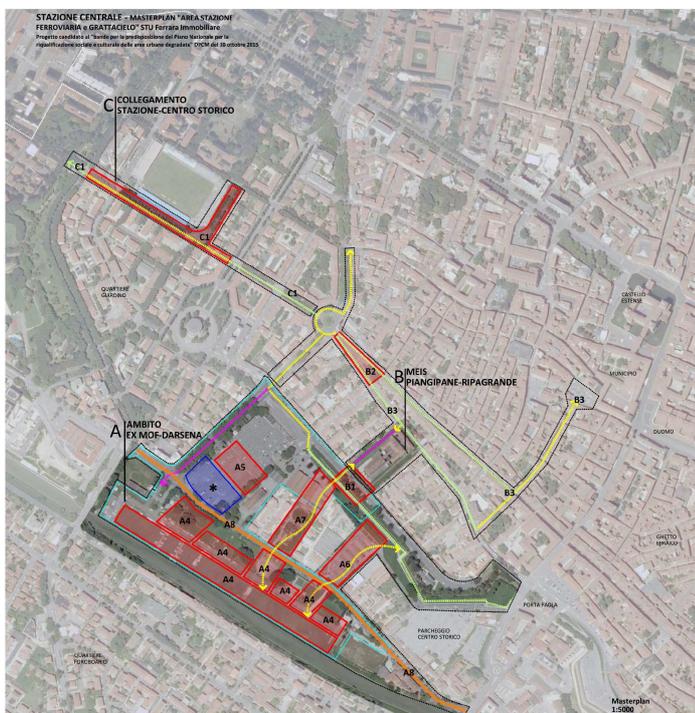


# VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA

(L. 457/78)  
**AREA EX MOF - DARSENA**



## GRUPPO DI PROGETTO

Arch. Davide Tumiati - Dirigente di Settore  
Arch. Paolo Perelli - Dirigente di Servizio  
Arch. Barbara Bonora - Responsabile U.O.

Arch. Paola Barillari  
Arch. Beatrice Galassi  
Geom. Francesca Guerzoni  
Arch. Davide Manfredini  
Maria Chiara Menegatti  
Arch. Paola Onorati  
Monica Pellati  
Arch. Luca Roversi  
Massimo Scapoli  
Arch. Claudio Tassinari  
Arch. Zaira Sangiorgi

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E SCHEDE UNITA' MINIME DI INTERVENTO

R 04\_V0

Settembre 2017

## INDICE

<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....</b>	<b>3</b>
ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE PRESENTI NORME .....	3
ART. 2 - FINALITA' ED OBIETTIVI .....	3
ART. 3 - ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO.....	3
ART. 4 - CRITERI DI QUALITA' E SOSTENIBILITA' DELL'INSEDIAMENTO .....	4
ART. 5 - ARTICOLAZIONE IN UNITA' MINIME DI INTERVENTO SCHEDE NORMATIVE ELEMENTI PRESCRITTIVI .....	4
ART. 6 - SUPERFICIE EDIFICABILE ED USI AMMESSI.....	5
ART.7 - LA NUOVA EDIFICAZIONE .....	6
ART. 8 - PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI .....	6
ART. 9 - STRALCI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PDR .....	6
ART. 10 - RECINZIONI.....	7
ART.11 - SUPERFICI PERMEABILI .....	7
ART. 12 - SISTEMAZIONI GENERALI : IL SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI.....	7
ART. 13 - SISTEMAZIONI GENERALI: RETI TECNICHE E TECNOLOGICHE .....	8
ART. 14 - VERIFICHE DA EFFETTUARSI IN RELAZIONE ALLE POTENZIALI CRITICITA' RICONTRATE NELL'AREA .....	9
ART.15 - SOSTENIBILITA' ENERGETICA DELL'INSEDIAMENTO.....	10
<b>ALLEGATI.....</b>	<b>11</b>
TABELLE PARAMETRI URBANISTICI ARTICOLATI PER UMI.....	
SCHEDE NORMATIVE DELLE UMI .....	

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE PRESENTI NORME

La Variante al Piano di recupero di iniziativa pubblica del comparto MOF – Darsena, approvato con decreto del Presidente della Provincia di Ferrara prot. n. 4164 del 18/1/2012, nell'ambito dell'Accordo di Programma in variante al PRG sottoscritto in data 19/11/2011 relativo ai "Piani di recupero ex AMGA, ex MOF - Darsena, ex Direzionale Pubblico di Via Beethoven e ratificato dal Comune di Ferrara con deliberazione di Consiglio Comunale P.G. n. 103786 del 22/12/2011-riguarda le aree comprese entro il perimetro identificato dal provvedimento di Consiglio Comunale del 16/7/2007 – P.G. n. 55900 per la trasformazione degli ambiti denominati Palazzo degli Specchi - MOF - Darsena ed AMGA.

### ART. 2 - FINALITA' ED OBIETTIVI

La progettazione urbanistica dell'area, così come modificata con la variante, è finalizzata ad ottenere:

- la collocazione di un Polo Direzionale, con la possibilità di insediare anche uffici di Pubblica Amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile;
- la realizzazione di un parcheggio pubblico di interscambio multipiano e/o interrato;
- la ridefinizione di un nuovo spazio di una "Darsena cittadina" in cui confluiranno le funzioni diportistiche, sportive e ricreative ed un vero e proprio spazio di spiaggia fluviale attrezzata, direttamente fruibile in sicurezza dalla città;
- la ridefinizione ed il completamento degli isolati urbani esistenti;
- la precisazione di coni di visuale libera tra la città storica ed il Po di Volano;
- la realizzazione di un percorso di connessione tra la "Darsena cittadina", il vallo delle Mura e il nuovo Museo Nazionale dell'ebraismo italiano e della Shoah (MEIS) anche attraverso l'eventuale apertura della "Porta del MEIS";
- la individuazione di un rapporto fisico-funzionale tra le volumetrie di progetto e le aree di sedime delle mura estensi;
- il recupero della palazzina ex MOF (futura sede dell'Ordine degli Architetti di Ferrara) - *classificata dal RUE vigente in classe 1 - edifici di rilevante importanza per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici* - attraverso un intervento di ripristino con miglioramento sismico, in fase di realizzazione;
- il trasferimento della nuova sede del CUS Canotaggio nell'area est della Darsena, di prossima realizzazione.

### ART. 3 - ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO

La Variante al PDR è costituita dai seguenti elaborati:

#### TAVOLE

- DF 01 \_V0: Documentazione fotografica
- SF 01 \_V0: Stato di fatto: rilievo strumentale Scala 1:1.000
- SF 02\_V0: Stato di fatto planoaltimetrico, manufatti, rilievo del verde Scala 1:1.000

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E SCHEDE UNITA' MINIME DI INTERVENTO

- SF 03\_V0: Stato di fatto: sezioni e profili Scala 1:500
- SF 04\_V0: Stato di fatto: Reti impiantistiche Scala 1:1.000
- PG 01\_V0: Progetto: planimetria descrittiva - viste prospettiche Scala 1:1.000
- PG 02\_V0: Progetto: zonizzazione, unità minime di intervento, parametri urbanistici Scala 1:1.000
- PG 03\_V0: Progetto: aree di standard pubblico Scala 1:2.000
- PG 04\_V0: Progetto: sezioni e profili Scala 1:500
- PG 05\_V0: Progetto: Reti di adduzione e scarico Scala 1:1.000
- PG 06\_V0: Progetto: Illuminazione pubblica Scala 1:1.000
- PG 07\_V0: Progetto: Reti fornitura energia elettrica e telefonica Scala 1:1.000
- PG 08\_V0: Progetto: Interferenze reti impiantistiche con lo stato di progetto Scala 1:1.000

## RELAZIONI

- R 01\_V0: Stralcio strumentazione urbanistica
- R 02\_V0: Estratto catastale ed elenco delle proprietà
- R 03\_V0: Relazione illustrativa e previsioni di spesa
- R 04\_V0: Norme tecniche di attuazione e schede Unità Minime di Intervento
- R 05\_V0: Linee guida per una progettazione sostenibile
- R 06\_V0: Linee guida per la progettazione degli spazi aperti
- R 07\_V0: Relazione di analisi del sito e valutazione energetica
- Schema di convenzione modificata ed integrata

i sopra citati elaborati sostituiscono integralmente gli elaborati del PdR di iniziativa pubblica di cui alla delibera di Consiglio Comunale P.G. n. 103786 del 22/12/2011 ad eccezione dei seguenti documenti:

- 008 P1FEGG01G14115 Relazione geologico - geotecnica e sismica
- 010 P1FERT02G14115 Valutazione previsionale di clima acustico
- 011 P1FERT03G14115 Relazione archeologica
- 012 P1FERA01G14115 Rapporto ambientale
- 013 P1FERA02G14115 Rapporto ambientale: integrazioni integrazione febbraio 2011 ed integrazione ottobre 2011)
- Gli elaborati *008 P1FEGG01G14115 Relazione geologico - geotecnica e sismica e 010 P1FERT02G14115 Valutazione previsionale di clima acustico* dovranno essere integrati e aggiornati, sulla base dei progetti esecutivi, in conformità alla normativa di settore vigente in fase attuativa.

## ART. 4 - CRITERI DI QUALITA' E SOSTENIBILITA' DELL'INSEDIAMENTO

1. La Variante al Piano di Recupero, nella stessa ottica del PdR approvato, definisce un progetto di insediamento fortemente orientato a raggiungere un elevato livello di sostenibilità sociale, ambientale ed economica;
2. Per Sostenibilità Sociale s'intende la realizzazione di un ambiente in grado di ospitare una società aperta che sappia accogliere una molteplicità di residenti e di lavoratori, eventuali sedi di uffici della Pubblica Amministrazione, sicurezza pubblica e protezione, turisti ed anche i futuri visitatori del nuovo Museo Nazionale dell'ebraismo italiano e della Shoah, previsto in prossimità;

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 s'intende la capacità del progetto di contribuire a non accrescere l'impatto globale sull'ambiente che gli attuali comportamenti umani determinano, fornendo linee d'indirizzo finalizzate a garantire in particolare elevati livelli di efficienza energetica e promozione della mobilità ciclabile/pedonale;
5. Le tre chiavi della sostenibilità sono declinate nelle Linee Guida per una progettazione sostenibile degli edifici e dello spazio pubblico e nelle Linee Guida per la progettazione degli spazi a verde che costituiscono parte integrante delle presenti norme.

#### ART. 5 - ARTICOLAZIONE IN UNITA' MINIME DI INTERVENTO SCHEDE NORMATIVE ELEMENTI PRESCRITTIVI

1. La Variante al 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, la definizione della capacità edificatoria e l'articolazione 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. Per ciascuna UMI, la Variante al Piano, attraverso gli elaborati progettuali e le Schede Normative in allegato alle presenti norme, contiene prescrizioni e modalità attuative in termini di:
  - a. Tipologie edilizie, distinte fra edifici in linea ed edifici a corte
  - b. Sagoma di massimo ingombro (Tav PG03)
  - c. Allineamenti obbligatori
  - d. Porticati obbligatori
  - e. Passaggi pubblici da garantire
  - f. Altezza massima (H) e, in casi particolari, altezza massima del fronte (Hf), numero dei piani;
  - g. Recinzioni
  - h. Altri vincoli progettuali qualora presenti.

indicazioni progettuali in merito a:

- i. Le alberature esistenti e da salvaguardare
  - j. Permeabilità visiva e funzionale
4. L'altezza libera minima dei locali a piano terra deve essere pari a 3 ml per consentire nel tempo flessibilità d'uso, ad eccezione del fabbricato della UMI2B qualora sia destinato a parcheggio multipiano;
  5. Per tutelare e valorizzare le mura storiche, i nuovi volumi edificabili che vi prospettano devono avere un numero di piani massimo pari a 2 dove le mura sono tuttora presenti, mentre dove le mura non sono più esistenti (UMI2B), il vincolo è rappresentato esclusivamente dall'altezza max di 12 ml;

6. Sul fronte di Corso Isonzo in corrispondenza delle UMI 1 e 2, dovranno essere adottati accorgimenti progettuali al fine di rendere riconoscibile la delimitazione del vecchio mercato;
7. Per allineamento obbligatorio s'intende l'allineamento prevalente del fronte edificato; resta confermato il suggerimento a realizzare fronti edificati articolati con piccole rientranze e sporgenze, terrazzi, logge, balconi che rispondono a una ricerca identitaria e di miglioramento microclimatico;
8. Nella planimetria contenuta nelle Schede Normative gli edifici sono rappresentati con un numero di piani variabile; ferma restando l'altezza massima di cui al comma precedente e la SU attribuita alla UMI, questa articolazione è indicativa e va risolta in sede progettuale.
9. Nella tavola "Progetto: zonizzazione, unità minime d'intervento, parametri urbanistici" sono indicati i possibili accessi carrabili pubblici e privati. Una diversa localizzazione degli stessi potrà essere valutata in fase di progetto esecutivo, nel rispetto dei parametri urbanistici vincolanti, senza che tali modifiche comportino variante al PdR.

#### ART. 6 - SUPERFICIE EDIFICABILE ED USI AMMESSI

1. Nella tavola "Progetto: zonizzazione, Unità minime d'intervento, parametri urbanistici" è indicata la superficie edificabile di comparto, articolata in funzione degli usi di progetto;
2. La superficie edificabile (SU) e gli usi ammessi sono indicati con riferimento alle UMI secondo quanto riportato nella tabella in allegato alle presenti norme;
3. Gli usi di progetto all'interno del comparto, con riferimento al RUE Vigente sono i seguenti:
  - a. 1b/d - Pubblica Amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile
  - b. 1b/a - Istruzione
  - c. 1b/i - Attività Sportive
  - d. 1b/i - Attività Culturali
  - e. 1b/i - Spazi urbani aperti
  - f. 1b/m - Parcheggi non a diretto servizio dell'insediamento
  - g. 4 - Residenza e assimilabili e 1b/a
  - h. 5 - Commercio al dettaglio in sede fissa – esercizi di vicinato
  - i. 6a - Ricettivo
  - j. 6b - Commercio al dettaglio in sede fissa – strutture medie e grandi
  - k. 6d – Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande
  - l. 6f - Direzionale

Sono inoltre ammessi i seguenti usi

- 1 – Dotazioni Territoriali
- 3a - Artigianato di Servizio,
- 3b - Artigianato Produttivo

### 3d - Commercio all'Ingrosso, magazzini di deposito e logistica

Variazioni di quantità all'interno delle categorie d'uso rispetto agli usi indicati nella tabella allegata, saranno sempre ammesse, fermo restando la superficie utile complessiva insediabile nel PdR e il non aumento di carico urbanistico complessivo.

## ART.7 - LA NUOVA EDIFICAZIONE

1. La progettazione degli edifici deve fare riferimento alle Linee Guida per una progettazione sostenibile degli edifici e dello spazio pubblico nel rispetto dei requisiti di efficienza energetica e sostenibilità ambientale;
2. Nei piani terra degli edifici, a contatto visivo con lo spazio pubblico, dovranno essere prioritariamente insediati usi diversi dalla residenza e dovranno essere adottate soluzioni che favoriscano la socialità ed accrescano la sicurezza dello spazio urbano;
3. I nuovi volumi edilizi prospicienti il Po di Volano devono essere progettati in modo da garantire ai piani terra un'elevata permeabilità sia percettiva che funzionale verso la darsena.

## ART. 8 - PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI

L'equilibrio complessivo dei parcheggi pubblici e pertinenziali per l'intero PDR è garantito dalle quantità riportate nelle tabelle allegate alle presenti norme e dalle seguenti indicazioni progettuali:

- Nella UMI 1 è prevista la realizzazione di un parcheggio interrato anche su due piani nel quale è stata prevista la localizzazione dei relativi parcheggi pertinenziali.
- Nella UMI2A è prevista la realizzazione di un parcheggio interrato anche su due piani che oltre a soddisfare le relative quote di parcheggio pubblico e pertinenziale, può assorbire le quote di parcheggio pubblico generate dalle UMI 4 e 6;
- Nella UMI2B è prevista la realizzazione di un grande parcheggio pubblico di interscambio multipiano di SU complessiva pari a 14025 mq, con possibilità di realizzare anche un parcheggio interrato, che oltre a soddisfare la quota di parcheggio pertinenziale della stessa UMI 2B e le quote di parcheggio pubblico delle UMI 2B, 3,5 e 7, connesse alle funzioni insediate all'interno del PDR, contiene 300 posti aggiuntivi (pari a circa 7500 mq) e una quota di 1859 mq di parcheggi pubblici (quota massima derivante dal PDR Ex AMGA). Il parcheggio potrà essere accessibile sia da Corso Isonzo che dalla nuova viabilità di progetto (proseguimento di via della Grotta);
- I parcheggi pertinenziali delle UMI 3 e 4 dovranno essere realizzati nel rispettivo lotto fondiario;
- I parcheggi pertinenziali delle UMI 5, 6 e 7 potranno essere realizzati nei rispettivi lotti fondiari, anche interrati, e/o in parte monetizzati;
- I parcheggi pubblici e pertinenziali dell'UMI 8 dovranno essere realizzati nel rispettivo lotto fondiario;

Una diversa localizzazione dei parcheggi, nel rispetto delle quantità dovute, connesse agli usi insediati, potrà essere valutata dall'Amministrazione Comunale, in sede di progetto esecutivo, e qualora accolta, tale modifica non comporterà Variante al presente strumento urbanistico.

## ART. 9 - STRALCI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PDR

1. Le opere di carattere generale quali il rifacimento delle reti e sottoservizi, la riqualificazione di via Darsena, la riqualificazione dell'area della Darsena, la realizzazione del parcheggio

pubblico di cui alla UMI 2B, il risezionamento di via Rampari di San Paolo, compresa "la piazza" e la "porta" antistanti il MEIS, nonché le demolizioni di cui alla Tavola SF02, verranno realizzate dall'Amministrazione Comunale che li finanzierà anche con i proventi degli oneri di urbanizzazione;

2. Con il progetto delle opere di carattere generale sarà altresì possibile dettagliare e quindi modificare le previsioni grafiche di cui alle Tavv PG02 e PG03, relativamente alla definizione e organizzazione degli spazi pubblici, senza che queste comportino variante al PdR, nel rispetto delle quantità complessive di dotazioni territoriali di progetto;
3. La Variante al Piano di recupero, data la sua complessità e considerato che le aree sono interamente di proprietà pubblica, potrà essere attuata anche in più stralci, corrispondenti alle singole UMI o a loro aggregazioni, ad eccezione della UMI2 che potrà essere attuata anche in due stralci autonomi (UMI2A e UMI2B), previa monetizzazione delle quote di dotazioni territoriali non cedute/realizzate.
4. Per la UMI 1 qualora venga insediato l'uso *1b/d - Pubblica Amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile* per una SU complessiva di 9400 mq, come da permuta con l'Agenzia del Demanio in corso di perfezionamento, nulla sarà dovuto in termini di monetizzazione in quanto tali obblighi verranno assolti in sede della stessa permuta. L'insediamento di altri usi previsti dal Pd
5. R comporterà invece la monetizzazione delle dotazioni territoriali a congruaggio rispetto all'uso 1b/d.

#### ART. 10 - RECINZIONI

1. Ove consentite, le recinzioni non devono avere un'altezza superiore a 1,20 m rispetto alla quota dell'area pubblica poichè il contatto visivo tra residente e passante migliora la sensazione di sicurezza;
2. La delimitazione della proprietà può sempre avvenire attraverso una differenziazione all'interno della pavimentazione, sistemazioni a verde, elementi di arredo mobili;
3. Eventuali sistemi di protezione esterni alla sagoma dell'edificio non graficizzati nella scheda della UMI1, potranno essere valutati dall'Amministrazione in sede di progetto esecutivo, purché sia garantita la permeabilità visiva dell'area, esclusivamente in funzione all'insediamento *dell'uso 1b/d - Pubblica Amministrazione, sicurezza pubblica e protezione civile*;
4. Eventuali recinzioni, non graficizzate nelle schede ed inerenti alle UMI 5, 6, e 7, saranno valutate dall'Amministrazione, in sede di progetto esecutivo purché sia garantita la percezione dell'area fluviale.

Le modifiche di cui ai precedenti punti 3 e 4, qualora accolte, non comporteranno Variante al presente strumento urbanistico.

#### ART. 11 - SUPERFICI PERMEABILI

1. Come da progetto, la superficie permeabile minima del comparto dovrà risultare superiore al 30% della superficie di comparto e cioè superiore a 40.000 mq;
2. Ad eccezione delle UMI 1 e 2 all'interno delle UMI dovrà essere garantita una quantità di superficie permeabile minima pari al 15% della superficie della UMI;

3. I percorsi pedonali e ciclabili, ma anche i parcheggi a raso devono essere realizzati con soluzioni che privilegino, ovunque possibile, la permeabilità dei suoli.

#### ART. 12 - SISTEMAZIONI GENERALI: IL SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI

1. Gli elaborati di Variante al Piano indicano le caratteristiche di massima dello spazio pubblico; lo sviluppo progettuale dovrà fare riferimento, oltre a quanto indicato nelle presenti norme, alle Linee Guida per una progettazione sostenibile degli edifici e dello spazio pubblico ed alle Linee Guida per la progettazione degli spazi a verde.
2. Per quanto attiene lo schema di mobilità, la Variante al Piano prevede la realizzazione di una nuova strada urbana di quartiere in prosecuzione della esistente via della Grotta, la sistemazione della via Rampari S. Paolo attraverso la riprogettazione dello spazio antistante il MEIS e la trasformazione di via Darsena in un *boulevard* con priorità pedonale/ciclabile. In generale devono essere previste pavimentazioni che rendano ben percepibili gli spazi destinati alla mobilità dolce; ciò vale in particolare per le intersezioni pedonali/ciclabili con la via Darsena, che rappresenta l'arteria, ove sono previsti i maggiori flussi di traffico veicolare. Devono essere previsti punti attrezzati per la sosta delle biciclette. Nello spazio pubblico prospiciente la UMI 2B potrà essere prevista un'area fermata dei pullman/autobus pubblici/privati;
3. Il progetto prevede la realizzazione di due nuove piazze: la prima di dimensioni contenute prospiciente la palazzina ex MOF, la seconda più ampia, affacciata sul Po di Volano, costituisce la nuova Piazza della Città. Eventuali soluzioni relative all'accesso ai parcheggi interrati, non dovranno compromettere l'unitarietà dello spazio pubblico;
4. La sistemazione prevista per gli spazi a verde punta a valorizzare le mura storiche ed a trasformare profondamente la Darsena in un'area prevalentemente sistemata a verde e comunque in una superficie permeabile. L'ambito del parco delle Mura viene ampliato attraverso il risezionamento della sezione di via Rampari S. Paolo; nel tratto dove le mura storiche sono state demolite viene prevista una ricostruzione morfologica. Due cunei verdi (le cosiddette *Dita verdi*) consentiranno di connettere visivamente ed, in futuro, anche funzionalmente la Darsena con le Mura storiche e la città, sviluppandosi in parte oltre i limiti del comparto.
5. La sistemazione del bacino della Darsena compreso il rifacimento spondale afferisce al Progetto Idrovie;
6. Il bacino della Darsena potrà essere attrezzato con pontili, piscine galleggianti e altre strutture mobili e gli spazi pubblici destinati alla fruizione "dell'acqua" saranno opportunamente attrezzati a seconda delle differenti situazioni (panchine, tavoli, ombrelloni, rastrelliere per le biciclette, cestini per i rifiuti).

#### ART. 13 - SISTEMAZIONI GENERALI: RETI TECNICHE E TECNOLOGICHE

1. Gli elaborati grafici di progetto indicano gli schemi funzionali/distributivi di massima delle reti tecnologiche nel sottosuolo, e i relativi allacciamenti alle linee e canalizzazioni principali di scala urbana. Eventuali modifiche funzionali alle reti, potranno essere concordate in fase esecutiva con gli enti competenti senza comportare variante al PDR;
2. In sede di progettazione esecutiva dovrà essere verificato il rilievo dei siti e l'eventuale nuovo caposaldo di riferimento. Le quote dovranno essere indicate anche esternamente all'area

oggetto dei futuri lavori, in corrispondenza del perimetro della medesima e si dovranno sempre mettere in evidenza gli scoli delle acque superficiali;

3. Il progetto prevede l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento urbano per la produzione di energia termica per climatizzazione invernale;
4. Rispetto allo smaltimento delle acque, sono previste due reti: quella delle acque nere e quella delle acque bianche, ma è fatto obbligo di predisporre per ogni edificio un sistema di raccolta delle acque piovane dai tetti da convogliare in una o più vasche da prevedersi a livello di UMI. L'acqua raccolta sarà disponibile per irrigazione e lavaggio piazzali ed eventuali altri usi a seconda degli sviluppi progettuali delle UMI;
5. Le acque meteoriche saranno recapitate nel Po di Volano al fine di limitare il carico idraulico sul sistema fognario secondo disposizioni del DGR 286/2005 e s.m.i. Lo scarico sarà realizzato nel rispetto della invarianza idraulica. Sarà pertanto costruita una idonea vasca "volano" di raccolta e laminazione delle acque meteoriche inserita a monte del recapito finale nel canale, con dispositivo di limitazione della portata in uscita entro il limite massimo stabilito dal servizio tecnico dell'Ente, compatibile con la capacità idraulica del recettore. La vasca sarà realizzata interrata, integrata nel contesto delle opere di sistemazione esterna, nascosta alla vista per quanto possibile tenuto conto delle aperture di accesso ed ispezione;
6. Le stazioni RSU saranno progettate in sede di progetto esecutivo.

#### ART. 14 - VERIFICHE DA EFFETTUARSI IN RELAZIONE ALLE POTENZIALI CRITICITA' RISCONTRATE NELL'AREA

In relazione alla presenza di aree con attività pregresse a potenziale rischio di inquinamento del suolo, prima dell'avvio degli interventi dovrà essere effettuata una caratterizzazione dei terreni in corrispondenza delle situazioni evidenziate nel Rapporto Ambientale.

#### ART.15 - SOSTENIBILITA' ENERGETICA DELL'INSEDIAMENTO

Il progetto è stato sviluppato tenendo conto delle condizioni climatiche e dell'analisi delle caratteristiche del sito. I criteri per promuovere il risparmio energetico e migliorare il comfort climatico vengono definiti nelle *Linee guida per una progettazione sostenibile* e nella *Relazione di analisi del sito e valutazione energetica*.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E SCHEDE UNITA' MINIME DI INTERVENTO

ALLEGATI TABELLE PARAMETRI URBANISTICI ARTICOLATI PER UMI

UMI	superficie (mq)	S.L. (mq)	S.U. (mq)	Volumi (mc)	Usi RUE	dotazioni territoriali dovute		parcheggi pertinenziali dovuti		collocazione parcheggi di progetto	
						parcheggi	attrezzature collettive	50 mq/100 mq SU	4700	pubblici	pertinenziali
1		11.059	9.400	38.707	6f - Direzionale	2820	10810	50 mq/100 mq SU	4700	UMI 2B parcheggio multipiano	UMI 1 parcheggio interrato max 2 piani
1		941	800	3.294	5 e 6	240	920	50 mq/100 mq SU	400		
1	5.654	12.000	10.200	42.000		3.060	11.730		5.100		
2A		4.182	3.555	14.637	5 e 6 1b/a, 1b/f, 1b/i, 1b/j, 1b/m	1066	4088	50 mq/100 mq SU	1777	UMI 2A parch. interrato	UMI 2B parch. interrato
2B		700	595	2.450	5 e 6 1b/f, 1b/i	179	684	50 mq/100 mq SU	298	UMI 2B parch. multipiano	
2B		16.500	14.025	57.750	Parcheggio pubblico multipiano e 1b/m,	-	-	-	-		
2	15.230	21.382	18.175	74.837		1.245	4.772		2.075		
3		3.580	3.043	12.530	4 - Residenza e assimilabili e 1b/a	456	3043	50 mq/100 mq SU	1522		
3		75	64	263	5 - Commercio al dettaglio esercizi di vicinato	19	73	50 mq/100 mq SU	32	UMI 2B parch. multipiano	da reperire nel lotto fondiario
3		75	64	263	6d - Serv. somministr. bev.	19	73	50 mq/100 mq SU	32		
3	3.985	3.730	3.171	13.055	6f - Direzionale	495	3.190		1.585		
4		5.100	4.335	17.850	4 - Residenza e assimilabili	650	4335	50 mq/100 mq SU	2168		
4		425	361	1.488	6d - Serv. somministr. bev.	108	415	50 mq/100 mq SU	181	UMI 2A parch. interrato	da reperire nel lotto fondiario
4		425	361	1.488	6f - Direzionale	108	415	50 mq/100 mq SU	181		
4	4.605	5.950	5.058	20.825	5 - Commercio al dettaglio esercizi di vicinato	108	415	50 mq/100 mq SU	181		
5		250	213	875	6d - Serv. somministr. bev.	64	244	50 mq/100 mq SU	106		
5		250	213	875	6f - Direzionale	64	244	50 mq/100 mq SU	106	UMI 2B parch. multipiano	da reperire nel lotto fondiario
5		850	723	2.975	5 - Commercio al dettaglio esercizi di vicinato	108	723	50 mq/100 mq SU	361		
5	1.575	1.350	1.148	4.725	4 - residenza e assimilabili	236	1.211		574		
6		605	514	2.118	5 - Commercio al dettaglio esercizi di vicinato	154	591	50 mq/100 mq SU	257		
6		605	514	2.118	6d - Serv. somministr. bev.	154	591	50 mq/100 mq SU	257	UMI 2A parch. interrato	da reperire nel lotto fondiario
6		2.660	2.261	9.310	6f - Direzionale	339	2261	50 mq/100 mq SU	1131		
6	3.230	3.870	3.290	13.545	4 - Residenza e assimilabili	648	3.444		1.645		
7		1.110	944	3.885	4 - residenza e assimilabili	142	944	50 mq/100 mq SU	472		
7		495	421	1.733	5 - Commercio al dettaglio esercizi di vicinato	126	484	50 mq/100 mq SU	210	UMI 2B parch. multipiano	da reperire nel lotto fondiario
7		495	421	1.733	6d - Serv. somministr. bev.	126	484	50 mq/100 mq SU	210		
7	1.641	2.100	1.785	7.350	6f - Direzionale	394	1.911		893		
8		1.118	950	3.913	1b/j - Attività sportive	114	-	40 mq/100 mq SU	114	da reperire nel lotto fondiario	
8	1.625	1.118	950	3.913		114	-	40 mq/100 mq SU	114		
totale	37.545	51.500	43.775	180.250		7.058	31.424		14.514		

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E SCHEDE UNITA' MINIME DI INTERVENTO

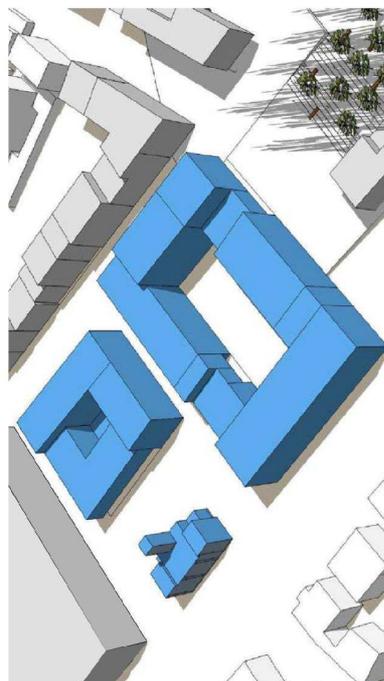
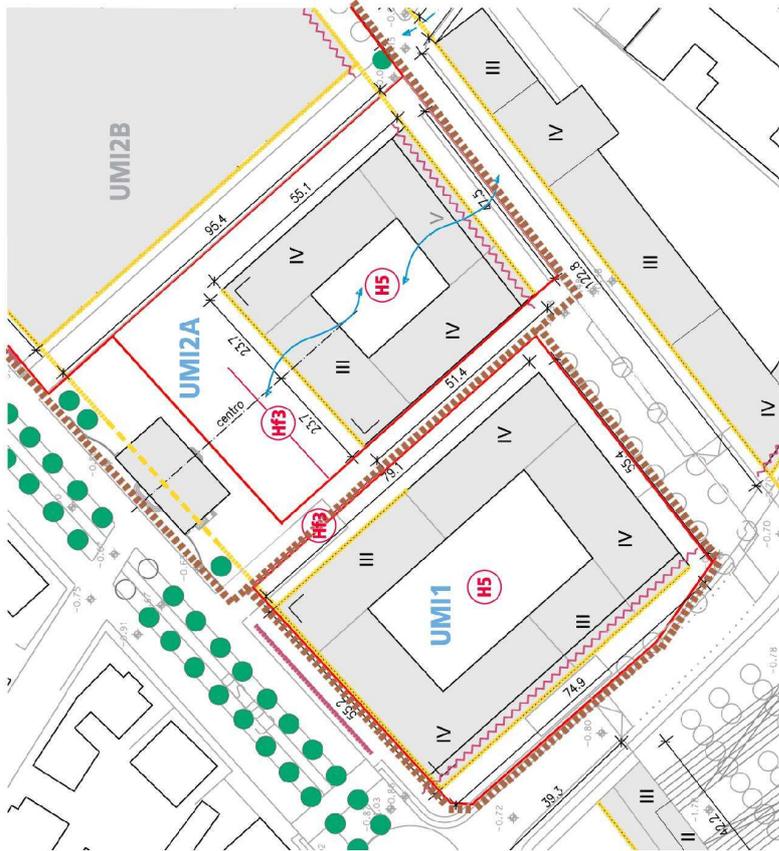
Definizioni e Dotazioni Territoriali: riferimento RUE Vigente FE per il calcolo delle Superfici utile (Su) = Superficie lorda (Sl) \* 0,85  
 (\*) Volume ricavato moltiplicando la S.L. per un'altezza media convenzionale di \* 3,5 m

Funzione	dati variante piano di recupero				DOTAZIONI TERRITORIALI DOVUTE				STANDARD PUBBLICI COLLOCATI	
	Sup. Lorda (Sl)		Sup utile (Su)	Volume * utile (Vu)	parcheggi		attrezzature collettive		aree a parcheggio pubblico	attrezzature collettive
	mq	mq	mq	mc	quantità	mq	quantità	mq	mq	mq
4. Residenza e assimilabili	13.300	11.305	46.550		15 mq/100 mq SU	1.696	100 mq/100 mq SU	11.305		
5. Commercio - 6. Ricettivi e terziari - I. Attrezzature collettive	9.523	8.095	33.331		30 mq/100 mq SU	2.428	115 mq/100 mq SU	9.309		
6f. Direzionale, 1b/d Pubblica Amministrazione	11.059	9.400	38.707		30 mq/100 mq SU	2.820	115 mq/100 mq SU	10.810		
1b/i. Attività sportive	1.118	950	3.913		40 mq/100 mq Su	114	-	-		
Parcheggio	16.500	14.025	57.750		-	-	-	-		
<b>TOTALE</b>	<b>51.500</b>	<b>43.775</b>	<b>180.250</b>			<b>7.058</b>		<b>31.424</b>		<b>44.577</b>
									<b>17.720</b>	<b>44.577</b>
									<b>10.662</b>	<b>13.153</b>
									<b>7500 *</b>	<b>7500 *</b>
									<b>3.162</b>	<b>3.162</b>

(\*) Volume ricavato moltiplicando la S.L. per un'altezza media convenzionale di \* 3,5 m  
 (\*\*) La quota di parcheggio pubblico soddisfa anche la quota trasiata dall'area ex Amga

SCHEDE NORMATIVE DELLE UMI

SCHEDE NORMATIVE  
UNITA' MINIMA DI INTERVENTO n° 1 e 2A

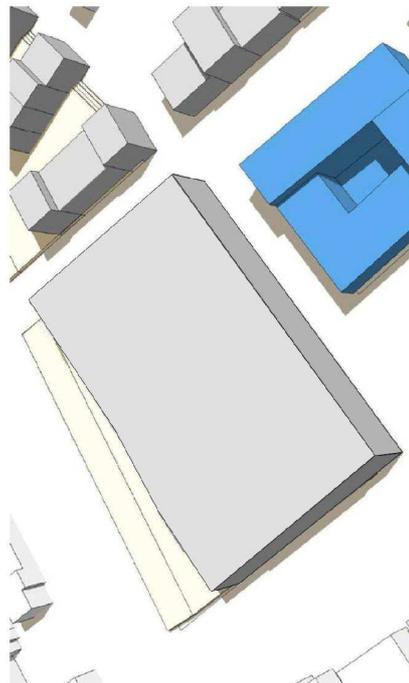


PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
AREA EX MOF - DARSENA

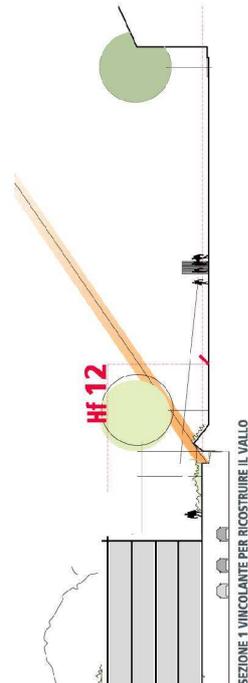
PLANIVOLUMETRICO INDICATIVO

- PRESCRIZIONI**
- tipologia dei fabbricati: **blecchi a corte**
  - allineamenti obbligatori
  - porticati obbligatori
  - passaggi pubblici a piano terra
  - altezza max. H: 21m
  - numero max. piani: 5
  - altezza fronte max. Hf: 21m
  - numero max. piani: 3
  - n° piani indicativo - vedi N.T.A.
  - alberi esistenti - vedi N.T.A.
  - delimitazione a memoria del vecchio mercato - vedi N.T.A.
  - max. ingombro parcheggio interrato
  - individuazione Unità Minima di Intervento

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
AREA EX MOF - DARSENA



PLANIVOLUMETRICO INDICATIVO



SEZIONE 1 VINCOLANTE PER RICOSTRUIRE IL VALLO

SCHEDA NORMATIVA  
UNITA' MINIMA DI INTERVENTO n° 2B



individuazione Unità Minima di Intervento

PRESCRIZIONI

porticati obbligatori

passaggi pubblici a piano terra  
altezza max. H: 15,5m  
numero max. piani: 4  
altezza fronte max. Hf: 12m

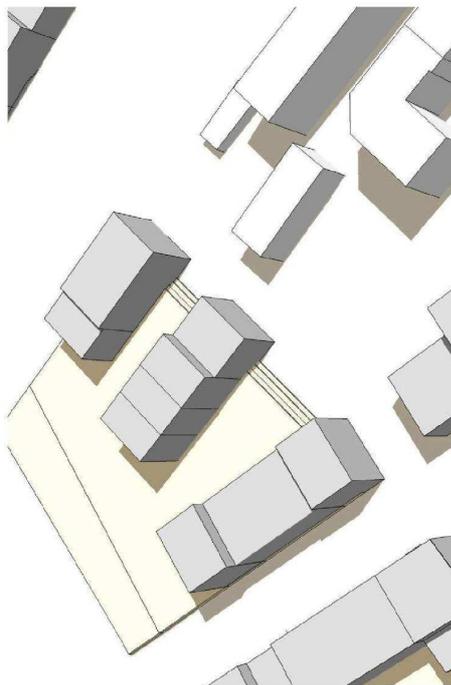
n° piani indicativo - vedi N.T.A.  
alberi esistenti - vedi N.T.A.

delimitazione a memoria del vecchio mercato - vedi N.T.A.  
max. ingombro parcheggio interrato

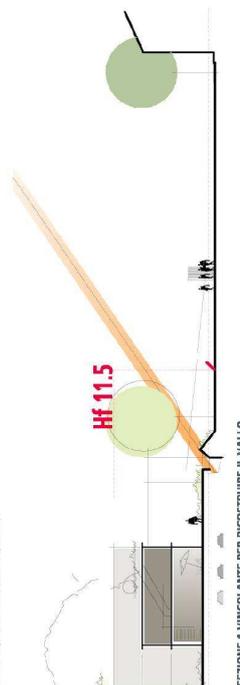
Sezione vincolante, per ricostruire il vallo (rif. sezione 1)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E SCHEDE UNITA' MINIME DI INTERVENTO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
AREA EX MOF - DARSENA

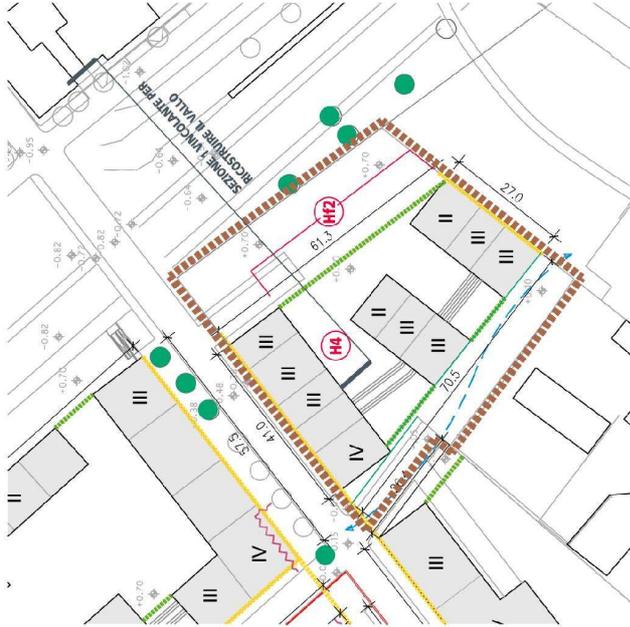


PLANIVOLUMETRICO INDICATIVO



SEZIONE 1 VINCOLANTE PER RICOSTRUIRE IL VALLO

SCHEDA NORMATIVA  
UNITA' MINIMA DI INTERVENTO n° 3



individuazione Unità Minima di Intervento  
superficie U.M.I.: 3.985mq

PRESCRIZIONI

allineamenti obbligatori  
porticati obbligatori

passaggi pubblici a piano terra  
altezza max. H: 15,5m  
numero max. piani: 4  
altezza fronte max. Hf: 8,5m  
numero max. piani: 2  
n° piani indicativo - vedi N.T.A.

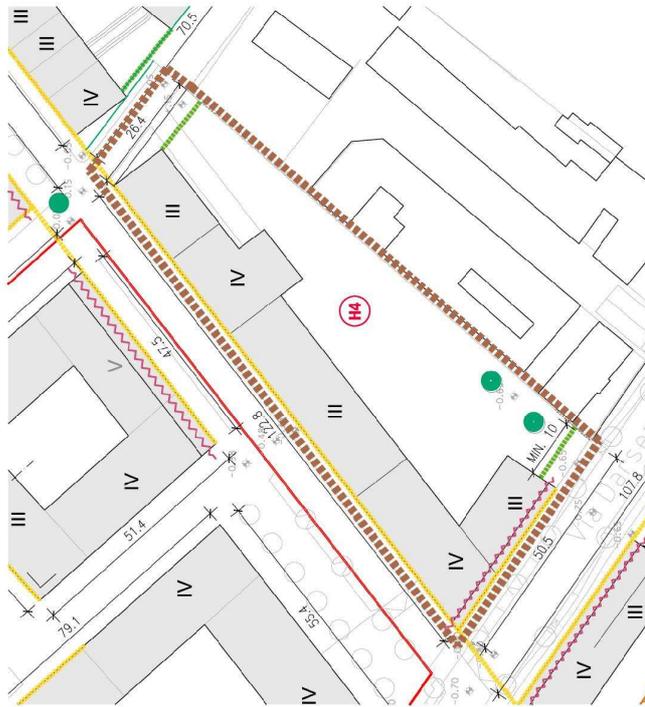
alberi esistenti - vedi N.T.A.  
delimitazione a memoria del vecchio mercato - vedi N.T.A.  
max. ingombro parcheggio interrato

tratto in cui è ammessa la recinzione oltre a quelli rappresentati dall'ingombro dell'edificio

Sezione vincolante per ricostruire il vallo (rif. sezione 1)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E SCHEDE UNITA' MINIME DI INTERVENTO

SCHEDE NORMATIVE  
UNITA' MINIMA DI INTERVENTO n° 4



individuazione Unità Minima di Intervento

superficie U.M.I.: 4.605mq

PRESCRIZIONI

tipologia dei fabbricati: in linea

allineamenti obbligatori

porticati obbligatori

passaggi pubblici a piano terra

altezza max. H: 15m

numero max. piani: 4

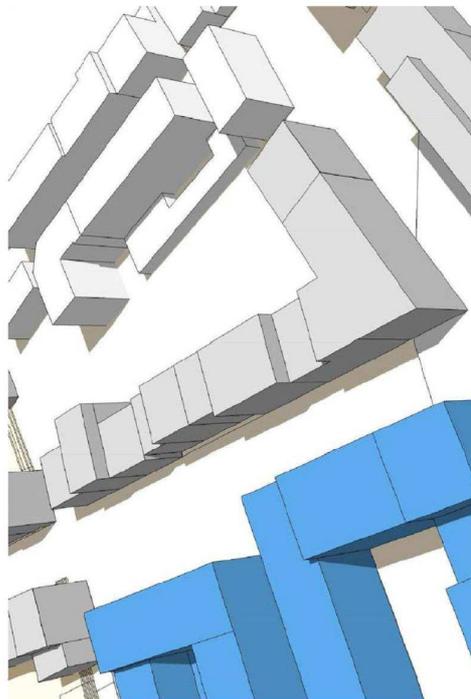
n° piani indicativo - vedi N.T.A.

alberi esistenti - vedi N.T.A.

tratto in cui è ammessa la recinzione oltre a quelli rappresentati dall'ingombro dell'edificio



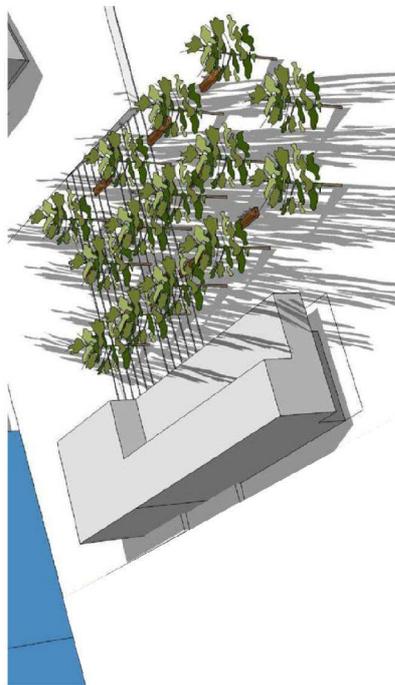
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
AREA EX MOF - DARSENA



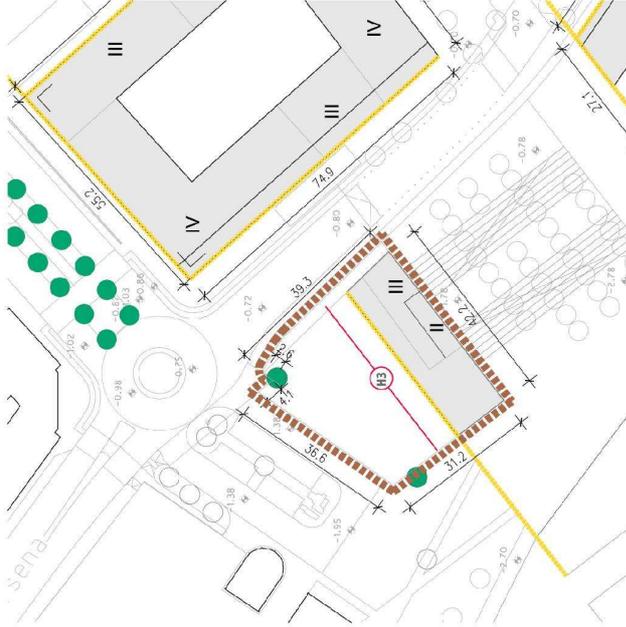
PLANIVOLUMETRICO INDICATIVO

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
AREA EX MOF - DARSENA**

**SCHEDA NORMATIVA  
UNITA' MINIMA DI INTERVENTO n° 5**



PLANIVOLUMETRICO INDICATIVO



 individuazione Unità Minima di intervento

superficie U.M.I.: 1.575mq

PRESCRIZIONI

tipologia dei fabbricati: in linea

allineamenti obbligatori

altezza max. H: 13m

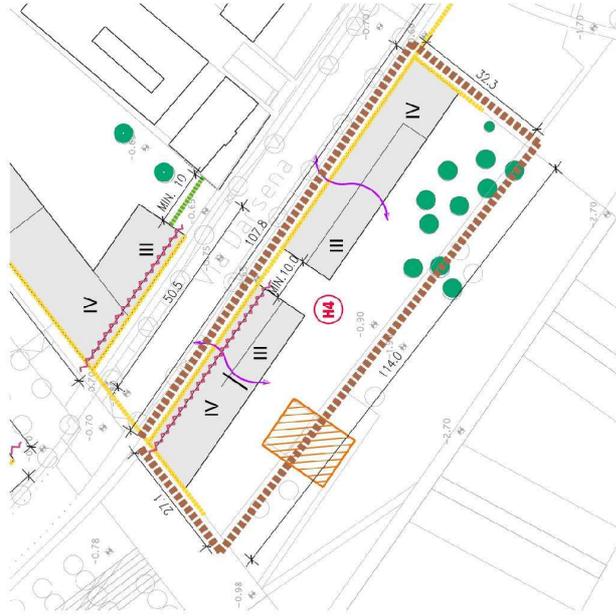
numero max. piani: 3

n° piani indicativo - vedi N.T.A.

alberi esistenti - vedi N.T.A.



SCHEDA NORMATIVA  
UNITA' MINIMA DI INTERVENTO n°6



individuazione Unità Minima di Intervento  
superficie U.M.I.: 3.230mq

permeabilità visiva e funzionale

PRESCRIZIONI  
tipologia dei fabbricati: in linea

allineamenti obbligatori

porticati obbligatori

altezza max. H: 15m

numero max. piani: 4

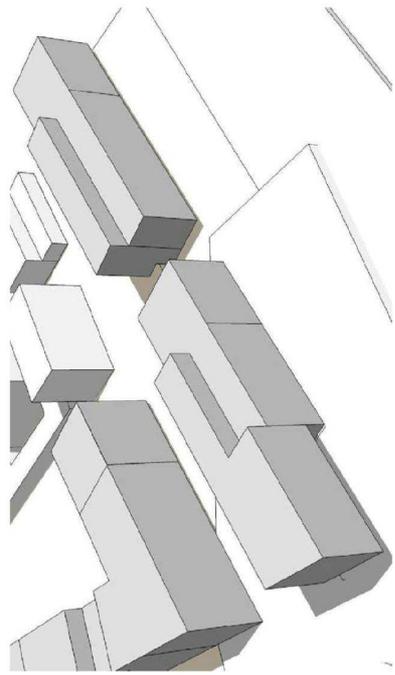
n° piani indicativo - vedi N.T.A.

alberi esistenti - vedi N.T.A.

tratto in cui è ammessa la recinzione oltre a quelli rappresentati dall'ingombro dell'edificio

altre servitù

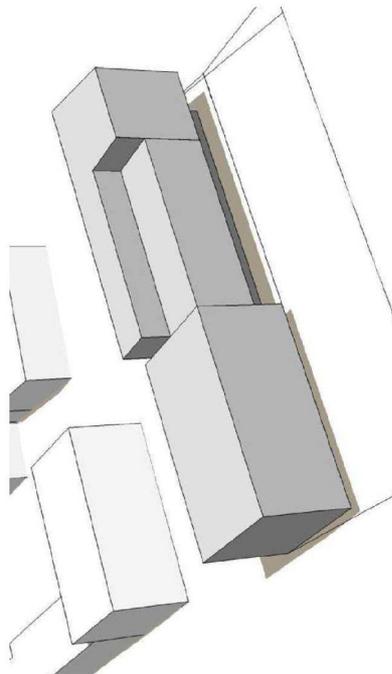
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
AREA EX MOF - DARSENA



PIANIVOLUMETRICO INDICATIVO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E SCHEDE UNITA' MINIME DI INTERVENTO

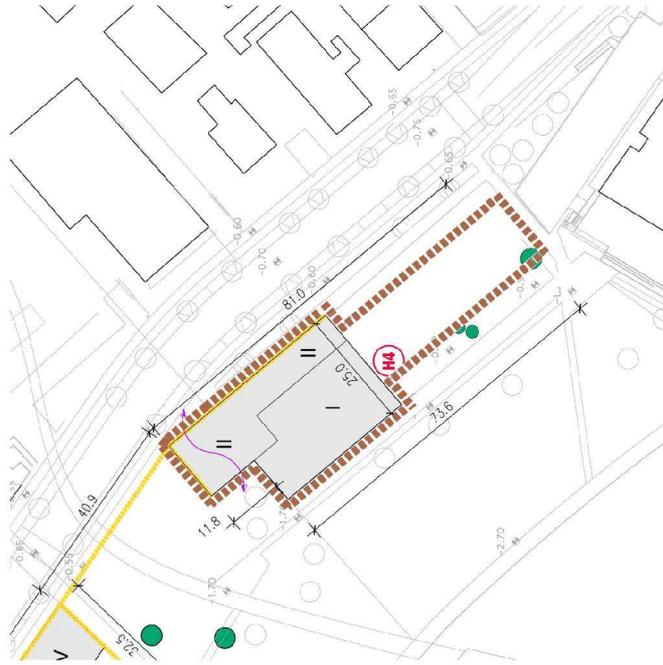
SCHEDA NORMATIVA  
UNITA' MINIMA DI INTERVENTO n° 7



-  individuazione Unità Minima di intervento  
superficie U.M.I.: 1.641mq
-  permeabilità visiva e funzionale
- PRESCRIZIONI**
-  tipologia dei fabbricati: in linea
-  allineamenti obbligatori
-  porticati obbligatori
-  altezza max. H: 15m  
numero max. piani: 4
-  n° piani indicativo - vedi N.T.A.
-  alberi esistenti - vedi N.T.A.
-  tratto in cui è ammessa la recinzione oltre a quelli rappresentati dall'ingombro dell'edificio

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E SCHEDE UNITA' MINIME DI INTERVENTO

SCHEDE NORMATIVA  
UNITA' MINIMA DI INTERVENTO n° 8



 individuazione Unità Minima di Intervento  
 permeabilità visiva e funzionale

PRESCRIZIONI

tipologia dei fabbricati: *in linea*

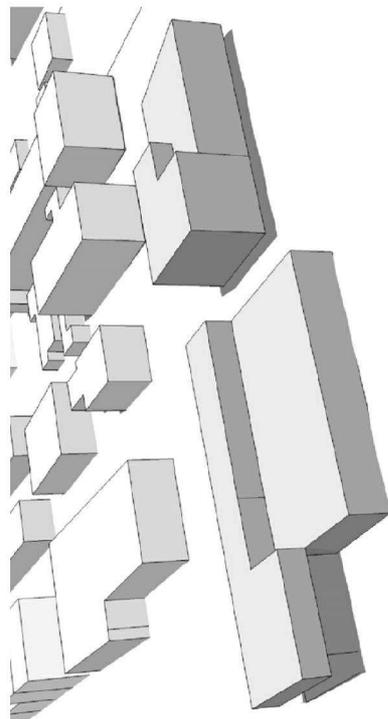
 allineamenti obbligatori

altezza max. H: 15m  
 numero max. piani: 4

 n° piani indicativo - vedi N.T.A.

 alberi esistenti - vedi N.T.A.

 tratto in cui è ammessa la recinzione oltre a quelli rappresentati dall'ingombro dell'edificio



PLANIVOLUMETRICO INDICATIVO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
AREA EX MOF - DARSENA