

AREA EX DIREZIONALE PUBBLICO DI VIA BEETHOVEN

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA (L.457/78)
ACCORDO DI PROGRAMMA EX ART. 34 D.Lgs 267/2000 E art. 40 L.R. 20/2000
CONVENZIONE URBANISTICA Rep. 24858 Racc. 12296 del 09/01/2013
CONVENZIONE Rep. N. 26876/13329 del 09/12/2015
CONVENZIONE ATTUATIVA Rep. N. 120011/46302 del 26/05/2017

ITALIA - Emilia Romagna - Provincia di Ferrara - Comune di Ferrara

II° VARIANTE AL PdR DI INIZIATIVA PUBBLICA (L.457/78) "EX DIREZIONALE PUBBLICO DI VIA BEETHOVEN"

(approvato con decreto del Presidente della Provincia di Ferrara prot. n. 4164 del 18/01/2012)
e successiva variante (approvata con D.G.C. n. 569 PG 116102 del 09/11/2015)

OGGETTO DELL'ELABORATO

Norme tecniche di attuazione (Integrazione 2019)

CODICE GENERALE ELABORATO

| nr | opera | argomento | | | doc. e prog. | | | | fase | rev. |
|-----------|-------|-----------|---|---|--------------|---|---|---|------|------|
| 05 | P | 3 | F | E | N | T | 0 | 1 | G | 4 |

IDENTIFICAZIONE FILE: 107-06-18 - Ferrara Variante PR

| data | oggetto |
|---------------|---------------------------|
| dicembre 2018 | variante 2018 - emissione |
| febbraio 2019 | aggiornamento CDS |
| | |

PROGETTISTA



ARCHITETTO ALESSANDRO PIASER

Alfaluda S.r.l.
Via G. Galileo 15/3,
31057 Silea (TV)
Tel.: 0422/363285
Fax: 0422/460156
e-mail: office@alfaluda.it

TIMBRI - FIRME



Investire SGR S.p.A.
Fondo Ferrara Social Housing
Via Po 16/A, 00198 Roma

Ferrara 2007 S.P.A.
Via Paolo Mercuri 15
00193 ROMA

INDICE

| | |
|---|----------|
| NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE | 2 |
| ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE PRESENTI NORME..... | 2 |
| ART. 2 - FINALITA' ED OBIETTIVI | 2 |
| ART. 3 – VERIFICA DEL CARICO URBANISTICO AI SENSI DELL'ART. 81 DEL RUE VIGENTE E ART. 19 DELLE NTA DEL POC | 2 |
| ART. 4 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DI RECUPERO | 3 |
| ART. 5 - SUPERFICIE EDIFICABILE ED USI AMMESSI | 3 |
| ART. 6 – CRITERI DI INTERVENTO PER SINGOLA UMI..... | 3 |
| ART. 7 – SALVAGUARDIA..... | 4 |
| ART. 8 – CONVENZIONE INTEGRATIVA..... | 4 |
| ART. 9 – TEMPI DI ATTUAZIONE | 4 |
| ART. 10 – DISPOSIZIONI FINALI..... | 4 |

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE PRESENTI NORME

Le presenti NTA costituiscono integrazione alle NTA allegata alla Variante al PdR originario, approvata con Delibera della Giunta comunale nr. 569 PG 116102 del 09/11/2015. Si da atto che la presente variante riguarda la sola UMI 2 all'interno dello stralcio 4.

ART. 2 - FINALITA' ED OBIETTIVI

La presente seconda variante al PdR è finalizzata ad estendere alla UMI 2 anche l'uso "residenza ed assimilabili" con particolare attenzione alle abitazioni collettive, come agli alloggi per studenti.

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

La tabella di cui all'art. 3 delle NTA vigenti viene modificata e sostituita come segue, fermo il resto.

| Funzioni Piano di Recupero (PRG) | Funzioni come da art.81 del RUE | PIANO DI RECUPERO APPROVATO | | | | | | PRIMA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO | | | | | |
|---|---|---|--|--|------------------------|---------------|--------------------------|---|---|---------------|--|--|--------------------------|
| | | Superfici Utili Piano di Recupero approvato (Su) | VERIFICA STANDARD PUBBLICI AI SENSI DELL'ART.81 DEL RUE | | | | Totale dovuti (A + B) | Superfici Utili Piano di Recupero approvato (Su) | VERIFICA STANDARD PUBBLICI AI SENSI DELL'ART.81 DEL RUE | | | | Totale dovuti (A + B) |
| | | | Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti: quota minima parcheggi pubblici diretto servizio dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria U1) (A) | Dotazioni territoriali minime per attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria U2) (B) | | | | | | | Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti: quota minima parcheggi pubblici diretto servizio dell'insediamento (opere di urbanizzazione primaria U1) (A) | Dotazioni territoriali minime per attrezzature e spazi collettivi (opere di urbanizzazione secondaria U2) (B) | |
| mq | quantità | mq | quantità | mq | mq | mq | mq | quantità | mq | quantità | mq | mq | |
| Residenza (abitazioni U1) | 4. residenza e assimilabili | 25.500 | 15mq/100 mq Su | 3.825 | 100mq/100 mq Su | 25.500 | 29.325 | 25.500 | 15mq/100 mq Su | 3.825 | 100mq/100 mq Su | 25.500 | 29.325 |
| Uffici e direzionale (U3.6) | 6f. direzionale 4. residenza e assimilabili | 3.400 | 50 mq/100 mq Su | 1.700 | 120 mq/100 mq Su | 4.080 | 5.780 | 3.400 | 50 mq/100 mq Su | 1.700 | 120 mq/100 mq Su | 4.080 | 5.780 |
| Nuova sede Polizia Municipale (U3.6) | 1b/d. pubblica amministrazione, 4.sicurezza pubblica e protezione civile | 2.890 | 60 mq/100 mq Su | 1.734 | | | 1.734 | 2.890 | 60 mq/100 mq Su | 1.734 | | | 1.734 |
| Attività commerciali al dettaglio - esercizi di vicinato (U3.1) | 5. commercio al dettaglio: esercizi di vicinato | 2.465 | 50 mq/100 mq Su | 1.233 | 120 mq/100 mq Su | 2.958 | 4.191 | 2.950 | 50 mq/100 mq Su | 1.475 | 120 mq/100 mq Su | 3.540 | 5.015 |
| Pubblici esercizi (U3.2) ed usi vari di tipo diffusivo (U3.3) | 5. commercio al dettaglio: esercizi di vicinato 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande | 765 | 50 mq/100 mq Su | 383 | 120 mq/100 mq Su | 918 | 1.301 | 520 | 50 mq/100 mq Su | 260 | 120 mq/100 mq Su | 624 | 884 |
| Pubblici esercizi (U3.2) | 5. commercio al dettaglio: esercizi di vicinato | 765 | 50 mq/100 mq Su | 383 | 120 mq/100 mq Su | 918 | 1.301 | 525 | 50 mq/100 mq Su | 263 | 120 mq/100 mq Su | 630 | 893 |
| Medio-piccole strutture di vendita (U3.4.1) Medio-grandi strutture di vendita non alimentare (U3.4.2) | 6b. commercio al dettaglio: strutture medie e grandi | 5.185 | 50 mq/100 mq Su | 2.593 | 120 mq/100 mq Su | 6.222 | 8.815 | 5.185 | 50 mq/100 mq Su | 2.593 | 120 mq/100 mq Su | 6.222 | 8.815 |
| TOTALE mq | | 40.970 | | 11.849 | | 40.596 | 52.445 | 40.970 | | 11.849 | | 40.596 | 52.445 |

In rosso l'introduzione della destinazione d'uso "4 - residenza ed assimilabili" in aggiunta a quelle già approvate

ART. 4 – ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DI RECUPERO

La presente seconda variante integra gli elaborati del PdR, di cui alle NTA originarie, con i sottoelencati elaborati:

- *4_Relazione illustrativa e previsioni di spesa e Protocollo d’Intesa tra Ferrara 2007 s.r.l., CDP Investimenti, Intercantieri Vittadello, ACER Ferrara e Comune di Ferrara per interventi di E.R.S. (Integrazione 2019);*
- *5_Norme tecniche di attuazione. (Integrazione 2019);*
- *8_Relazione geologico-geotecnica e sismica. (Integrazione 2019);*
- *10_Valutazione previsionale di clima acustico. (Integrazione 2019).*

Fermo il resto.

ART. 5 - SUPERFICIE EDIFICABILE ED USI AMMESSI

La presente seconda variante integra il comma 5 dell’art. 7 delle NTA vigenti come segue:

In forza della presente variante ed in considerazione del fatto che il carico urbanistico e la dotazione pubblica territoriale è la medesima, è consentito un aumento degli usi U.1 fino ad ulteriori 3.400 mq di SU, che andranno sottratti dagli usi U3.6 nella UMI 2.

Fermo il resto.

ART. 6 – CRITERI DI INTERVENTO PER SINGOLA UMI

La presente seconda variante modifica e sostituisce il comma 4 dell’art. 9 delle NTA vigenti come segue:

4) UMI 2- palazzina ad uffici / residenze ed assimilabili

- a) Usi ammessi: U3.6 e U.1*
- b) Si interviene con una ristrutturazione dell’edificio esistente. In relazione al progetto edilizio potrà essere consentito, nel rispetto della superficie utile, il mantenimento del numero di piani esistenti.*
- c) E’ previsto un parcheggio, in parte pubblico ed in parte pertinenziale, nell’area antistante l’edificio. La viabilità interna al parcheggio pertinenziale che è collegata con il parcheggio pubblico sarà asservita all’uso pubblico.*
- d) Gli accessi all’edificio dovranno privilegiare la via Tassoni.*
- e) La demolizione e lo smontaggio della porzione di edificio che scavalca Via A.Tassoni fra la UMI 1c e la UMI 2, necessaria e funzionale alla realizzazione delle UMI stesse, dovrà obbligatoriamente effettuarsi in attuazione dello stralcio II°.*
- f) In fase di presentazione del progetto definitivo per la realizzazione della UMI 1c si definiranno i dettagli di coordinamento ed esecuzione dell’opera di demolizione e smontaggio di cui al precedente punto e. Saranno esplicitate in particolare le modalità che prevederanno in particolare:
- lo svolgimento delle attività preferibilmente in orari notturni con opportuna interruzione della circolazione da concordare con le autorità competenti;*

- la messa in sicurezza dei fabbricati UMI 1c e UMI 2 con la realizzazione di muretti, parapetti, recinzioni e quant'altro si renda necessario.

- g) Non sono previste sporgenze dalle sagome di massimo ingombro dei fabbricati esistenti, ad eccezione delle tamponature esterne che potranno essere realizzate in affiancamento alle strutture di elevazione in c.a. esistenti e di eventuali balconi anche in aggetto di profondità massima di 150 cm.*
- h) E' consentita la realizzazione di scale esterne di sicurezza anche quando non ricadenti all'interno della sagoma di massimo ingombro prevista dal Piano ed in deroga ai confini di proprietà e di zona.*
- i) Le caratteristiche tipologiche e volumetriche dell'edificato saranno definite in fase attuativa, nel rispetto delle superfici massime della UMI 2 ed in maniera indipendente rispetto a quelle delle UMI 1b e 1c.*

Fermo il resto.

ART. 7 – SALVAGUARDIA

La presente seconda variante modifica e sostituisce l'art. 17 delle NTA vigenti come segue:
A seguito dell'adozione della presente variante al PdR, la presentazione di SCIA e/o il rilascio di Permesso di Costruire relativo al fabbricato della UMI 2, qualora si trattasse di intervento ad uso "residenza ed assimilabili" sarà subordinato alla sottoscrizione di una nuova Convenzione Integrativa.

ART. 8 – CONVENZIONE INTEGRATIVA

La presente Variante al PdR di iniziativa pubblica "Ex direzionale pubblico di via Beethoven" approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Ferrara prot. Nr 4164 in data 18/01/20102 e successiva variante approvata con D.C.C. nr. 569 PG 116102 del 09/11/2015 comporterà la sottoscrizione di una nuova convenzione integrativa di modifica delle convenzioni attuative del 09/12/2015, nr 26876/13329 e del 26/05/2017, nr 120011/46302.

ART. 9 – TEMPI DI ATTUAZIONE

I termini per l'attuazione del PdR di iniziativa pubblica è il 26/05/2027.

ART. 10 – DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non espressamente previsto nelle presenti NTA, si conferma quanto disciplinato nelle NTA del PdR di iniziativa pubblica originario e successiva prima variante PG 116102 del 09/11/2015, mantenendo in vigore le definizioni edilizie del PdR originario.