

COMUNE DI FERRARA

PROVINCIA DI FERRARA

Oggetto

AREA SILLA
PIANO DI INIZIATIVA PRIVATA
PROGRAMMA SPECIALE D'AREA
L.R. 19 agosto 1996 N° 30
"Progetto di valorizzazione del Centro Storico"

Sito

via Bologna, 27 -44122 Ferrara (FE)

UCEU / UCT Foglio 162 Mappale 6, 7, 8, 558, 560, 555, 561, 578, 566

Proprietà

SILLA S.A.S. di A. Mattei & C.

Via Seminario, 2 - 44042 Corporeno di Cento (FE)

Committente

SILLA S.A.S. di A. Mattei & C.

Via Seminario, 2 - 44042 Corporeno di Cento (FE)

Fase

PROGETTO PRELIMINARE

Descrizione

Relazione Illustrativa

N. Elaborato

U01a

Emissione

R02

Data

04.01.2019

Scala

Emissione

R00

Data

20.04.2018

Descrizione

Prima emissione

R01

26.10.2018

Seconda emissione

Cod. Pratica

P17-090

Responsabile di Commessa

Ing. Gessica Grossi

Redatto

Ing. Serena Rusticelli
Per. Ind. Fabio Tomasi

Controllato

Ing. Gessica Grossi

Approvato

Arch. Mario Loffredo

File

P17-090_PR_Cartigli_R02.dwg



Via Monsignor Luigi Maverna, 4 - 44122 - Ferrara
Tel. 0532 733683 - Fax. 0532 692608
info@archliving.it - posta@pec.archliving.it

www.archliving.it

p.iva: 01835300383

Capitale sociale: € 10.000,00

Registro Imprese di Ferrara: n. 202136



Il Progettista

Arch. Mario Loffredo

SOMMARIO

1	PREMESSA E CONSIDERAZIONI GENERALI	3
2	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	4
2.1	QUADRO CONOSCITIVO E RIFERIMENTI CATASTALI	4
2.2	QUADRO PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO	5
2.3	DISCIPLINA URBANISTICA PRG	5
2.4	DISCIPLINA URBANISTICA PSC	7
2.4.1	PSC - SISTEMI	7
2.4.2	PSC -AMBITI	8
2.4.3	PSC -TRASFORMAZIONI	9
2.4.4	PSC - VINCOLI IDRAULICI	11
2.5	DISCIPLINA URBANISTICA RUE	11
2.5.1	RUE - RAPPORTI DI COPERTURA E VERDE	11
2.5.2	RUE - BENI CULTURALI E AMBIENTALI	12
2.5.3	RUE - REGOLE E TRASFORMAZIONI	13
3	STATO DI FATTO	14
4	STATO DI PROGETTO	16
5	RETI IMPIANTISTICHE	26
5.1	PREMESSA	26
5.2	TELERISCALDAMENTO URBANO	26
5.3	GAS METANO DI RETE URBANA	26
5.4	ACQUA POTABILE DI ACQUEDOTTO	26
5.5	RETI DI SCARICO	26
5.6	RETI IMPIANTI ELETTRICI	27
5.6.1	Illuminazione pubblica	27
5.6.2	Contenimento dell'inquinamento luminoso	27
5.6.3	Rete energia elettrica	29
5.6.4	Rete telefonica	29
5.6.5	Impianto fotovoltaico	29
6	IMPIANTI ESISTENTI	29
7	NORMATIVE DI RIFERIMENTO	30



1 PREMESSA E CONSIDERAZIONI GENERALI

La città di Ferrara, al pari di numerose città europee di medie dimensioni, attraversa una fase di forte trasformazione finalizzata ad aumentare la propria attrattività in un mercato sempre più competitivo.

Per rendere tutto questo possibile sono state avviate una serie di politiche urbane integrate, attuate seguendo un modello di sviluppo sostenibile, volte a limitare la dispersione insediativa ed a migliorare la vivibilità complessiva della città.

Per orientare e governare queste trasformazioni si è fatto riferimento ad alcune azioni ed ipotesi di lavoro:

- lavorare sulla città esistente per rafforzarne il carattere di urbanità, recuperando diverse aree dismesse nell'ottica di una complessiva riqualificazione urbana;
- espandere il Centro Storico, che da sempre si caratterizza come elemento di confronto con il resto del territorio, costruendo nuovi e possibili sistemi di luoghi di relazione tra le parti e cercando di inserire frammenti riconosciuti all'interno di una narrazione che riconosca a nuove aree il ruolo di elementi connotativi;
- costruire nuove reti e connessioni, sia integrando gli aspetti legati alla mobilità e alla circolazione nelle ipotesi di sviluppo, sia attraverso la definizione di una città alternativa. A quest'ultima è affidato il compito di legare le differenti parti urbane tramite un sistema connettivo in grado da un lato di garantire il mantenimento dei caratteri e della qualità dei luoghi, dall'altro di introdurre nuovi ed inediti ambiti a cui affidare le possibilità di sviluppo di nuovi servizi.

Il Piano Urbanistico Attuativo oggetto di questa relazione recepisce le linee guida dettate dall'amministrazione comunale descritte sopra e si raccorda a quanto previsto dal Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica riguardante l'adiacente area EX AMGA, approvato con delibera PG.105057/11 del 22/12/2011.

L'area oggetto del seguente PUA, individuata nel catasto terreni al foglio 162 mappali 6, 7, 8, 555, 560, 561, 566, 578, 590, 558 è compresa nel Programma Speciale d'Area (PSA) del 26 febbraio 2008, depositato presso il Settore Pianificazione Territoriale, e non è compresa nel Piano Operativo Comunale (POC) approvato con delibera consiliare prot. 20451 del 7 aprile 2014 s.m.i..

"L'area SILLA di via Bologna" è stata inserita nell'Accordo del Programma Speciale d'Area in seguito alla sottoscrizione di Accordo ex art. 18 LR 20/2000 da parte della proprietà in data 5/07/2007.

Il "Decreto di approvazione Accordo di Programma - Comune di Ferrara - Programma Speciale d'Area LR 30/1996 - Progetto di Valorizzazione del Centro Storico" emesso dal Presidente della Provincia di Ferrara è stato pubblicato sul BUR n.70 in data 22/04/2009.

Il termine ultimo per la presentazione del PUA da parte della proprietà è stato fissato, dopo una serie di proroghe, per il giorno 22/04/2018 con delibera P.G. 1244510/2107 del 17/10/2017.



2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

2.1 QUADRO CONOSCITIVO E RIFERIMENTI CATASTALI

L'area oggetto di intervento è posta nel quadrante sud ovest del territorio comunale ed è delimitata da Viale Volano a sud-ovest e da via Bologna a nord-ovest, ossia da uno degli assi radiali di ingresso alla città. La posizione è a ridosso del tracciato delle mura del centro storico e di Porta Paola/Reno con i vicini parcheggi "Baluardo di san Lorenzo" ad est e "Centro Storico" in piazza Kennedy.



Figura 1: immagine satellitare estratta da visore cartografico "Google Maps" con individuazione dell'area oggetto di intervento

L'area è individuata catastalmente al Foglio 162, mappale 6, 7, 8, 555, 558, 560, 561, 566 e 578.

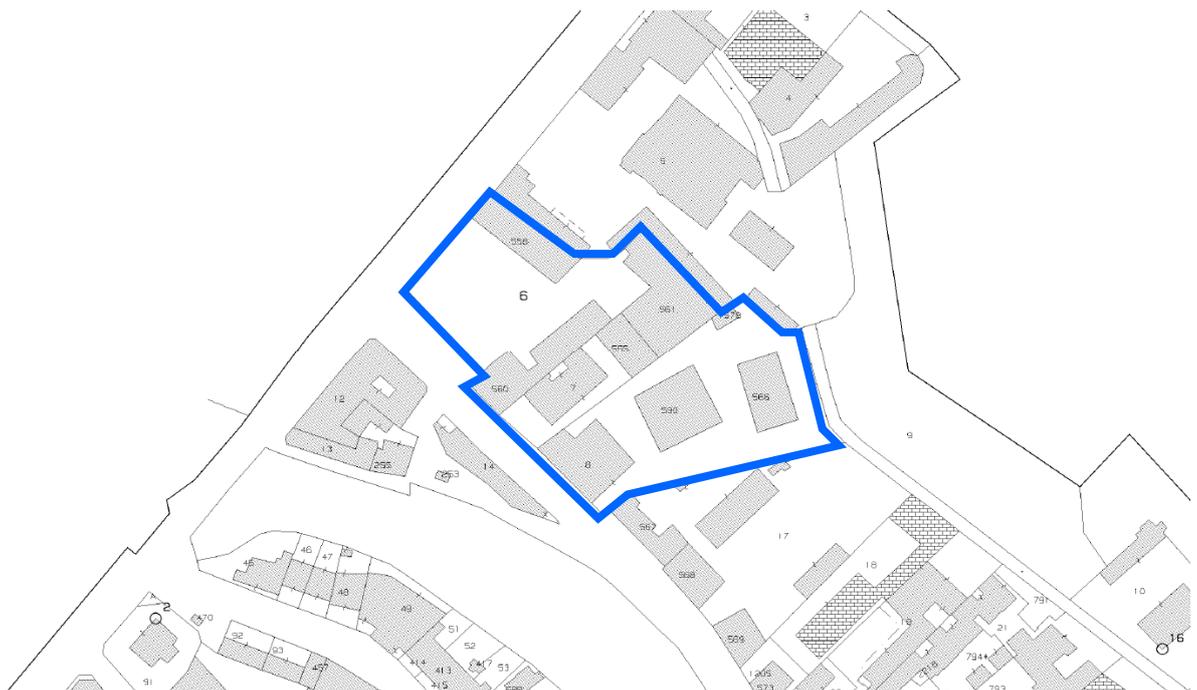


Figura 2: planimetria catastale - Foglio 162, Mappali 6, 7, 8, 555, 558, 560, 561, 566 e 578



2.2 QUADRO PROGRAMMATICO DI RIFERIMENTO

L'area di intervento ricade all'interno del Programma Speciale d'Area – "Progetto di valorizzazione del Centro Storico" (L.R. 19 agosto 1996, n° 30) del 26 febbraio 2008.

Questo programma è condizionato dalle previsioni contenute nel Piano Strutturale Comunale - PSC (che individua il sistema insediativo ferrarese e le relative relazioni con l'esterno), nel Piano Strategico della Città di Ferrara (finalizzato a legare ed armonizzare i diversi ambiti di programmazione settoriale e le diverse politiche di intervento in una visione strategica) e nel piano di Gestione UNESCO (strumento integrato per una "salvaguardia attiva" di un sito riconosciuto Patrimonio Mondiale dell'Umanità per l'unicità e la complessità del suo centro storico).

Il riconoscimento di tutto il Centro Storico come Patrimonio Mondiale dell'Umanità UNESCO (1995) e la presenza dell'Ateneo rendono Ferrara una città universitaria internazionale, meta di giovani, luogo di scambio e di transito e caratterizzata da un'intensa attività turistica. In questo scenario diventa importante non solo la conservazione dei caratteri identitari della città ma anche una corretta politica di valorizzazione e promozione della stessa, permettendo di rafforzare ed intensificare le relazioni tra le varie parti per garantire una fruizione reale e sostenibile.

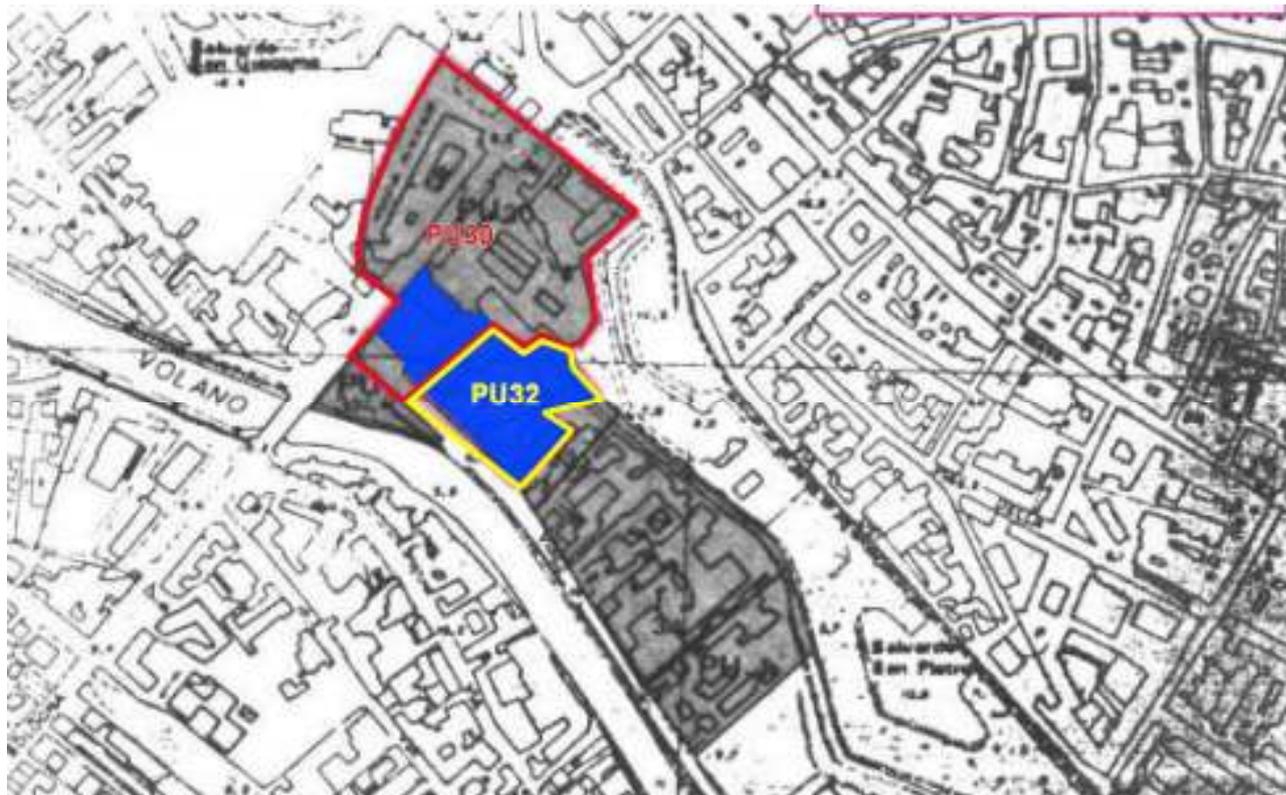
La proposta di Programma Speciale d'Area, che tiene conto di quanto detto in precedenza, può essere riassunta nei seguenti punti:

- necessità di una politica di salvaguardia attiva, in quanto la salvaguardia fisica del contesto urbano e culturale, se non accompagnata da una politica di "valorizzazione sostenibile", non è sufficiente a garantirne la vitalità;
- creazione di nuovi e possibili sistemi e luoghi di relazione tra le parti della città;
- sviluppo sostenibile, fondato sulla qualità/abitabilità dello spazio urbano;
- concertazione e cooperazione tra operatori privati ed istituzioni per lo sviluppo di progetti e politiche finalizzati a far tornare il Centro Storico il luogo dello sviluppo economico e di nuovo attrattivo per i residenti, anche attraverso richieste di affitto a canoni inferiori a quelli di mercato;
- creare un'immagine ed una strategia condivisa per l'assetto futuro della città;
- recupero e riutilizzo del patrimonio esistente e nuova trasformazione urbana per rivitalizzare il Centro Storico e riqualificare il sistema dei servizi.

2.3 DISCIPLINA URBANISTICA PRG

L'area S.I.L.L.A., per la quale è previsto un intervento di ristrutturazione urbanistica a prevalente destinazione residenziale, si colloca come una delle aree del Programma Speciale d'Area in variante al PRG approvato nel 1995.

Le schede di progetto urbanistico del PRG suddividevano il territorio in Piani Unitari di Intervento; l'area oggetto di PUA risulta facente parte dei piani P.U. 30 e P.U. 32, identificati nella figura sottostante.



	Area S.I.L.L.A.
	P.U. 30 - Viale Volano - Via Bologna: S.T. = 4.502 mq S.F. max = 3.150 mq V max = 12.600 mq (comprensivo del volume degli edifici a Risanamento conservativo di tipo B) Standards = 3.780 mq
	P.U. 32 - Viale Volano: S.T. = 4.628 mq S.F. max = 3.337 mq V max = 13.200 mq (comprensivo del volume dell'edificio a Risanamento conservativo di tipo B) Standards = 3.960 mq

Figura 3: estratto da PRG 1993 -TAV3b/21 "P.U. 30-31-32-33-34-35-viale Volano – Schede progetto urbanistico" con individuazione dell'area di intervento e relativi dati

L'area S.I.L.L.A. occupa una superficie complessiva di 9.130 mq ed è parzialmente occupata da edifici di valore storico architettonico e storico testimoniale. L'uso attuale risulta incompatibile, sia per l'organizzazione fisica che per il traffico pesante indotto dall'attività di deposito di materiali edili, con ogni ipotesi di riqualificazione della "porta di accesso a sud" alla città storica.

L'intervento di Ristrutturazione Urbanistica a prevalente destinazione residenziale con aumento di cubatura massimo di 3.300 mc, passando dagli attuali 22.500 mc a 25.800 mc, prevede la conservazione degli edifici di valenza storico-architettonica e storico-testimoniale e una riprogettazione dell'intera area, con una generale redistribuzione degli spazi pubblici in modo tale da migliorare il rapporto con il sistema vallo mura.



Figura 4: estratto da PRG 1993 -TAV3b/21 "P.U. 30-31-32-33-34-35-viale Volano – Schede progetto urbanistico" – Categorie di intervento e proposte progettuali

2.4 DISCIPLINA URBANISTICA PSC

Si riportano di seguito gli estratti dai vari elaborati del PSC relativi all'area di intervento.

2.4.1 PSC – SISTEMI



Figura 5: Sistema insediativo dell'abitare art. 12 bsubistema aree centrali art. 12.3.



2.4.2 PSC -AMBITI



Figura 6: ACS Centri storici -subambiti in deroga – 01 subambito Darsena art. 14.1



Figura 7: territorio urbanizzato



2.4.3 PSC -TRASFORMAZIONI



Figura 8: tessuti da riqualificare per la residenza e attività compatibili



Figura 9: edifici da riqualificare



Figura 10: area del centro storico a medio potenziale archeologico



Figura 11: aree di interesse storico – spazi aperti tutelati



2.4.4 PSC – VINCOLI IDRAULICI



Figura 12: paleoalvei

2.5 DISCIPLINA URBANISTICA RUE

Si riportano di seguito gli estratti dai vari elaborati del RUE relativi all'area di intervento, comprensivi dei relativi articoli delle NTA.

2.5.1 RUE – RAPPORTI DI COPERTURA E VERDE



Figura 13: insediamenti storici e tessuti pianificati – NTA art. 100-1.1, 102-1.1



NOME	VALORE
Uso	POC
Destinazione Q-RV	Insedimenti storici e tessuti pianificati - nta art. 100-1.1
Q:Rapporto di copertura - art. 100 NTA	ISP
Rv:Rapporto di Verde - art. 100 NTA	ISP
Collegamento alla normativa	33_POC.pdf
If:Densità edilizia - art. 102 NTA	ISP
H:Massima altezza consentita in piani - art. 101 NTA	POC
Leg_usi	aree soggette a Poc - nta art. 105-5

NOME	VALORE
Uso	POC
Descrizione uso	aree soggette a Poc - nta art. 105-5
Altezza massima consentita in piani	POC
Descrizione tipo intervento	aree soggette a Poc - nta art. 101-5
Leg_rc_rv	Insedimenti storici e tessuti pianificati - nta art. 100-1.1
Q:Rapporto di copertura - art. 100 NTA	ISP
Leg_dens	Insedimenti storici e tessuti pianificati - nta art. 102-1.1
If:Densità edilizia - art. 102 NTA	ISP
Rv:Rapporto di Verde - art. 100 NTA	ISP
Collegamento alla normativa	33_POC.pdf

Figura 14: altezza degli edifici – area soggetta a POC

2.5.2 RUE – BENI CULTURALI E AMBIENTALI

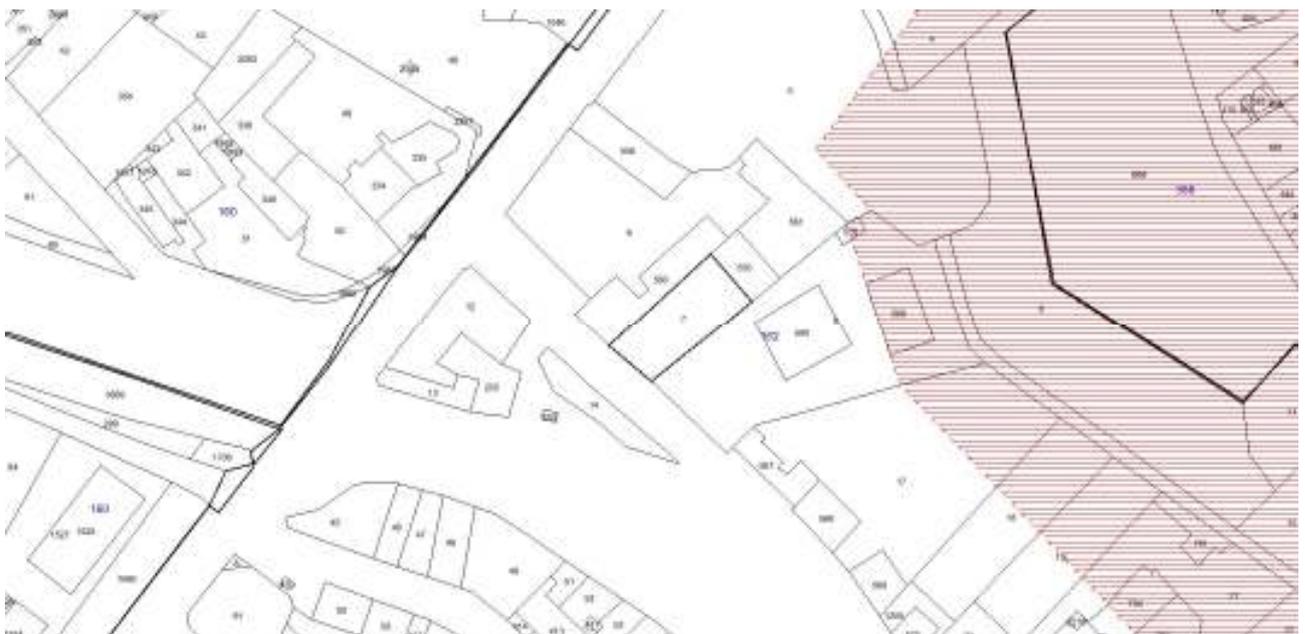


Figura 15: rispetto percorsi panoramici - NTA art. 107-3.1



Figura 16: interventi su edifici storici
Colore viola – Classe di intervento 3 NTA Art. 112
Colore nero – Classe di intervento 6 NTA Art. 115

2.5.3 RUE – REGOLE E TRASFORMAZIONI

Area a POC Art. 120-14



Figura 17: Area a POC Art. 120-14 - Monetizzazione: Classe 2



3 STATO DI FATTO

L'area, di una superficie complessiva di mq 9.130, è inserita all'interno del Programma Speciale d'Area L.R. 19 agosto 1996 n° 30 "Progetto Valorizzazione del Centro Storico".

È situata nella zona sud di Ferrara, in una zona di rilevanza strategica per l'accesso al Centro Storico, in prossimità dell'intersezione tra via Bologna e viale Volano, del canale di Burana ed in adiacenza al parco delle mura.

Per quanto riguarda gli accessi carrabili all'area, quattro sono situati su viale Volano mentre uno, di servizio allo spazio espositivo della proprietà, è posto in via Bologna in posizione problematica data la vicinanza alla rotonda presente.

Il comparto è servito su entrambi i fronti strada dai percorsi ciclo-pedonali pubblici e nelle vicinanze è presente il parcheggio pubblico del centro storico Kennedy.

L'area è ben servita dai mezzi di trasporto pubblico.

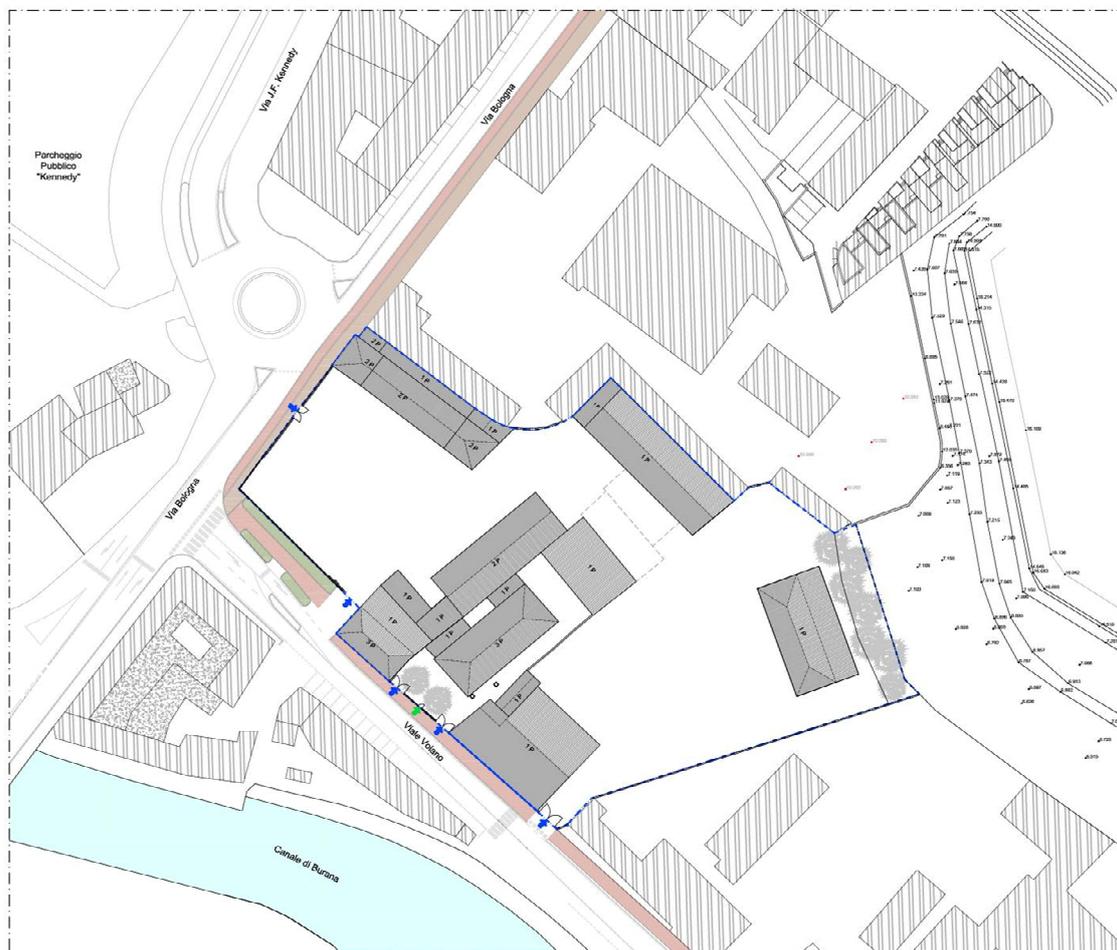


Figura 18: Planivolumetrico – Stato di Fatto

Di seguito si riportano le modalità di intervento previste e il calcolo dei volumi e delle superfici esistenti per ogni singolo edificio previsti dalla scheda di piano.

**Figura 19:** Interventi previsti – Stato di Fatto

L'immobile n° 1 e l'immobile n° 6 attualmente ospitano gli spazi espositivi della ditta S.I.L.L.A. S.A.S di A. Mattei e C., mentre nell'edificio n° 2 sono ubicati i relativi uffici e archivi.

L'edificio n° 3 è a destinazione d'uso residenziale mentre tutti gli altri fabbricati, costituiti principalmente da tettoie, sono adibiti a deposito di materiali edili.

Gli edifici n° 10 e n° 11 sono stati demoliti con CILA PR 2152/PG 88691 del 16/07/2018 a seguito del cedimento strutturale di un pilastro in muratura del fabbricato n° 10 causandone il crollo parziale ed una conseguente condizione di pericolo all'interno dell'area.

Anche la tettoia n° 11 risultava essere in condizione instabile in quanto appoggiata per un lato ai pilastri del fabbricato n° 10.

CODICE EDIFICIO		SUPERFICIE LORDA (mq)	ALTEZZA MEDIA (m)	VOLUME (mc)
IMMOBILE 1	1A	69,12	6,95	3.284
	1B	200,55	9,00	
	1C	73,55	6,75	
	1D	31,93	3,20	
	1E	72,50	3,98	
	1F	16,82	6,60	
IMMOBILE 2	2A	230,53	8,40	2.445
	2B	52,86	3,90	
	2C	58,14	5,20	
IMMOBILE 3		305,77	9,90	3.027
IMMOBILE 4		345,46	8,85	3.057
IMMOBILE 5	5A	244,35	6,76	2.302
	5B	139,81	4,65	
IMMOBILE 6	6A	402,9	5,95	2.913
	6B	76,68	4,40	
	6C	45,67	3,90	
IMMOBILE 7		33,74	3,60	121
IMMOBILE 8		26,28	3,60	95
IMMOBILE 9		232,28	5,05	1.173
IMMOBILE 10		155,96	5,33	831
IMMOBILE 11		127,24	5,10	649
IMMOBILE 12	12A	427,68	5,65	2.602
	12B	43,19	4,30	
			VOLUME TOTALE (mc)	22499

Figura 20: Calcolo volumi e superfici – Stato di Fatto



4 STATO DI PROGETTO

Il progetto, in accordo con le direttive del Programma Speciale d'Area, si pone come obiettivi principali la rifunzionalizzazione del comparto e la valorizzazione delle vicine mura storiche, raccordandosi con quanto previsto dal piano depositato per l'adiacente area EX AMGA.



Figura 21: Planivolumetrico – Stato di Progetto

Agli spazi commerciali ed espositivi esistenti della ditta S.I.L.L.A. vengono affiancati nuovi spazi pubblici, residenziali e di servizio per creare un mix funzionale in grado di garantire la fruibilità in sicurezza dell'area in ogni momento della giornata.

La riqualificazione dell'area parte dalla demolizione di tutti i fabbricati non sottoposti a vincolo e dalla costruzione di un nuovo edificio con fronte principale su viale Volano. Quest'ultimo, insieme agli edifici conservati, definisce una nuova piazza posta all'intersezione tra via Bologna e viale Volano.

Dall'incrocio ha origine il percorso che conduce al ristorante posizionato all'estremo est del lotto; tale percorso è disposto lungo l'asse prospettico che unisce l'attraversamento pedonale esistente al Baluardo di San Lorenzo e si collega al percorso del sottomura previsto dal comparto adiacente (EX AMGA).

Per quanto riguarda il verde pubblico, il progetto prevede l'espansione del parco del sottomura all'interno del lotto. Questo, insieme ad altri spazi verdi puntuali previsti nella piazza, contribuisce alla definizione dell'asse prospettico.



L'assetto degli spazi pubblici e la disposizione del nuovo fabbricato di progetto permettono di mantenere un cono visivo sulle vicine mura storiche, valorizzando un elemento di pregio che caratterizza e rende facilmente identificabile l'intera area ed invitando le persone ad entrare in piazza.

L'utilizzo del verde all'interno della piazza, collocato in prossimità degli assi stradali, svolge l'azione di mitigazione acustica per la piazza stessa fungendo filtro tra l'area stradale e l'area della piazza dedicata alla sosta delle persone.

Il nuovo edificio di progetto non compromette la visuale sulle mura storiche in quanto la sua l'altezza risulta in linea con quella dei fabbricati presenti nell'intorno del lotto e da viale Volano degrada per non risultare eccessivamente impattante.



Figura 22: Vista dall'incrocio tra via Bologna e Viale Volano

La visuale prospettica verso le Mura cittadine è mantenuta anche dall'ingresso carrabile posto su viale Volano.



Figura 23: Vista dall'ingresso carrabile su Viale Volano

Gli edifici già adibiti a spazi commerciali ed uffici della proprietà manterranno l'attuale destinazione d'uso, implementando di spazi residenziali l'edificio ad uso showroom su via Bologna, mentre il magazzino al limite est dell'area viene riconvertito ad uso ristorante. Quest'ultimo è corredato da un'area



pertinenziale comprensiva di cinque posti auto ed impianto fotovoltaico installato sulla struttura di copertura dell'area raccolta rifiuti consistente in un pergolato.

All'edificio oggetto di ristrutturazione parziale, identificato in figura 19 con il n° 3, viene costruito in aderenza il nuovo fabbricato di progetto. Si crea così un edificio a corte aperta, caratterizzato da tre piani fuori terra sul lato prospiciente viale Volano, tre/quattro piani fuori terra per i restanti lati con l'aggiunta di una torretta di cinque piani all'angolo nord-est, con altezza massima di gronda pari a 17,50 m.

L'edificio a corte e gli appartamenti nello showroom andranno a costituire uno studentato, data la crescente richiesta di alloggi per studenti dovuta alla rapida crescita dell'Ateneo cittadino. In totale nel comparto trovano posto 47 appartamenti, in grado di ospitare un numero complessivo di 12 docenti/ricercatori e 125 studenti. La soluzione proposta dello studentato non pregiudica la presenza di un possibile uso residenziale classico, in quanto tale scenario non varia le dotazioni previste dagli standard. In copertura saranno installati un impianto fotovoltaico ed un gruppo frigo, mentre la restante parte avrà un tetto verde calpestabile e fungerà da area relax per gli inquilini dello studentato.

La superficie lorda adibita ad uso abitativo all'interno dell'area risulta pari a 5.502 mq; oltre a questa sono presenti 391 mq adibito ad attività commerciali al dettaglio – servizi di vicinato, 384 mq di pubblici esercizi (ristorante) e 861 mq di usi vari di tipo diffusivo.

Al piano interrato dell'edificio è presente un parcheggio interrato di 2500 mq, che si estende anche fuori sagoma, ad uso misto pubblico/privato; la gestione di quest'ultimo rimarrà a carico della proprietà. La scelta del parcheggio interrato consente di avere un'area superficiale il più possibile sgombra da auto e di aumentare così la qualità e la vivibilità degli spazi pubblici.

Per quanto riguarda gli accessi carrabili all'area, si è deciso di eliminare il problematico ingresso posto in corrispondenza della rotatoria su via Bologna. L'accesso all'area quindi avviene unicamente da viale Volano tramite due ingressi; il primo, che diventerà il nuovo ingresso principale, è localizzato all'estremo sud-est del lotto e permette di raggiungere la rampa di ingresso al parcheggio interrato ed il parcheggio pertinenziale del ristorante posto a quota terreno. In fase di uscita dal lotto, per non congestionare il nodo su viale Volano, sarà interdetta la svolta a sinistra. Il secondo accesso è l'ingresso esistente a servizio dell'edificio uffici di S.I.L.L.A, che sarà utilizzato unicamente per il carico-scarico delle merci e per l'accesso dei mezzi di soccorso in caso di necessità.

Dal punto di vista ciclo-pedonale il lotto risulta completamente accessibile sia dalla nuova piazza di progetto, che ingloba i percorsi protetti già presenti, che dal parco del sottomura, tramite le previsioni di collegamenti con quanto già approvato per l'area adiacente. Non sono state previste recinzioni, ad eccezione di quella esistente al confine est del lotto, proprio per permettere la massima permeabilità del comparto. L'ingresso carrabile su viale Volano funge anche da accesso pedonale.

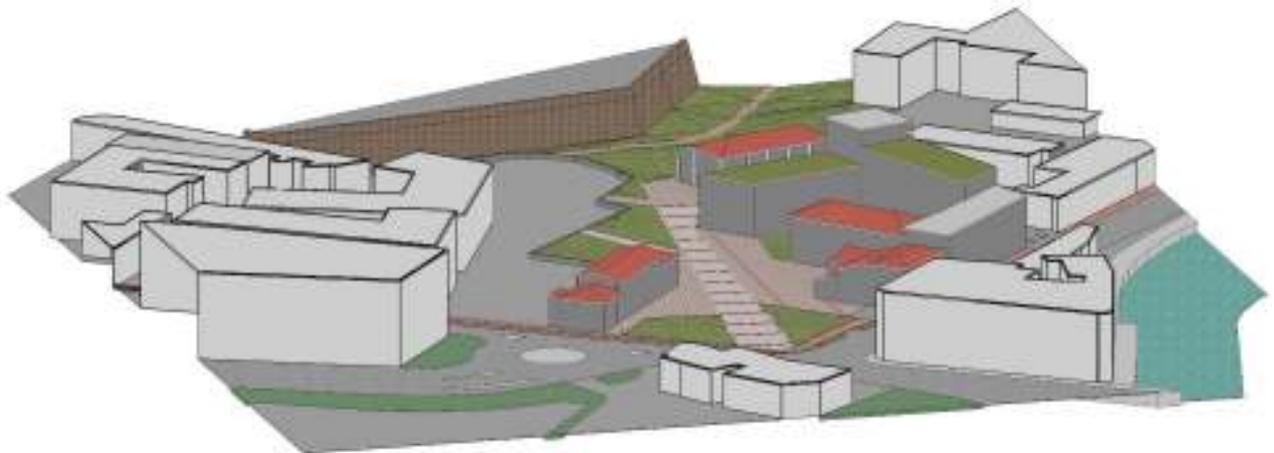


Figura 24: Vista assonometrica del comparto

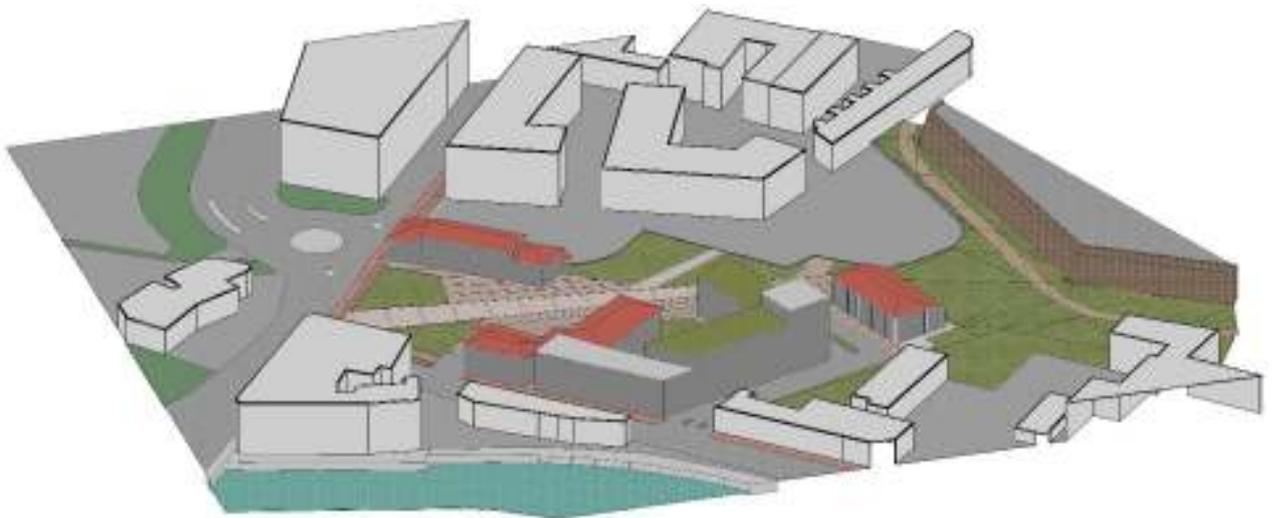


Figura 25: Vista assonometrica del comparto



Figura 26: Vista dalla rotonda di Via Bologna



Figura 27: Vista dal parco di progetto

Di seguito si riportano gli interventi previsti e il calcolo dei volumi e delle superfici per ogni singolo edificio.



Figura 28: Interventi – Stato di Progetto

CODICE EDIFICIO		SUPERFICIE LORDA (mq)	ALTEZZA MEDIA (m)	VOLUME (mc)
IMMOBILE 1	1A	69,12	6,95	3.284
	1B	200,55	9,00	
	1C	73,55	6,75	
	1D	31,93	3,20	
	1E	72,50	3,98	
	1F	16,82	6,60	
IMMOBILE 2	2A	230,53	8,40	2.445
	2B	52,86	3,90	
	2C	58,14	5,20	
IMMOBILE 3		305,77	9,90	3.027
IMMOBILE 4 (NUOVA COSTRUZIONE)		330	10,50	14.588
		367	14,00	
		330	10,50	
		144	17,50	
IMMOBILE 5	5A	244,35	6,76	2.302
	5B	139,81	4,65	
SUPERFICIE TOTALE (mq)		2666,93	VOLUME TOTALE (mc)	25646

Figura 29: Calcolo volumi e superfici – Stato di Progetto

Nelle tabelle sottostanti viene riportata una breve descrizione di ogni immobile e la suddivisione per destinazione d'uso, così come individuate dal RUE, delle superfici:

- U1 = Residenza;
- U3.1 = Attività commerciale al dettaglio – esercizi di vicinato;
- U3.2 = Pubblici esercizi;
- U3.3 = Usi vari di tipo diffuso.



IMMOBILE 1

L'edificio, consistente in due piani fuori terra (PT e P1), mantiene al piano terra la propria funzione di sala mostra della ditta SILLA S.A.S, mentre il piano primo e la parte est del piano terra vengono adibite ad uso residenziale con la realizzazione di 4 appartamenti destinati a docenti/ricercatori (uno al piano terra e tre al piano primo).

IMMOBILE 1			U1	U3.1	U3.2	U3.3
Superficie lorda Piano T	464,47	mq	73,55	390,92	0	0
Superficie lorda Piano 1	343,22	mq	343,22	0	0	0
Superficie lorda Complessiva	807,69	mq	416,77	390,92	0	0
Volume lordo complessivo	3284	mc				

IMMOBILE 2

L'edificio, consistente in tre piani fuori terra (PT, P1 e P2), mantiene la propria funzione di uffici, depositi e archivi della ditta SILLA S.A.S.

IMMOBILE 2			U1	U3.1	U3.2	U3.3
Superficie lorda Piano T	341,53	mq	0	0	0	341,53
Superficie lorda Piano 1	288,67	mq	0	0	0	288,67
Superficie lorda Piano 2	230,53	mq	0	0	0	230,53
Superficie lorda Complessiva	860,73	mq	0	0	0	860,73
Volume lordo complessivo	2445	mc				

IMMOBILE 3

L'edificio, caratterizzato da tre piano fuori terra (PT, P1 e P2), sarà oggetto di opere di ristrutturazione e diverrà parte integrante degli spazi del nuovo studentato di progetto. Il piano terra ospiterà gli spazi comuni e di servizio mentre ai piani primo e secondo saranno realizzati 6 alloggi per studenti (tre al piano primo e tre al piano secondo).

IMMOBILE 3			U1	U3.1	U3.2	U3.3
Superficie lorda Piano T	305,77	mq	305,77	0	0	0
Superficie lorda Piano 1	305,77	mq	305,77	0	0	0
Superficie lorda Piano 2	305,77	mq	305,77	0	0	0
Superficie lorda Complessiva	917,31	mq	917,31	0	0	0
Volume lordo complessivo	3027	mc				

IMMOBILE 4

L'edificio, di nuova costruzione e di altezza compresa tra i tre e i cinque piani fuori terra, sarà completamente adibito ad uso residenziale ed ospiterà il nuovo studentato di progetto.

Al piano terra troveranno posto gli spazi comuni, le attività di servizio e cinque alloggi per studenti.



I restanti piani saranno riservati esclusivamente ad alloggi per studenti, così suddivisi: tredici al piano primo, tredici al piano secondo, cinque al piano terzo e una sala studio al piano quarto.

Al fine di rispettare le normative in materia di acustica (L. n° 447 del 26/10/1995 modificata dal D.Lgs. n° 42 del 2017) non sarà consentita la realizzazione di stanze da letto o soggiorni prospicienti Viale Volano.

Al piano interrato dell'edificio sarà realizzato un parcheggio, che si estenderà anche fuori sagoma, ad uso misto pubblico/privato.

IMMOBILE 4			U1	U3.1	U3.2	U3.3
Superficie lorda Piano T	1171	mq	1171	0	0	0
Superficie lorda Piano 1	1171	mq	1171	0	0	0
Superficie lorda Piano 2	1171	mq	1171	0	0	0
Superficie lorda Piano 3	511	mq	511	0	0	0
Superficie lorda Piano 4	144	mq	144	0	0	0
Superficie lorda Complessiva	4168	mq	4168	0	0	0
Volume lordo complessivo	14588	mc				

IMMOBILE 5

L'edificio, consistente in un unico piano fuori terra (PT), viene riconvertito ad uso ristorante.

IMMOBILE 5			U1	U3.1	U3.2	U3.3
Superficie lorda Piano T	384,16	mq	0	0	384,16	0
Superficie lorda Complessiva	384,16	mq	0	0	384,16	0
Volume lordo complessivo	2302	mc				

Nella tabella seguente viene riportato il calcolo degli standard pubblici e privati richiesti per ogni singolo edificio.



IMMOBILE 1	Dati di progetto			STANDARD PRIVATI DOVUTI		STANDARD PUBBLICI DOVUTI					
	Sup. lorda	Sup. utile	Vol. lordo	Standard P privato		Standard P pubblico		Verde e spazi pubblici		Attrezzature di interesse comune	
	mq	mq	mc	quantità	mq	quantità	mq	quantità	mq	quantità	mq
Residenza (abitazione U.1)	416,77	354,2545	1676	10mq/100mc	167,60	4mq/30mq Su	47,23	16mq/30mq Su	188,94	10mq/30mq Su	118,08
Attività commerciale al dettaglio - esercizi di vicinato (U3.1)	390,92	332,282	1608	10mq/100mc	160,80	4mq/30mq Su	44,30	16mq/30mq Su	177,22	10mq/30mq Su	110,76
Pubblici Esercizi (U3.2)	0,00	0,00		30mq/100mq Su	0,00	40mq/100mq Su	0,00	60mq/100mq Su	0,00		
Usi vari di tipo diffuso (U3.3)	0,00	0,00		30mq/100mq Su	0,00	40mq/100mq Su	0,00	60mq/100mq Su	0,00		
TOTALE	807,69	686,5365	3.284,00		328,40		91,54		366,15		228,85

IMMOBILE 2	Dati di progetto			STANDARD PRIVATI DOVUTI		STANDARD PUBBLICI DOVUTI					
	Sup. lorda	Sup. utile	Vol. lordo	Standard P privato		Standard P pubblico		Verde e spazi pubblici		Attrezzature di interesse comune	
	mq	mq	mc	quantità	mq	quantità	mq	quantità	mq	quantità	mq
Residenza (abitazione U.1)	0,00	0,00		10mq/100mc	0,00	4mq/30mq Su	0,00	16mq/30mq Su	0,00	10mq/30mq Su	0,00
Attività commerciale al dettaglio - esercizi di vicinato (U3.1)	0,00	0,00		10mq/100mc	0,00	4mq/30mq Su	0,00	16mq/30mq Su	0,00	10mq/30mq Su	0,00
Pubblici Esercizi (U3.2)	0,00	0,00		30mq/100mq Su	0,00	40mq/100mq Su	0,00	60mq/100mq Su	0,00		
Usi vari di tipo diffuso (U3.3)	860,73	731,62	2445,00	30mq/100mq Su	219,49	40mq/100mq Su	292,65	60mq/100mq Su	438,97		
TOTALE	860,73	731,62	2445,00		219,49		292,65		438,97		0,00

IMMOBILE 3	Dati di progetto			STANDARD PRIVATI DOVUTI		STANDARD PUBBLICI DOVUTI					
	Sup. lorda	Sup. utile	Vol. lordo	Standard P privato		Standard P pubblico		Verde e spazi pubblici		Attrezzature di interesse comune	
	mq	mq	mc	quantità	mq	quantità	mq	quantità	mq	quantità	mq
Residenza (abitazione U.1)	917,31	779,71	3027,00	10mq/100mc	302,70	4mq/30mq Su	103,96	16mq/30mq Su	415,85	10mq/30mq Su	259,90
Attività commerciale al dettaglio - esercizi di vicinato (U3.1)	0,00	0,00		10mq/100mc	0,00	4mq/30mq Su	0,00	16mq/30mq Su	0,00	10mq/30mq Su	0,00
Pubblici Esercizi (U3.2)	0,00	0,00		30mq/100mq Su	0,00	40mq/100mq Su	0,00	60mq/100mq Su	0,00		
Usi vari di tipo diffuso (U3.3)	0,00	0,00		30mq/100mq Su	0,00	40mq/100mq Su	0,00	60mq/100mq Su	0,00		
TOTALE	917,31	779,71	3027,00		302,70		103,96		415,85		259,90

IMMOBILE 4	Dati di progetto			STANDARD PRIVATI DOVUTI		STANDARD PUBBLICI DOVUTI					
	Sup. lorda	Sup. utile	Vol. lordo	Standard P privato		Standard P pubblico		Verde e spazi pubblici		Attrezzature di interesse comune	
	mq	mq	mc	quantità	mq	quantità	mq	quantità	mq	quantità	mq
Residenza (abitazione U.1)	4168	3542,80	14588,00	10mq/100mc	1458,80	4mq/30mq Su	472,37	16mq/30mq Su	1889,49	10mq/30mq Su	1180,93
Attività commerciale al dettaglio - esercizi di vicinato (U3.1)	0,00	0,00		10mq/100mc	0,00	4mq/30mq Su	0,00	16mq/30mq Su	0,00	10mq/30mq Su	0,00
Pubblici Esercizi (U3.2)	0,00	0,00		30mq/100mq Su	0,00	40mq/100mq Su	0,00	60mq/100mq Su	0,00		
Usi vari di tipo diffuso (U3.3)	0,00	0,00		30mq/100mq Su	0,00	40mq/100mq Su	0,00	60mq/100mq Su	0,00		
TOTALE	4168	3542,80	14588,00		1458,80		472,37		1889,49		1180,93



IMMOBILE 5	Dati di progetto			STANDARD PRIVATI DOVUTI		STANDARD PUBBLICI DOVUTI					
	Sup. lorda	Sup. utile	Vol. lordo	Standard P privato		Standard P pubblico		Verde e spazi pubblici		Attrezzature di interesse comune	
	mq	mq	mc	quantità	mq	quantità	mq	quantità	mq	quantità	mq
Residenza (abitazione U.1)	0,00	0,00		10mq/100mc	0,00	4mq/30mq Su	0,00	16mq/30mq Su	0,00	10mq/30mq Su	0,00
Attività commerciale al dettaglio - esercizi di vicinato (U3.1)	0,00	0,00		10mq/100mc	0,00	4mq/30mq Su	0,00	16mq/30mq Su	0,00	10mq/30mq Su	0,00
Pubblici Esercizi (U3.2)	384,16	326,54	2.302,00	30mq/100mq Su	97,96	40mq/100mq Su	130,61	60mq/100mq Su	195,92		
Usi vari di tipo diffuso (U3.3)	0,00	0,00		30mq/100mq Su	0,00	40mq/100mq Su	0,00	60mq/100mq Su	0,00		
TOTALE	384,16	326,536	2.302,00		97,96		130,61		195,92		0,00

Figura 30: Calcolo standard dovuti per edificio (vedi Tav. U16f)