

COMUNE DI FERRARA

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA

(L. 457/78)

AREA EX AMGA

ATI:

© **BEHNISCH ARCHITEKTEN**

POLITECNICA
INGEGNERIA E ARCHITETTURA
(Società mandataria)

GRUPPO DI PROGETTO

DIREZIONE

Arch. Fatima Alagna (Responsabile)
Arch. Stefan Behnisch
Ing. Antonio De Fazio
Arch. Martin Haas

COLLABORATORI

Arch. T. Kessler
Arch. T. Lang
Dott. M. De Bernardi

PROGETTAZIONE URBANISTICA PARTICOLAREGGIATA

Ing. G. Giacobazzi
Arch. G. Cacoza
Arch. G. Tedeschi
Arch. R. Orlandi
Dott. L. Baroni - Sistemazioni a verde

SISTEMAZIONI GENERALI ED IMPIANTISTICHE

Ing. G. Romiti
Ing. G.B. Montorsi
Ing. M. Gusso
Ing. M. Vallieri
Ing. P. Trapella
Ing. R. Caselli
Ing. A. Torti
Ing. P. Zambelli

ELABORATO

STRALCIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA

OPERA

ARGOMENTO

DOC. E PROG.

FASE

REVISIONE

P2

FE

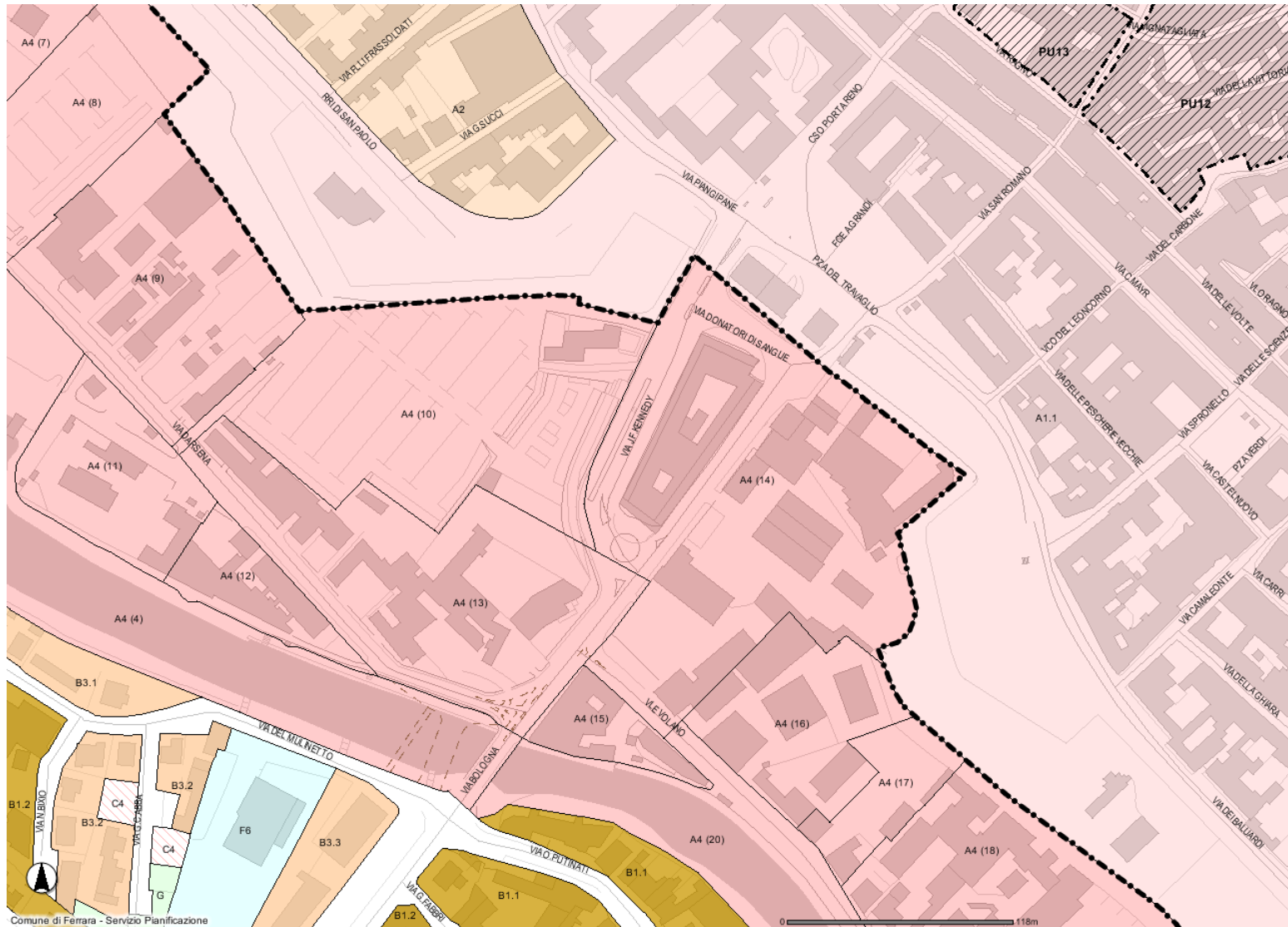
SU01

G

0

CARTELLA:	FILE NAME: P2 FE SU01_GO_4115	NOTE:	PROT. 4115	SCALA:	
2					
1					
0	EMISSIONE		Agosto 2010	ATI	LANG ALAGNA
REV.	DESCRIZIONE		DATA	REDATTO	VERIFICATO APPROVATO

Il presente progetto è il frutto del lavoro dei professionisti associati in Politecnica. A termine di legge tutti i diritti sono riservati.
E' vietata la riproduzione in qualsiasi forma senza autorizzazione di POLITECNICA Soc. Coop.
Politecnica aderisce al progetto Impatto Zero di lifegate.
Le emissioni di CO2 di questo progetto sono compensate con la creazione di nuove foreste.



CAPITOLO 2 INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE **A** E SOTTOZONE

ART. 27 Zone A

¹ Le zone A sono costituite dagli insediamenti storici urbani e dalle strutture insediative storiche non urbane di cui all'art. 16 delle presenti norme.

² Gli insediamenti storici urbani individuati sono:

- il centro storico di Ferrara, costituito dalle aree interne alla cinta muraria e dalle aree immediatamente circostanti, nonché dall'isolato di S. Giorgio;
- il centro storico di Francelino

³ Gli insediamenti storici urbani di cui al comma precedente sono descritti attraverso i seguenti elaborati:

Tav. 3/1	Centro Storico di Ferrara	Analisi storica del tessuto urbano
Tav. 3/2	Centro Storico di Ferrara	Analisi tipologica degli edifici.
Tav. 3/3	Centro Storico di Ferrara	Categorie d'intervento.
Tav. 3/4	Centro Storico di Ferrara	Piano dei servizi
Tav. 3/5	Centro Storico di Ferrara	Individuazione degli ambiti storico - morfologici
Tav. 3a/1	Centro Storico di Francelino	Analisi storica del tessuto urbano
Tav. 3a/2	Centro Storico di Francelino	Categorie d'intervento
da Tav. 3b/1 a 3b/26	Centro Storico di Ferrara	Schede d'ambito

⁴ All'interno delle zona A vengono individuate le seguenti sottozone:

- A1 Ambiti urbani costituiti dal tessuto insediativo storico ed in cui la tipologia edilizia ha prevalentemente conservato la propria integrità e coerenza con il tessuto.
 - A1/1 nel centro storico di Ferrara
 - A1/2 nel centro storico di Francelino
- A2 Ambiti del centro storico di Ferrara costituiti dal tessuto insediativo pianificato tra le due guerre ed in cui la tipologia edilizia è solo in parte congruente con il tessuto stesso.

- A3 Ambiti urbani costituiti dal tessuto insediativo di recente formazione ed in cui non esiste alcun legame fra il tessuto stesso e la tipologia edilizia.
- A4 Ambiti esterni alla cinta muraria interessati prevalentemente da insediamenti produttivi che hanno subito processi di degrado, dismissione o riuso improprio. In tali ambiti il tessuto insediativo è privo di elementi caratterizzanti e dovrà pertanto essere sostituito.
- A5 Insediamenti sparsi costituiti prevalentemente da ville con relative pertinenze. In tali ambiti si ritiene determinante il recupero dell'integrità dell'insediamento comprendente gli edifici ed il parco.

ART. 28 Modalità di attuazione degli interventi in zona A

¹ Gli interventi in zona A si attuano per unità minima di intervento mediante piano particolareggiato pubblico o privato, piano di recupero pubblico o privato, concessione edilizia diretta, secondo quanto indicato in cartografia o previsto dalle presenti norme.

² Nel caso di intervento edilizio diretto, per unità minima di intervento si intende la singola unità edilizio - immobiliare, risultante da una o più unità catastali e costituente storicamente o attualmente un'unità tipologica e funzionale per presenza di parti e servizi d'uso comuni, quali ingresso, atrio, scale, giardino, area cortiliva e altri elementi.

³ Per tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria degli edifici è obbligatorio fare riferimento all'unità minima di intervento.

⁴ Se l'intervento edilizio diretto non interessa l'intera unità minima, sia perché le opere per le quali si richiede concessione non sono necessarie su tutto l'organismo, sia perché l'unità risulta catastalmente frazionata, l'intervento potrà essere comunque autorizzato a condizione che sia congruente con il recupero ipotizzabile dell'intera unità. Tale congruenza deve essere comprovata sulla base di un'adeguata documentazione estesa a tutta l'unità minima di intervento per gli edifici di categoria restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione.

⁵ Nel caso di strumento urbanistico preventivo, l'unità minima di intervento è l'intero comparto oggetto dello strumento stesso, secondo quanto previsto per le varie sottozone.

⁶ Gli edifici sono soggetti a specifica categoria di intervento secondo quanto previsto alle tavv. 3/3 e 3a/n.

⁷ Fatte salve eventuali prescrizioni specifiche per ambito, nonché le indicazioni della tav. 3/4 e delle schede 3/b, nelle diverse sottozone sono ammessi i seguenti usi, purché compatibili con la categoria d'intervento attribuita agli edifici, ai sensi del comma precedente:

Sottozona A1

- U1 Abitazioni
- U2.1 Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero.
- U3.1 Attività commerciali ad dettaglio – esercizi di vicinato
- U3.2 Pubblici esercizi
- U3.3 Usi vari di tipo diffusivo. È richiesto il solo requisito della Su massima pari a 200 mq per ogni unità d'uso
- U3.4.1 Attività commerciali al dettaglio – mediopiccole strutture di vendita purché non superiori a mq 400 di Su
- U3.6 Direzionale, complessi terziari.
Nel caso, in cui tali insediamenti avvengano attraverso un cambio d'uso con aumento di carico urbanistico potranno essere ammessi solamente nell'ambito di strumenti urbanistici preventivi in cui almeno il 50% della Su di progetto sia destinata a residenza (U1) ed in cui sia previsto il reperimento di almeno il 50% dello standard di parcheggio privato di tutte le attività insediate. Non sono soggette a tali prescrizioni le attività pubbliche come definite all'art. 35, 2° comma.
- U3.9 Attività culturali di ritrovo e spettacolo
- U3.10 Servizi sociali di quartiere
- U3.11 Scuole superiori
- U3.12 Università
- U3.13 Attrezzature per lo sport
- U3.14 Attrezzature sociosanitarie

Sottozone A2/A3

- U1 Abitazioni
- U2.1 Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero
- U3.1 Attività commerciali al dettaglio – esercizi di vicinato
- U3.2 Pubblici esercizi
- U3.3 Usi vari di tipo diffusivo

- U3.4.1 Attività commerciali al dettaglio – mediopiccole strutture di vendita purché siano reperiti integralmente gli standard pubblici e privati se insediate mediante cambio d’uso o ricostruzione. Gli standard pubblici possono essere localizzati anche al di fuori dell’area d’intervento purché nell’ambito della stessa sottozona.
- U3.6 Direzionale, complessi terziari, purché siano reperiti integralmente gli standard pubblici e privati se insediate mediante cambio d’uso o ricostruzione. Gli standard pubblici possono essere localizzati anche al di fuori dell’area d’intervento purché nell’ambito della stessa sottozona. Non sono soggette a tali prescrizioni le attività pubbliche come definite all’art. 35 2° comma.
- U3.7 Artigianato di servizio
- U3.9 Attività culturali di ritrovo e spettacolo
- U3.10 Servizi sociali di quartiere
- U3.11 Scuole superiori
- U3.12 Università
- U3.13 Attrezzature per lo sport
- U3.14 Attrezzature sociosanitarie
- U6.1 Attrezzature tecnologiche compatibili con la residenza.
- U6.6 Parcheggi attrezzati

Sottozone A4

- U1 Abitazioni
- U2.1 Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero
- U3.1 Attività commerciali al dettaglio – esercizi di vicinato
- U3.2 Pubblici esercizi
- U3.3 Usi vari di tipo diffusivo
- U3.4.1 Attività commerciali al dettaglio – mediopiccole strutture di vendita
- U3.5 Commercio all'ingrosso e magazzini
- U3.6 Direzionale, complessi terziari
- U3.7 Artigianato di servizio
- U3.8 Stazioni di servizio e distribuzione carburanti
- U3.9 Attività culturali di ritrovo e spettacolo
- U3.10 Servizi sociali di quartiere
- U3.11 Scuole superiori
- U3.12 Università

- U3.13 Attrezzature per lo sport
- U3.14 Attrezzature sociosanitarie
- U6.1 Attrezzature tecnologiche compatibili con la residenza.
- U6.4 Attrezzature ferroviarie
- U6.5 Aree di servizio alla navigazione
- U6.6 Parcheggi attrezzati

Sottozona A5

- U1 Abitazioni
- U2.1 Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero
- U3.1 Attività commerciali al dettaglio – esercizi di vicinato
- U3.2 Pubblici esercizi
- U3.3 Usi vari di tipo diffusivo
- U3.9 Attività culturali di ritrovo e spettacolo
- U3.10 Servizi sociali di quartiere
- U3.11 Scuole superiori
- U3.12 Università
- U3.13 Attrezzature per lo sport
- U3.14 Attrezzature sociosanitarie
- U5.3 Annessi rustici 9

⁸ Le attività esistenti in contrasto con quanto previsto nel presente articolo potranno essere mantenute ed adeguate mediante interventi edilizi che rientrino nella manutenzione ordinaria e straordinaria.

⁹ Eventuali ampliamenti di attrezzature aventi destinazione U3.6 esistenti, dovranno, per la parte in ampliamento, rispettare le prescrizioni di cui al presente articolo

¹⁰ Gli interventi di cui all'art. 9 della legge 122/89 sono attuabili se ed in quanto compatibili con le categorie di intervento indicate in cartografia.

¹¹ Le destinazioni fissate nel piano dei servizi (Tav. 3.4) non possono essere inferiori:

- alla consistenza in termini di Su del servizio esistente alla data di adozione delle presenti norme
- al 50% dell'Su complessiva dell'immobile per i nuovi servizi.

⁹ comma modificato in sede di Conferenza provinciale di servizi sul commercio del 19/06/00

¹² La cartografia di P.R.G. (tavv. 3.3 e 3.4) individua 45 aree soggette a Progetti Unitari (P.U.). I Progetti Unitari sono suddivisi in 26 schede (3b.n) ricadenti in sottozona A1 e in sottozona A4 con l'eccezione del P.U. di S. Giorgio che ricade in sottozone A1 e A3. In ogni scheda progetto è indicato il tipo di intervento, una relazione illustrativa, le destinazioni d'uso possibili, nonché eventuali elementi progettuali non modificabili in sede di strumento attuativo. Per le aree soggette a ristrutturazione urbanistica le schede riportano anche alcuni dati tecnici relativi alle volumetrie massime consentite ed agli standard.

ART. 28.1 Sottozone A1

¹ Gli interventi ammessi in sottozona A1 si attuano mediante concessione edilizia diretta, salvo diversa indicazione cartografica o prescrizione delle schede d'ambito, .

² Per ogni intervento edilizio diretto la richiesta di certificato d'uso, così come definito dal regolamento edilizio, dovrà essere corredata da una relazione da cui sia possibile desumere:

- a) - l'evoluzione storica nella costituzione della unità edilizia. A tal fine si farà riferimento alla documentazione storica disponibile o, in mancanza, ad ipotesi tecniche suffragate da elementi riscontrabili in unità edilizie analoghe;
- b) - la definizione tipologica della unità edilizia. A tal fine si farà riferimento alla tav. 3.2 , nonché a particolari situazioni anomale o derivanti da modificazioni delle classi tipologiche individuate.
- c) - lo stato di conservazione dell'edificio. A tal fine sarà descritto lo stato delle singole strutture (murature portanti, solai, coperture, ecc.), e delle finiture anche mediante il supporto di una dettagliata documentazione fotografica

³ Per gli interventi sulle unità edilizie, individuate sulle tavv. 3.3 e 3a.2, soggette alla categoria di intervento restauro e risanamento conservativo sottocategorie A, B e relativo ripristino tipologico di cui all'art. 49, qualora non vi fosse corrispondenza tra le indicazioni cartografiche e le risultanze della relazione, gli uffici comunali preposti, su conforme parere della Commissione Edilizia, in sede di rilascio del certificato d'uso attribuiranno la sottocategoria corrispondente (tipo A, tipo B, ripristino tipologico) come definita all'art. 49 nonché la classificazione o sottoclassificazione tipologica con riferimento alla tav. 3.2.

⁴ Per le unità edilizie, individuate sulle tavv. 3.3 e 3a.2, soggette alla categoria di intervento ristrutturazione edilizia, sottocategorie ristrutturazione parziale, ristrutturazione totale, ripristino edilizio, si opererà analogamente a quanto previsto al punto precedente, attestando la conformità tra i dati della relazione e quelli di Piano e rilasciando il relativo certificato d'uso, ovvero attribuendo in sede di rilascio del certificato d'uso, su conforme parere della Commissione Edilizia, la sottocategoria adeguata (ristrutturazione parziale, ristrutturazione totale, ripristino edilizio), come definite all'art. 49, e la classificazione tipologica.

⁵ Qualora dagli elementi raccolti attraverso la relazione di cui al precedente comma 2 emerga una palese incongruenza tra la situazione di fatto e la categoria attribuita, è possibile attribuire la corretta categoria d'intervento mediante variante al P.R.G. da approvarsi ai sensi dell'art. 15, 4° comma della Legge Regionale 47/78 e successive modificazioni.

⁶ In tutti gli edifici residenziali soggetti a ristrutturazione totale è ammesso l'adeguamento funzionale, come definito all'art. 49 punto 9, purché non comporti aumento della superficie coperta esistente alla data di adozione delle presenti norme e non arrechi danno ad eventuali elementi di pregio di edifici confinanti.

ART. 28.2 Sottozona A2

¹ Nella sottozona A2, salvo specifiche indicazioni cartografiche, gli interventi ammessi si attuano mediante concessione edilizia diretta.

² In tali zone, fermo restando quanto previsto dal Regolamento Edilizio, la procedura di cui al comma 2 del precedente articolo 28.1 è facoltativa. Qualora tale procedura venga adottata, entrano in vigore tutte le prescrizioni e si producono gli effetti di cui ai successivi commi dello stesso articolo 28.1.

³ Valgono le prescrizioni di cui al 6° comma del precedente articolo 28.1.

ART. 28.3 Sottozona A3

¹ Nelle sottozone A3 si applicano le norme procedurali previste al precedente art. 28.2 per le sottozone A2.

ART. 28.4 Sottozona A4

¹ Salvo diverse indicazioni specifiche per particolari ambiti o edifici, nelle sottozone A4 si interviene mediante strumento urbanistico preventivo: P.P. di iniziativa pubblica o privata, Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto delle categorie di intervento e delle indicazioni cartografiche e normative stabilite per ogni ambito di intervento.

² Lo strumento urbanistico preventivo dovrà essere esteso all'intero ambito perimetrato in cartografia ed individuato mediante numero, ovvero all'intero subambito individuato mediante numero e lettera

³ Nei casi di cui al precedente 2° comma del presente articolo, ferme restando le categorie di intervento indicate in cartografia saranno ammessi tutti gli interventi sull'esistente compresa la ristrutturazione urbanistica secondo le indicazioni e le quantità fissate in cartografia e con If non superiore a 4 mc/mq. Ai fini del conteggio la Sf non potrà essere superiore al 75 % della St; fermo restando l'If di 4 mc/mq, detta percentuale può essere aumentata qualora i soggetti attuatori propongano la localizzazione delle quote di standard richieste, da cedere all'Amministrazione Comunale, all'interno delle aree di espansione site ad est del centro urbano (bastioni), di cui alle schede n. 2B/39; 2B/41; 2B/42;

10

^{3bis} Le aree di proprietà comunale site all'interno delle zone A4 verranno prioritariamente permutate, previa valutazione, con aree localizzate all'interno dei comparti di espansione di cui alle schede 2B/39, 2B/41, 2B/42 o con aree G localizzate in prossimità delle mura ad Est, ovvero alienate, a valore di mercato, a soggetti che possano localizzare i relativi standard, da cedere al Comune, all'interno dei comparti di cui alle schede 2B/39,2B/41,2B/42; ¹¹

⁴ Qualora lo strumento urbanistico non interessi l'intero ambito o subambito come precisato al 2° comma, l'unità minima dovrà comunque essere estesa almeno ad un' intera proprietà. In tal caso saranno consentiti tutti gli interventi sull'esistente ad esclusione della ristrutturazione urbanistica.

⁵ Nei casi di cui al comma precedente sarà ammessa la ristrutturazione fondiaria mantenendo l'If esistente sull'area di proprietà anche se superiore a 4 mc/mq, con che, attraverso lo strumento urbanistico o la scheda d'ambito, venga dimostrato che l'If dell'intero ambito perimetrato in cartografia, calcolato come al 3° comma, non superi l'If massimo di 4 mc/mq. Ove ciò non fosse possibile ogni singolo intervento non potrà comunque superare i 4 mc/mq. I distacchi dei confini e le distanze tra edifici dovranno rispettare l'art. 45 punto 11.

¹⁰ comma integrato con delibera Consiglio Comunale n° 39403 del 29/11/2000

¹¹ comma inserito con delibera Consiglio Comunale n° 39403 del 29/11/2000

⁶ Lo strumento urbanistico preventivo dovrà prevedere la dotazione di standard di cui all'art. 24 in rapporto agli usi di progetto

⁷ In rapporto ai tipi di intervento previsti ed alla situazione contestuale, l'Amministrazione Comunale può concedere l'applicazione dell'art. 6 (monetizzazione) purché sia garantita la dotazione di standard fissata dalle schede progetto o in assenza di questa, la quota minima di parcheggio pubblico pari a 3 mq ogni 30 mq di Su da cedere o asservire ad uso pubblico.

⁸ In assenza di strumento urbanistico preventivo sono consentiti gli interventi sui singoli edifici esistenti a cui siano attribuite categorie d'intervento specifiche in cartografia.

⁹ Per gli edifici a cui non sia attribuita alcuna categoria d'intervento specifica, sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

¹⁰ Saranno consentiti interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti di cui al comma precedente, anche in assenza di strumento urbanistico preventivo, solo se finalizzati al mantenimento o alla realizzazione della destinazione d'uso residenziale (uso U1 art 24) ovvero di destinazioni di pubblica utilità, come definita all'art. 41 delle presenti norme.

¹¹ Gli interventi dovranno in ogni caso mirare alla creazione del maggior spazio aperto possibile tra il Po di Volano e le mura ancora esistenti.

ART. 28.5 Sottozona A5

¹ Salvo specifica indicazione per singoli ambiti, gli interventi nelle sottozone A5 si attuano mediante concessione edilizia diretta nel rispetto delle categorie d'intervento previste in cartografia.

² L'unità minima di intervento a cui estendere il progetto è l'intera sottozona come perimetrata in cartografia

³ Nell'ambito del progetto unitario dovrà essere previsto il recupero o ripristino delle aree scoperte storicamente pertinenti agli edifici, così come perimetrata in cartografia

⁴ Qualora non si verificano le condizioni di cui al 2° comma e non vengano rispettate le prescrizioni di cui al 3° comma del presente articolo, saranno consentiti sugli edifici esistenti gli interventi di cui ai commi 9 e 10 del precedente articolo 28.4 In tal caso si dovrà comunque prevedere il ripristino della porzione di area scoperta pertinente di proprietà.

⁵ Gli interventi in sottozona A5 si attuano mediante le procedure e con gli effetti di cui all'art. 28.1. Qualora dalla documentazione storica risulti difformità tra la perimetrazione cartografica delle sottozone ed il sedime storico del parco la prescrizione di cui al 3° comma è riferita all'estensione storicamente documentata.

⁶ La eventuale realizzazione di autorimesse, secondo quanto previsto all'art. 7.1, 4° comma potrà avvenire esclusivamente su aree marginali del parco e non dovrà comunque comportare l'abbattimento di piante di pregio e/o la compromissione di aree verdi. Dovranno essere seguiti i criteri costruttivi dell'art. 51 del R.E..¹⁷

⁷ Relativamente agli annessi rustici, si applicano altresì le prescrizioni di cui al precedente art. 21.¹⁸

¹⁷ Comma modificato con Delibera del Consiglio Comunale 57295/04 del 25/05/2004

¹⁸ Comma modificato con Delibera del Consiglio Comunale 57295/04 del 25/05/2004

dimensionamento	stato attuale	progetto
Superficie territoriale	265.923	
abitanti min	533	2.500
abitanti max		3.136
obiettivi e requisiti	<p>il RUE disciplinerà gli interventi sugli edifici esistenti che avverranno senza aumento del carico urbanistico.</p> <p>RUE</p> <p>POC</p> <p>Fatti salvi gli interventi disciplinati dal RUE, il subambito si attua mediante POC. I POC perseguiranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> -il completamento del restauro delle Mura e del vallo e la realizzazione di varchi per la loro visibilità dal Volano e da via Bologna e per la permeabilità ecologica; -realizzare la piena integrazione della Darsena e delle sue attrezzature per il tempo libero nel tessuto cittadino; -l'interramento dei parcheggi pubblici ex MOF, ex Pisa e Kennedy e la realizzazione, nei pressi di Porta Paola, di un terminal turistico; -il riutilizzo delle aree comunali ex MOF, ex Pisa, Kennedy ed ex AMGA per l'insediamento di attività residenziali, direzionali, ricettive, commerciali e per il tempo libero; -la rinaturazione delle sponde del Po di Volano e il suo recupero ambientale attraverso la riqualificazione dei fronti urbani lungofiume e la creazione di spazi pubblici per favorire la fruizione ricreativa 	
deroghe art. A7-3° comma	<p>a) modifica della trama viaria ed edilizia</p> <p>b) modificazioni alle destinazioni d'usc</p> <p>c) aumento delle volumetrie preesistenti</p>	
	si	
	si	
	si	