

Comune:

FERRARA

Oggetto:

VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI
INIZIATIVA PUBBLICA APPROVATO CON DELIBERA
C.C. N. 23/ 48934 IN DATA 22/ 09/ 2003

Tav. n°:

RTD

Zona dell'intervento:

VIA DARSENA, 47 - 44122 - FERRARA

Proprietà:

Società La Darsena S.r.l.
VIA G. MARCONI, 40 - 35040 - MERLANA (PD)
TEL. 035-221000 Fax 035-19967581

Progettisti:

STUDIO A4+ - Arch. ENRICO PUGGIOLI
VIA DARSENA, 67 - 44122 - FERRARA
TEL. 0532-760836 Fax 0532-711297
EMAIL enricopuggioli@yahoo.it

Stato:

PROGETTO

Elaborato:

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA - CONTEGGI URBANISTICI

Scala:

- - -

Data:

07.07.2015

Aggiornamento:

02

Data aggiornamento:

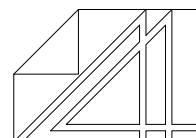
28.07.2015

Livello Progettazione:

DEFINITIVO

Variante N.:

01



VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA CON PG. 525119/2968/07

Aree edificabili site in Ferrara in via Darsena, 47 censite al NCT/NCEU del Comune di Ferrara al foglio 160 mapp. 55, fg. 160 map 2192.

L'area oggetto della variante rientra in un Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica, promosso dalla società La Darsena srl e dal Comune di Ferrara , zona del P.R.G. A4 via Darsena, approvato con Delibera del C.C. PG 48934/03 del 22/09/2003;

Cronistoria del progetto:

In data 18/10/2010 n. repertorio 70919, raccolta n. 18299 è stata sottoscritta la Convenzione per l'attuazione di detto Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica;

In data 08/09/2011 è stato rilasciato, con PG 52519/07, PR 2967/07, il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in attuazione del Piano medesimo;

Il progetto proposto dal precedente PUA, interessa una superficie territoriale di mq 5801, di cui mq 4470 di proprietà della società proponente l'intervento, mq 554 che sono stati acquistati dal Comune di Ferrara, con atto notaio Magnani del 07/07/2009 rep. N. 40689/22685 e mq 777 della strada pubblica di accesso al lotto;

Attualmente il PSC, approvato con delibera consiliare P.G. 21901 del 16/04/2009, classifica questa area come:

- Tav. 4.1 – “Sistema insediativo dell’abitare art. 12 – subsistema aree centrali, art. 12.3”, “Sub-sistema: infrastrutture fluviali, art. 11.4”;
- Tav. 4.2 – “gli ambiti”: “Centro Storico, art. 14.1” – subambito “Darsena – ACS 01”;
- Tav. 5.1 – “Trasformazioni”: “Lavorare sulla città esistente – Nuovi tessuti residenziali e per attività compatibili”, art. 17.1;
- È soggetta ai seguenti vincoli e tutele: art. 25.1 – Tutela del sito Unesco”; art. 26.1 – Vincoli idraulici e idrogeologici – Paleoalvei.

Il progetto:

Si tratta di un'area di completamento inserita in una zona fra la via Darsena e il Po di Volano a uso commerciale, direzionale e residenziale.

La nuova proposta d'insediamento riguarda la realizzazione di un fabbricato, sul sedime dell'edificio previsto dal precedente PUA, con dimensioni ridotte.

Le destinazioni d'uso previste sono: al piano terra una zona commerciale, un unico spazio per una "medio-piccola struttura di vendita alimentare", più i relativi spazi di servizio; al piano primo e secondo si prevedono attività residenziali e direzionali. Il piano interrato sarà destinato a parcheggi pertinenziali delle attività sovrastanti.

Altre attività saranno comunque ammesse se compatibili con il piano stesso, come previste nelle norme tecniche di attuazione.

La particolare situazione economica e le nuove esigenze insediative hanno modificato in questi ultimi anni, in maniera sostanziale, le richieste di mercato; per cui la realizzazione di alloggi, che nel precedente progetto era sostanziosa, è adesso superata. L'intervento proposto prevede attività commerciali e direzionali prevalenti rispetto a quelle residenziali, che saranno possibilmente a uso di studentato o foresteria.

La variante è conforme all'art. 19 – PUA previgenti" del POC di Ferrara essendo l'attuale PUA approvato, non comportando aumento della capacità edificatoria e del carico urbanistico di progetto e le modifiche plani volumetriche, le destinazioni d'uso sono conformi al vigente PSC.

Si riporta il calcolo della capacità edificatoria così come definito nell'art. 122 del R.U.E. inerente i PUA previgenti:

La Superficie Utile di riferimento è quella prevista all'interno della Convenzione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, del 18/10/2010 a rogito del notaio dott. Francesco Cristofori, repertorio n. 70919 racc. n. 18299, trascritto in data 28/10/2010 n. 11880e più precisamente:

destinazione residenziale (U/1) (4 in base al RUE): mq. 2'554,83

destinazione commerciale (U/3.1) (5 in base al RUE): mq 370,11

destinazione usi diffusi (U3.3) (6f in base al RUE): mq 798,15

Calcolo del carico urbanistico secondo il PSC:

| P. P. PUBB APPROVATO | | | | | |
|-----------------------------|----|-----------|-----------|-----------|----------------|
| USO | | SU | U1 | U2 | TOT |
| 5 | mq | 370,11 | 185,06 | 444,13 | 629,19 |
| | | | | | |
| 4 | mq | 2554,83 | 383,22 | 2554,83 | 2938,05 |
| | | | | | |
| 6f | mq | 798,15 | 399,08 | 957,78 | 1356,86 |
| | | | | | |
| | mq | 3723,09 | 967,35 | 3956,74 | 4924,10 |

| VARIANTE | | | | | |
|-----------------|----|-----------|-----------|-----------|----------------|
| USO | | SU | U1 | U2 | |
| 6b | mq | 1520,00 | 760,00 | 1824,00 | 2584,00 |
| | | | | | |
| 6f | mq | 820,00 | 410,00 | 984,00 | 1394,00 |
| | | | | | |
| 4 | mq | 820,00 | 123,00 | 820 | 943,00 |
| | | | | | |
| | mq | 3160,00 | 1293,00 | 3628,00 | 4921,00 |

Si può affermare che detta proposta non modifica, se non in riduzione, il dimensionamento complessivo dell'ambito di riferimento e il relativo carico urbanistico.

Si tratta di un intervento inserito in una particolare area urbana, caratterizzata da grandi vuoti, nel baricentro della città; si deve ricostruire questa porzione di Ferrara, per ritrovare una degna identità urbana; un tassello mancante per la ridefinizione del rapporto tra la città esistente e il fiume.

L'area è stata oggetto di un Piano di Caratterizzazione e della relativa Bonifica Ambientale, quindi è priva di ogni problematica di inquinamento che la precedente attività aveva provocato.

Dal punto di vista geologico nel maggio del 2006 prot. N. 2814/06 è stata depositata una "Relazione Tecnica Descrittiva di indagine Geotecnica" relativa alla succitata area.

Detto comparto è difficilmente scindibile poiché costituisce una riqualificazione dell'intero isolato, le opere di sistemazione delle aree pubbliche saranno totalmente a carico e spesa del soggetto attuatore; queste aree rappresentano sia l'accesso al lotto che l'ingresso a sud est alla Darsena di Ferrara, pertanto la loro sistemazione diventa indispensabile e a vantaggio della collettività.

Il parcheggio pubblico è realizzato sul lotto, in posizione baricentrica all'interno del comparto e funge da ingresso all'area; esso servirà l'intera zona, anche se nell'intorno c'è grande disponibilità di parcheggi per il pubblico.

Le opere di urbanizzazione inerenti alla pista ciclabile e l'area a verde in fregio al Po di Volano verranno realizzate in accordo con il settore tecnico della Provincia di Ferrara e dell'ARNI, al fine di verificare la compatibilità con il progetto "idrovia".

I parametri urbanistici e volumetrie previste rimangono quelle previste dal Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica approvato con Delibera del C.C. PG 48934/03 del 22/09/2003 e più precisamente:

| | | | |
|--------|----------------------------------------|----|-------|
| St | - superficie territoriale | mq | 5'801 |
| Sf max | - superficie fondiaria massima: 75% St | mq | 4'350 |
| Sf | - superficie fondiaria di progetto | mq | 3'681 |

La dotazione di parcheggi pubblici prevista dal presente piano nell'area ex demaniale in prossimità della via Darsena è sufficiente a soddisfare lo standard minimo previsto dal precedente piano.

Le distanze minime delle costruzioni dalle strade, dai confini di proprietà, nonché le distanze tra edifici, tra corpi di fabbrica di uno stesso edificio, vengono definite dal perimetro di massima edificabilità di cui alla tavola n. 01 e n. 03 della Variante al Piano Particolareggiato.

La variante, non aumentando il carico urbanistico, conferma la dotazione degli standard pubblici richiesti dal precedente Piano, mantenendo inalterato il progetto delle opere di urbanizzazione autorizzato con Permessi di Costruire P.G. 52519/07 P.R. 2967/07, i cui inizio dei lavori è previsto per il mese di settembre del 2015.

Oggetto della succitata richiesta è solo la porzione privata che sarà modificata, in riduzione, per quel che riguarda il sedime del fabbricato di progetto e per le destinazioni d'uso.

I dati urbanistici di riferimento rimangono quelli previsti alla convenzione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, del 18/10/2010 a rogito del notaio dott. Francesco Cristofori, repertorio n. 70919 racc. n. 18299, trascritto in data 28/10/2010 n. 11880 e più precisamente:

Riepilogo standard :

| | | |
|------------------------------------|-----------|--------------|
| • Parcheggi Pubblici | mq | 810 |
| • Attrezzature di interesse comune | mq | 852 |
| • Verde pubblico | <u>mq</u> | <u>2'064</u> |
| | Mq | 3'726 |

Verde pubblico, pista ciclabile e percorsi (portico) di progetto:

- All'interno dell'ambito A4/11 mq 1'055 di cui mq 279 a ciclabile
- All'esterno dei confini dell'Ambito, da realizzare con progetto idrovia:
mq 482 di cui mq 230 a ciclabile
- totale: mq 1'537
- All'interno dei confini di proprietà mq 527 di cui mq 195 a ciclabile
e mq 132 a portico (1)

Verde Pubblico, pista ciclabile e percorsi (porticato) da realizzare all'interno dei confini della proprietà privata mq 300 (1)

Dotazione di standard pubblici da monetizzare:

- Parcheggi mq 810
- Attrezzature di interesse comune mq 852
- Verde pubblico e pista ciclabile
(standard mq 2'064 - ceduto/asservito mq 527) mq 1'537 (2)
mq 3'199

Riepilogo:

- Standard monetizzato mq 3'199
- Standard ceduto mq 395
- Standards asservito ad uso pubblico mq 132 (1)
mq 3'726

Standard realizzato mq 300

Standard realizzato su area pubblica:

- Verde pubblico mq 745,74
- Parcheggi mq 506,00
mq 1'251,74

(1) Il progetto di variante prevede una quantità da asservire a uso pubblico maggiore di quella prevista nel Piano Particolareggiato (approvato con Delibera del C.C. PG 48934/03 del 22/09/2003) e più precisamente invece dei 132 mq di portico, si prevedono mq 217,30 di portico e mq 139,00 di percorso ciclopedonale sul lato est dell'edificio di progetto, che unisce via Darsena al portico di progetto e al percorso ciclabile lungo il fiume.

(2) L'aumento delle quantità da asservire e cedere al Comune da mq 527 diventa mq 751,30, questo comporta una leggera riduzione delle monetizzazioni che da mq 3'199 passano a mq 2'975.

La nuova quantità da monetizzare risulterà quindi:

Dotazione di standard pubblici da monetizzare:

- Parcheggi mq 810
- Attrezzature di interesse comune mq 852
- Verde pubblico e pista ciclabile
(standard mq 2'064 – ceduto/asservito mq 751,30) mq 1'313
mq 2'975

Standard per parcheggi pertinenziali:


| PARCH. PERTINENZIALI | | | |
|----------------------|-----|-----------|---------|
| | USO | Sup. | P.PERT. |
| PIANO TERRA | 6b | 1010,00 | 971,15 |
| | | s.vendita | |
| PIANO PRIMO | 6f | 820,00 | 246,00 |
| | | s.utile | |
| PIANO SECONDO | 4 | 820,00 | 410 |
| | | s.utile | |
| | | | 1627,15 |


78 p.a.


PROGETTO NON DEFINITIVO

PIANO INTERRATO SUP. LORDA = 3353 mq



 S. lorda: 3353 mq

 Vani tecnici: 300 mq

 Scale e androni: 143 mq

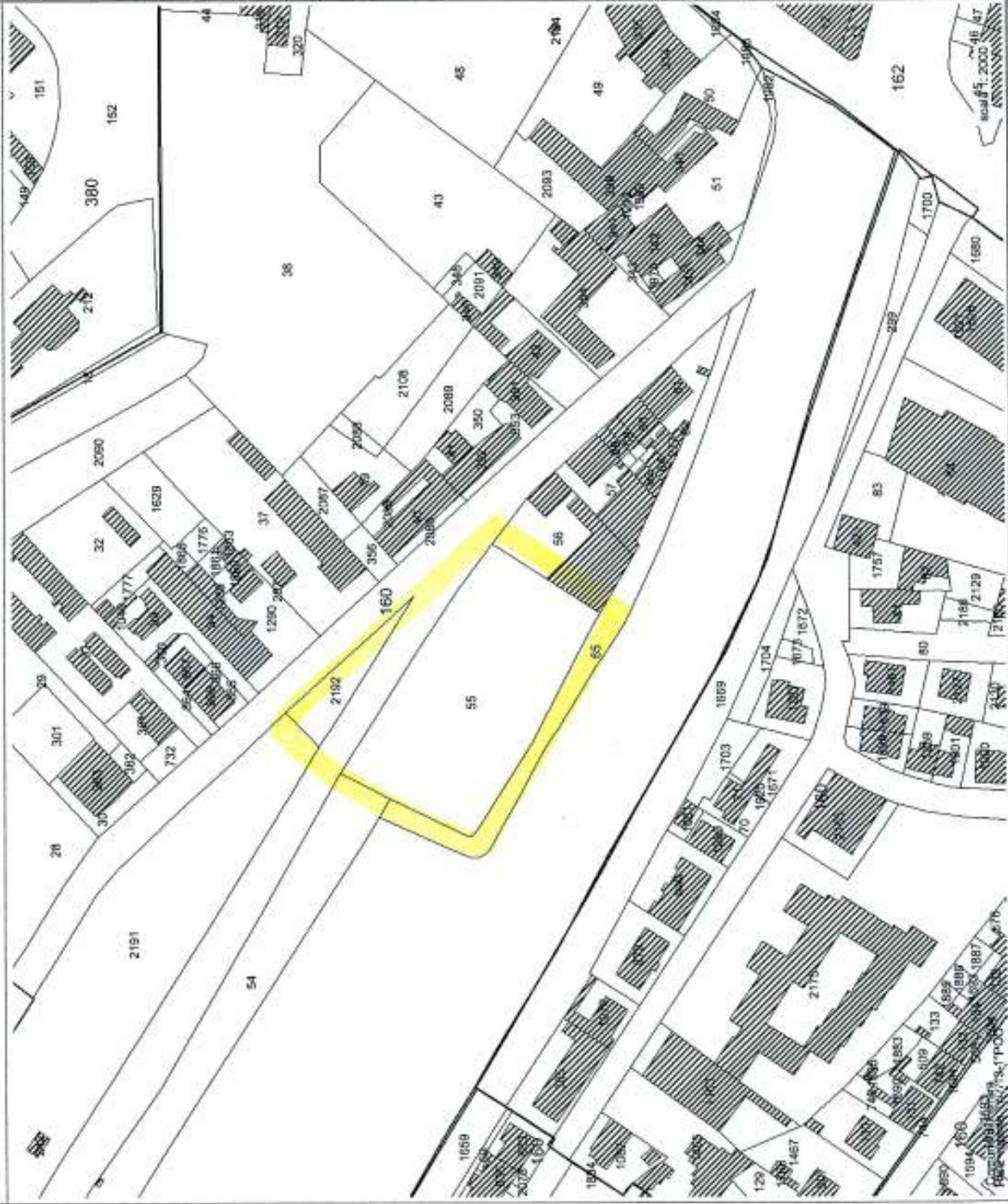
Comune di Ferrara - Cartografie PSC

Legenda

□ Catasto-fogli

ff 160 map 55
prop. la Darsema srl

ff 160 map 2192
prop Comune di Ferrara



scala 1:2000

Comune di Ferrara - Cartografie PSC

Legenda

-  Perimetro comunale
-  Comparti di attuazione 1POC
-  Archi stradali
-  PUA vigenti
-  PSA
-  PRG-Ambiti
-  Fronti commerciali
-  Vincoli espropriativi
-  vincoli pervigenti PRG
-  nuovi vincoli
-  Catasto-fogli
-  Perimetri centri abitati
-  Aeroporto di progetto
-  Vincoli monumentali 1App
-  Immobili con vincoli monument.
-  Interventi edifici storici 1App
-  CLASSE 2-edifici e manufatti storici riconoscibili per notevole rilevanza tipologica, strutturale e morfologica
-  CLASSE 3-edifici e manufatti storici significativi per tipologia, struttura e morfologia
-  CLASSE 4-edifici con fronti esterni di pregio storico testimoniale
-  CLASSE 5-edifici privi di valore storico ma appartenenti a tessuti insediativi di pregio storico testimoniale
-  CLASSE 6-edifici e manufatti incongrui
-  CLASSE 7 - edifici funzionali a



Comune di Ferrara - Cartografie PSC

Legenda

- Catasto-Particelle
- Catasto-fogli
- PRG-Ambiti
- Edifici di interesse storico
- Edifici di interesse storico-architettonico
- Edifici di interesse storico-architettonico
- Edifici di pregio storico-culturale e testimoniale
- Manufatti incongrui
- Perimetro centro abitato
- Centro storico
- Manufatti storici
- Viabilità storica
- Alberi monumentali
- Filari monumentali
- Filari e siepi
- Strade panoramiche
- Strade panoramiche
- PSC-Parcheggi interrati
- PSC-Piste ciclabili
- Piste ciclabili di connessione ambientale
- Piste ciclabili interrate
- Piste ciclabili di connessione territoriale
- PSC-Ferrovie sistemi
- Ferrovia esistente
- Ferrovia di progetto
- PSC-TerminalTPL
- PSC-Collegamento territoriale
- PSC-Penetrazione-collegamento



Comune di Ferrara - Cartografie PSC - RUE

Legenda

-  Perimetro comunale
-  Archi stradali
-  PUA vigenti
-  PSA
-  PRG-Ambiti
-  Fronti commerciali
-  Catasto-fogli
-  Perimetri centri abitati
-  Aeroporto di progetto
-  Immobili con vincoli monument.
-  Interventi su edifici storici
-  CLASSE 1-edifici di rilevante importanza per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici
-  CLASSE 2-edifici e manufatti storici riconoscibili per rilevanza tipologica, strutturale e morfologica
-  CLASSE 3-edifici e manufatti storici significativi per tipologia, struttura e morfologia
-  CLASSE 4-edifici con fronti esterni di pregio storico testimoniale
-  CLASSE 5-edifici privi di valore storico ma appartenenti a tessuti insediativi di pregio storico testimoniale
-  CLASSE 6-edifici e manufatti incongrui
-  CLASSE 7-edifici fatiscenti o parzialmente demoliti di cui si intende permettere la

