

**ACCORDO A NORMA DELL'ART. 18 L. 20/2000 RELATIVO AL COMPARTO: "1ACS08\_01 - S. ETIENNE"**

L'anno 2016, il giorno 22 del mese di novembre, tra:

- la Soc. IVI Italiana Valorizzazioni Immobiliari S.r.l., cod. fisc. n. 08357920969, avente sede a Milano in via Negri 10, in persona del legale rappresentante in carica dott. Cesare Richeldi, proprietaria degli immobili censiti al NCEU di Ferrara foglio 385 mapp. 189, d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Soggetto attuatore**", da una parte;
- il Comune di Ferrara, cod. fisc. n.00297110389, in persona del dirigente del Servizio Ufficio di Piano ing. Antonio Barillari nato a Bologna il 24/04/1958 e domiciliato per la carica presso la residenza municipale, Piazza Municipale 2, Ferrara, autorizzato alla firma del presente atto con delibera GC/2016/590 del 08/11/2016, d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione "**Comune**", dall'altra;

**PREMESSO:**

- che la legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000 e sue successive modifiche e integrazioni prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- che l'art. 18 della L.R. 20/2000, come modificato dalla L.R. 6/09, prevede che gli enti locali possano concludere accordi con soggetti privati attinenti al contenuto discrezionale degli atti di pianificazione urbanistica nel rispetto dei principi di imparzialità amministrativa, di trasparenza, di parità di trattamento degli operatori, di pubblicità e di partecipazione al procedimento di tutti i soggetti interessati;

**PRECISATO:**

- che con delibera del Consiglio Comunale PG 21901 del 16/04/2009 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), il quale demanda ai POC l'attuazione degli interventi in ambiti specifici;
- che le norme tecniche di attuazione del PSC vigente, all'art. 7, dettano direttive per la formazione dei POC;
- che, in data 24/03/2014, è stato sottoscritto, fra Melior Valorizzazioni Immobili S.r.l. e il Comune, un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i. ai fini dell'inserimento dei suddetti immobili nel 1° POC;
- che l'art. 2 dell'accordo suddetto pone a carico di Melior Valorizzazioni Immobili S.r.l., fra l'altro, i seguenti impegni:
  - predisposizione e presentazione del PUA per la relativa approvazione entro mesi diciotto dall'approvazione del POC;
  - stipula della convenzione di PUA entro mesi 6 dalla data di approvazione del PUA medesimo;
- ed inoltre:
  - **A)** presentazione, entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del POC, del progetto esecutivo delle opere pubbliche di interesse generale relative alla riqualificazione di via Borgoricco e realizzazione a propria cura e spese delle suddette opere pubbliche;
  - **B)** cessione gratuita al Comune di Ferrara, entro mesi dodici dall'avvenuta approvazione del POC e pertanto entro lo stesso termine e comunque non oltre la data di stipula della convenzione di PUA, dell'area relativa a un parcheggio sito in via Gramicia, di superficie mq. 13.793;
- che, in ottemperanza all'art. 3 del citato accordo, con delibera P.G. 20451 in data 07/04/2014, immediatamente esecutiva, il Consiglio Comunale ha approvato il POC, comprensivo del comparto attuativo "1ACS08\_01 - S. Etienne", costituito dai suddetti immobili;
- che gli impegni di cui all'art. 2 co. 3 lett. B) dell'accordo citato sono stati assunti, liberando così il Soggetto Attuatore, dal proprietario dell'area di via Gramicia, Giuliano Calura, e dal relativo locatario C.U.S. Ferrara Centro Universitario Sportivo di Ferrara A.S.D., con atto in



- data 03/04/2015, a rogito notaio Busani in Milano, con cui il proprietario Calura Giuliano ha ceduto gratuitamente al Comune tale area;
- che in data 07/10/2015, P.G. 101537, Melior Valorizzazioni Immobili S.r.l. ha presentato il PUA relativo al suddetto comparto;
  - che con delibera GC/2016/530 del 11/10/2016 detto PUA è stato approvato;
  - che in data 07/10/2015, P.G. 101555, Melior Valorizzazioni Immobili S.r.l. ha altresì presentato il progetto di riqualificazione di via Borgoricco di cui all'art. 2 lett. A) del citato accordo, che è attualmente all'esame del Comune;
  - che, in sede di esame del PUA e del progetto di riqualificazione di via Borgoricco è emersa l'esigenza di un miglior coordinamento dei relativi tempi di attuazione, al fine di evitare interferenze fra i cantieri dell'opera pubblica e della ristrutturazione dell'edificio che si affaccia sulla medesima via;
  - che, a seguito dell'avviso pubblicato in data 18/06/2015, P.G. 62318, con nota pervenuta in data 29/09/2015, P.G. 98235/P.S. 11, Melior Valorizzazioni Immobili S.r.l. ha proposto una modifica al suddetto comparto POC, con l'inserimento, fra gli usi ammissibili, dei seguenti:
    - 1b. attrezzature e spazi collettivi, limitatamente alle attività b) assistenza e servizi sociali e igienico-sanitari e m) parcheggi non al diretto servizio dell'insediamento;
    - 1d. strutture sanitarie private;
    - 1e. scuole private;
    - 1f. autorimesse private;
    - 6e. attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo;
  - che, con atto in data 20/06/2016, Melior Valorizzazioni Immobili S.r.l. è stata fusa per incorporazione nella società IVI Italiana Valorizzazioni Immobiliari S.r.l. che, pertanto, è subentrata a tutti gli effetti negli impegni assunti da Melior Valorizzazioni Immobili S.r.l. con il citato accordo sottoscritto con il Comune in data 24/03/2014;
  - che in data 05/07/2016 IVI S.r.l. ha inoltre presentato i seguenti elaborati di PUA coordinati con la suddetta proposta di inserimento di usi non previsti dal 1° POC vigente:
    - RTC01 - relazione illustrativa;
    - NTA01 - norme tecniche di attuazione;
    - DIN02 - Planimetria generale comparativa e stralci funzionali, profilo e sezioni dell'intervento
    - DIN03 - planimetria generale di progetto e dati quantitativi;
    - DIN04 - planimetria generale di progetto accessibilità;
    - DIN06 - render di progetto - piani volumetrico di progetto;
    - integrazioni alla valutazione di clima acustico;
  - che, in data 19/10/2016, IVI S.r.l. ha consegnato la versione definitiva dei suddetti elaborati, modificati in recepimento dei pareri espressi in sede di conferenza dei servizi, conclusasi in data 09/09/2016;

#### **CONSIDERATO:**

- che i suddetti usi aggiuntivi non comportano aumento del carico urbanistico previsto nel comparto dal POC vigente;
- che la proposta, coerentemente con quanto previsto per i nuclei storici all'art. 12.1 NTA PSC vigente, è volta ad aumentare il mix funzionale del comparto e a migliorare l'offerta di parcheggi per i residenti;
- che la modifica proposta configura variante al 1° POC vigente;
- che gli usi introdotti con tale variante urbanistica non generano maggior valore per l'immobile e il contributo straordinario previsto dall'accordo sottoscritto in data 24/03/2014 in termini di cessione gratuita di aree da destinare a servizi di pubblica utilità oltre gli standard minimi e di realizzazione di opere pubbliche oltre alle dotazioni territoriali necessarie soddisfa quanto previsto dalla delibera consiliare P.G. 20342 del 04/04/2016, attuativa dell'art. 16 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;



**RICORDATO** inoltre:

- che con delibera di Giunta GC/2016/590 del 08/11/2016 è stato approvato lo schema del presente accordo e autorizzata la sua sottoscrizione;
- che il presente Accordo è una intesa preliminare la cui efficacia è subordinata all'adozione di una variante al 1° POC e al suo recepimento all'interno della variante medesima.

Tutto ciò premesso e formante parte integrante e sostanziale del presente accordo, tra le parti come sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

#### **ART. 1 - OGGETTO DELL'ACCORDO.**

1. Il presente accordo integra l'accordo sottoscritto in data 24/03/2014 fra le parti per l'attuazione del comparto "1ACS08\_01 - S. Etienne", inserito nel 1° POC vigente.
2. La Scheda di POC N° 1ACS08\_01 allegata sub 1 al presente accordo sostituisce integralmente la analoga scheda allegata all'accordo sottoscritto in data 24/03/2014 e modifica il relativo schema urbanistico e i parametri urbanistici.
3. I seguenti elaborati, allegati sub 2, sono destinati a sostituire integralmente gli analoghi elaborati del PUA P.G. 101537/2015, approvato in data 11/10/2016:
  - RTC01 - relazione illustrativa;
  - NTA01 - norme tecniche di attuazione;
  - DIN02 - Planimetria generale comparativa e stralci funzionali, profilo e sezioni dell'intervento
  - DIN03 - planimetria generale di progetto e dati quantitativi;
  - DIN04 - planimetria generale di progetto accessibilità;
  - DIN06 - render di progetto - piani volumetrico di progetto.
4. I seguenti elaborati, allegati sub 3, sono destinati a integrare gli elaborati del PUA P.G. 101537/2015, approvato in data 11/10/2016:
  - integrazioni alla valutazione di clima acustico;
  - schema di convenzione integrativa di variante al PUA.
5. La Scheda di cui al precedente co. 2 e gli elaborati di cui ai precedenti co. 3 e 4 comprendono, in modifica rispetto al 1° POC vigente e al PUA suddetto e in recepimento della proposta formulata dal Soggetto attuatore, l'aumento di un piano dell'altezza massima consentita del corpo di fabbrica posto su via Borgoricco e l'inserimento, fra gli usi ammissibili, dei seguenti:
  - 1b. attrezzature e spazi collettivi, limitatamente alle attività b) assistenza e servizi sociali e igienico-sanitari e m) parcheggi non al diretto servizio dell'insediamento;
  - 1d. strutture sanitarie private, con l'esclusione della degenza;
  - 1e. scuole private;
  - 1f. autorimesse private;
  - 6e. attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo, limitato alle attività sportive.
6. La Scheda di POC N° 1ACS08\_01 e gli elaborati di cui al precedente co. 3, così modificati, sono destinati a far parte integrante di una variante al 1° POC del Comune di Ferrara, con valore ed effetti di variante al PUA citato.

#### **ART. 2 - IMPEGNI DEL SOGGETTO ATTUATORE**

1. Il Soggetto attuatore, così come individuato nella premessa del presente accordo, dichiara di condividere senza riserve gli "obiettivi", le previsioni, le prescrizioni e il contenuto intero riportati nella allegata Scheda di POC N° 1ACS08\_01 (All. n. 1) e negli allegati elaborati di PUA (All. n. 2 e 3), cui si impegna a dare attuazione nei tempi previsti.
2. Il Soggetto attuatore SI IMPEGNA:
  - a stipulare la convenzione integrativa di variante al PUA entro mesi 6 dalla data di approvazione della variante medesima;
  - a trasferire ai propri aventi causa, in caso di cessione degli immobili, gli obblighi di cui al presente accordo, restando, in caso contrario, direttamente obbligato e responsabile.



3. Il termine per l'inizio lavori delle opere pubbliche di interesse generale di cui all'art. 2 co. 3 lett. A) dell'accordo sottoscritto fra le parti in data 24/03/2014 viene modificato fissandolo a 18 mesi dall'approvazione della variante di cui al precedente art. 1.

### **ART. 3 - IMPEGNI DEL COMUNE DI FERRARA**

1. Il Comune di Ferrara si impegna:

- a trasferire i contenuti di cui alla allegata Scheda di POC N° 1ACS08\_01 (All. 1) e di cui agli allegati elaborati di PUA (All. n. 2.13) in una proposta di variante al 1° POC con valore ed effetti di variante al PUA di cui al precedente art. 1, così da rendere gli stessi parte integrante di quest'ultima;
- a sottoporre il presente accordo, l'allegata Scheda di POC N° 1ACS08\_01 (All. 1), gli allegati elaborati di PUA (All. n. 2.13), nonché la proposta di variante al 1° POC con valore ed effetti di variante al PUA al Consiglio Comunale per la loro eventuale adozione e approvazione.

### **ART. 4 - CONFERMA PATTI E CONDIZIONI**

1. Restano fermi e invariati tutti gli altri patti e condizioni inclusi nell'accordo sottoscritto fra il Comune e Melior Valorizzazioni Immobili S.r.l. in data 24/03/2014 e da questa trasferiti al Soggetto attuatore, fermo restando che gli impegni di cui all'art. 2 co. 3 lett. B) dell'accordo citato sono stati assunti dal proprietario dell'area di via Gramicia, Giuliano Calura, e dal relativo locatario C.U.S. Ferrara Centro Universitario Sportivo di Ferrara A.S.D., con atto in data 03/04/2015, a rogito notaio Busani in Milano, con cui il proprietario Calura Giuliano ha ceduto gratuitamente al Comune tale area.

2. La variante di cui al precedente art. 1 non modificherà il termine quinquennale di validità del POC vigente, né il termine decennale del PUA di cui al precedente art. 1.

### **ART. 5 - ADEMPIMENTI FISCALI**

Per norma di registro si dichiara che il presente accordo sarà soggetto a registrazione a tassa fissa solo in caso d'uso.

### **ART. 6 - RICHIAMI NORMATIVI E NORME FINALI**

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni, nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

2. Il Soggetto attuatore prende atto che i dati personali contenuti nel presente accordo verranno trattati solo per lo svolgimento delle funzioni istituzionali, connesse o strumentali all'esercizio dell'attività amministrativa del Comune, nei limiti stabiliti dalla legge e dai regolamenti, ai sensi del Codice approvato con D.lgs. n. 196/2003, potendo esso esercitare i diritti ivi contemplati.

3. Il presente accordo è soggetto alle stesse forme di pubblicità e di partecipazione dello strumento di pianificazione a cui accede.

4. Ogni comunicazione tra le parti deve avvenire o con raccomandata A/R o con pec.

### **ART. 7 - CONTROVERSIE - FORO COMPETENTE**

Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva il Tribunale amministrativo regionale dell'Emilia - Romagna, sede di Bologna.

\* \* \* \* \*

Del che si è redatta la presente scrittura che consta di fogli 5 per facciate 4 e parte della quinta che, previa lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.

L.C.S.

Per il Comune di Ferrara

(ing. ANTONIO BARILLARI)





Il Soggetto attuatore

Per la Soc. IVI Italiana Valorizzazioni Immobiliari S.r.l., il legale rappresentante in carica  
dott. Cesare Richeldi





scheda n°	soggetto proponente	località
1ACS08-01	<b>IV MELICR Valorizzazioni Immobili S.r.l.</b>	Ferrara via Borgoricco via Gramicia
<b>INQUADRAMENTO PSC</b>		
<b>Ambito</b>	1ACS08 - ambito centro storico di Ferrara - subambito in deroga "S. Etienne - Cortevecchia" 5ANS - ambito per nuovi insediamenti della Struttura insediativa di Quacchio, Borgo Punta	
<b>Sistema</b>	Subsistema nuclei storici Subsistema città verde	
<b>OBIETTIVI POC</b>		
- Riqualificazione del palazzo "ex Enel" mediante l'insediamento di attività commerciali, ricettive, direzionali e residenza; - realizzazione di un intervento di riqualificazione di via Borgoricco; - cessione del parcheggio esistente in via Gramicia".		
<b>PARAMETRI URBANISTICI</b>		
<b>ST [mq]</b>	16.263 <del>16.186</del> , di cui 13.793 <del>13.000</del> di parcheggio pubblico	
<b>SF [mq]</b>	2.470 <del>2.355</del>	
<b>SU [mq]</b>	6.496, di cui mq 330 riservata agli usi commerciali	
<b>Alloggi max [n°]</b>	50	
<b>RVerde min [%]</b>		
<b>H max [piani]</b>	6 piani fuori terra esistenti su p. S.Etienne; <del>6</del> 5 piani fuori terra su v. Borgoricco; 4 piani fuori terra esistenti su v. B. S. Stefano.	
<b>Usi</b>	<p><b>1b. attrezzature e spazi collettivi, limitatamente alle attività b) assistenza e servizi sociali e igienico-sanitari e m) parcheggi non al diretto servizio dell'insediamento;</b></p> <p><b>1d. strutture sanitarie private;</b></p> <p><b>1e. scuole private;</b></p> <p><b>1f. autorimesse private;</b></p> <p>3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza, non inquinanti e fino ad una Su max di 250 mq per u.i.;</p> <p>4. Residenza e assimilabili;</p> <p>5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;</p> <p>6a. Ricettivo;</p> <p>6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;</p> <p>6b. Commercio al dettaglio in sede fissa limitato alle attività: a) Medio-piccole strutture di vendita non alimentari, b) Medio piccole strutture di vendita alimentari;</p> <p><b>6e. attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo;</b></p> <p>6f. Direzionale.</p>	
<b>parcheggi di uso pubblico [mq]</b>	13.793 <del>13.000</del>	
<b>attrezzature e spazi collettivi [mq]</b>		

*afel* 

<b>aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]</b>		
<b>aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]</b>		
<b>aree per laminazione acque meteoriche [mq]</b>		
<b>VINCOLI E LIMITAZIONI</b>		
IDRAULICI: il parcheggio esistente di via Gramiccia è compreso in area a rischio allagamento da fiume Po; si applica l'art. 118.4 delle NTA del RUE.		
EDIFICI STORICI: agli edifici storici si applica l'art. 112 delle NTA del RUE sulla base della classe d'intervento indicata in planimetria.		
<b>PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI</b>		
- adozione di soluzioni tecniche per lo sfruttamento di fonti rinnovabili di energia mediante l'integrazione di impianti fotovoltaici e solare termico in copertura e allacciamento al sistema di teleriscaldamento, raffrescamento naturale per ventilazione passiva, riscaldamento naturale per accumulo termico e restituzione passiva, uso di materiali eco-compatibili e protezione solare.		
- l'insediamento dell'uso 4.residenza e assimilabili è condizionato al reperimento di parcheggi pertinenziali in misura di 50 mq/100 mq di Su, con un minimo di 1,5 posti auto per ogni alloggio.		
- in sede di PUA dovrà essere definito un processo di certificazione ambientale degli alloggi.		
<b>ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA</b>		
- le classi d'intervento sugli edifici storici;		
- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune.		
<b>OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE</b>		
<b>descrizione</b>	<b>quota a carico dei soggetti attuatori</b>	<b>prescrizioni</b>
riqualificazione di via Borgoricco	162.250,00	realizzazione diretta a cura e spese del soggetto attuatore
<b>EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE</b>		
<b>N° alloggi</b>	<b>prescrizioni</b>	
<b>ATTUAZIONE</b>		
PUA		
<b>NOTE</b>		
La presente variante al 1° POC ha valore ed effetti di variante al PUA approvato in data 11/10/2016 <del>P.C. 484537</del> CON DELIBERA DELLA GIUNTA 90/2016/530		

*[Handwritten signature]*

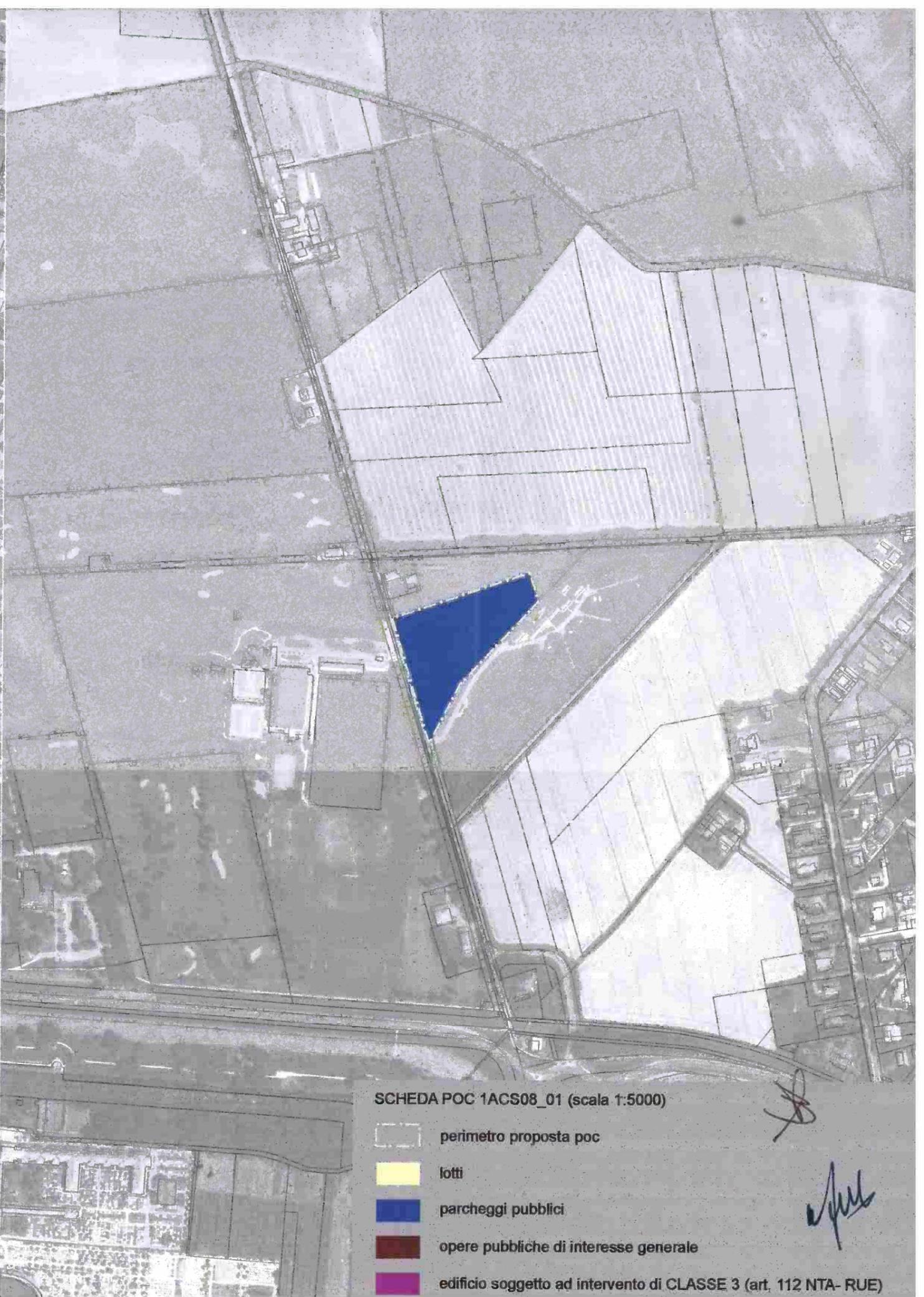
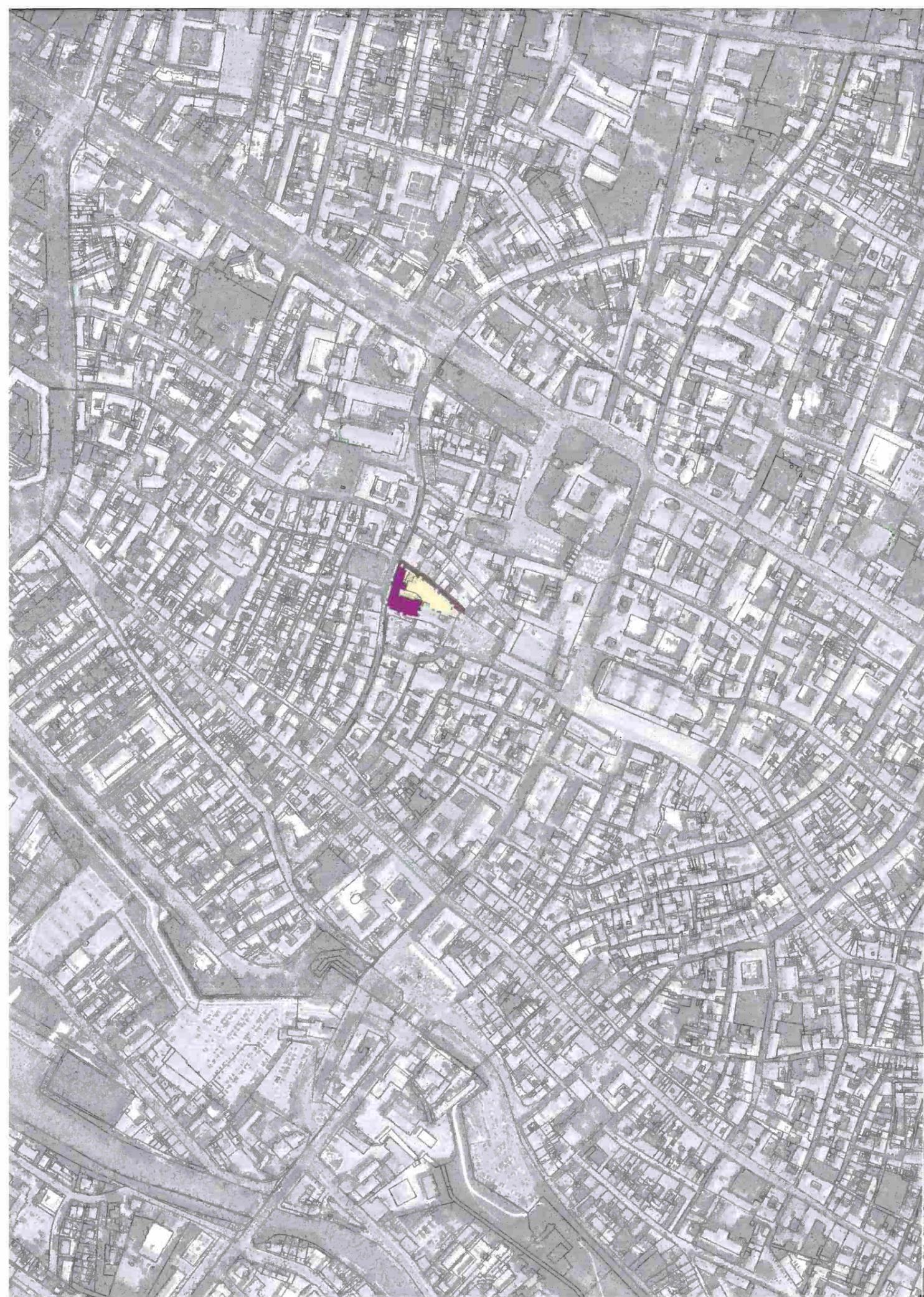
*[Handwritten signature]*

<b>ASPETTI AMBIENTALI</b>		
	<b>Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi</b>	<b>Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale</b>
<b>Idraulica</b>		
<i>Rischio allagamento</i>	Il parcheggio di via Gramicia si trova all'interno di un' area a rischio di allagamento da fiume Po	La destinazione d'uso prevista è compatibile con il rischio di allagamento
<i>Scolo acque superficiali</i>		Allacciamento alla rete esistente
<b>Geologia</b>		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>	Il comparto presenta un elevato grado di instabilità cosismica, particolarmente nella parte a nord della chiesa di Santo Stefano, con Indice di Liquefazione Massimo di 20. I terreni prossimi alla superficie hanno mediocri proprietà geotecniche.	<p>- in considerazione dell'elevato rischio di liquefazione, si ritiene opportuno che nel piano attuativo vengano approfondite le determinazioni di pericolosità sismica sul sito.</p> <p>Pertanto, in sede di PUA dovranno essere integrate le prove geognostiche eseguite e valutati i cedimenti; qualora venga evidenziata la presenza di sabbie potenzialmente liquefacibili, non è ammesso l'approccio semplificato nel calcolo dell'azione sismica; per le verifiche del rischio di liquefazione dovranno essere utilizzati i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- profondità della falda più superficiale tra quella misurata al momento dell'esecuzione delle prove geognostiche e quella desumibile da dati conoscitivi dell'area;</li> <li>- accelerazione massima al sito più cautelativa tra quella ottenuta con l'analisi di risposta sismica locale (RSL) e quella derivante da studi di MS disponibili;</li> <li>- magnitudo momento massima attesa da zonazione sismo genetica (Zona 912 della ZS9, INGV 2004).</li> </ul>
<i>Idrogeologia</i>	I sedimenti prossimi alla superficie possono essere soggetti a fenomeni di erosione sotterranea	Sono da evitare ulteriori interventi in sotterraneo, anche per non perturbare il delicato equilibrio fondale dei circostanti edifici medievali e della non lontana chiesa di Santo Stefano, interessati da danni strutturali conseguenti al sisma del 20 maggio 2012
<i>Contaminazione suoli</i>	Le indagini ambientali eseguite sui campioni di terreno e acqua di falda nell'area destinata ad attrezzature collettive (parcheggio pubblico) di via Gramicia non hanno evidenziato il superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) rispetto ai limiti tabellari sia per quanto riguarda i terreni, che per quello che riguarda le acque sotterranee	Lo stato dell'area appare compatibile, dal punto di vista ambientale, con la destinazione d'uso prevista

*apuis* 

<b>Tutela storica, culturale, paesaggio</b>	- L'area di via Borgoricco rientra all'interno del contesto identitario Centro Storico. L'area di via Gramicia rientra all'interno del contesto identitario Parco agricolo Bassani e aree agricole periurbane da riqualificare	- si applicano l'art 108.1 e l'allegato 5.1 delle NTA del RUE
	- Gli edifici che si affacciano su via Boccacanal S. Stefano e su piazza S. Etienne rientrano tra gli edifici di interesse storico architettonico	- gli edifici vengono classificati in classe 3 - edifici e manufatti storici significativi per tipologia, struttura e morfologia; si applica l'art.112 delle NTA del RUE; dette classifiche prevalgono su quelle dettate dal RUE vigente.
	- Gli immobili di via Borgoricco si trovano all'interno di un area del centro storico ad alto potenziale archeologico	- si applica l'art.107.2.4.4. delle NTA del RUE
<b>Patrimonio naturalistico</b>	Il parcheggio esistente di via Gramicia fa parte di un nodo ecologico di progetto della rete ecologica comunale	
<b>Sistema della mobilità</b>	<b>Possibile aumento del traffico in via Boccacanal di S.Stefano, contrada di Borgoricco e via Cortevicchia</b>	<b>Nel caso in cui venga realizzato un parcheggio ad alta rotazione, andrà fatta, in sede di progetto edilizio, un'analisi specifica del traffico indotto e della sua sostenibilità, considerando anche l'adiacente parcheggio di Piazza Cortevicchia</b>
		- Cessione parcheggio in via Gramicia al servizio del Polo universitario sportivo, del campeggio comunale e più in generale del Parco Bassani  - Riqualificazione di via Borgoricco
<b>Rumore/inquinamento atmosferico</b>		<b>Qualora in sede di PUA sia previsto l'insediamento di attività particolarmente protette dal punto di vista acustico (usi 1.b.b e 1.d con degenza) e/o attività particolarmente rumorose (uso 6.e), il relativo studio previsionale di clima acustico dovrà valutare la necessità di realizzare opportuni sistemi di mitigazione del rumore.</b>
<b>Infrastrutture</b>		
<b>Fognatura acque nere</b>		Allacciamento alla rete esistente
<b>Vicoli infrastrutturali</b>	All'interno dell'area di via Borgoricco presente cabina elettrica MT	si applica art. 119.6 delle NTA del RUE
<b>Energia/ sostenibilità ambientale</b>		
<b>ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)</b>	<b>La presente variante al 1° POC ha valore ed effetti di variante al PUA approvato in data 11/10/2016, G.C./2016/530 P.G. 101537; le relative procedure di valutazione ambientale vengono pertanto svolte contestualmente. Si preme di non sottoporre il piano attuativo ad ulteriori procedure di valutazione ambientale, in quanto le relative problematiche risultano sufficientemente definite.</b>	

*afure* 



SCHEDA POC 1ACS08\_01 (scala 1:5000)

-  perimetro proposta poc
-  lotti
-  parcheggi pubblici
-  opere pubbliche di interesse generale
-  edificio soggetto ad intervento di CLASSE 3 (art. 112 NTA- RUE)



**COMUNE DI FERRARA**

OGGETTO DELL'INTERVENTO  
 PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
 DEL COMPARTO SANT'ETIENNE - CORTEVECCHIA

ZONA DI INTERVENTO  
 CONTRADA BORGORICCO, VIA BOCCACANALE DI SANTO STEFANO,  
 PIAZZA SANT'ETIENNE - FERRARA

PROPRIETA'  
 ITALIANA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE S.r.l.  
 Via Negri, 10 – Milano  
 C.F. 08214961008

S.T.A.F. STUDIO TECNICO ASSOCIATO  di LEONI R. - MARINI S. - RUBBINI D. - PIGOZZI P. Via Gulinelli 11 – 44122 Ferrara Tel. (0532) 55111 – Fax 56093 www.uteco.it - e-mail: segreteria@uteco.it		PROJECT MANAGER Arch. Stefano Marini  GRUPPO DI PROGETTAZIONE Geom. Andrea Vallieri		APPROVATO
STATO	STATO DI PROGETTO			VERIFICATO
TITOLO	<b>RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA</b>			
<i>DATA CONSEGNA</i>	<i>AGGIORNAMENTO</i>	<i>DATA</i>	<i>MOTIVAZIONE</i>	
29/06/2016	03	01/09/2016	A SEGUITO CONFERENZA PRELIMINARE SERVIZI	

## INDICE

PREMESSA.....	2
1 INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE .....	3
2 OBIETTIVI DELL'INTERVENTO .....	13
3 ANALISI VIABILISTICA COMPARTO .....	17
4 DATI QUANTITATIVI .....	19
5 PREVISIONE DI SPESA PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL COMPARTO.....	20
6 ALLEGATI.....	21

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	RTC	01

## PREMESSA

Nelle previsioni del PRG, il comparto denominato “ex Enel”, oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo, era compreso del programma speciale d’area per la riqualificazione delle aree strategiche del centro storico, programma che prevedeva la possibilità di insediare nell’area diversi usi come U1 abitazioni, U2.1 attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero, U3.1 attività commerciali al dettaglio – esercizi di vicinato, U3.3 usi vari di tipo diffusivo.

Successivamente all’aggiornamento degli strumenti della pianificazione comunale e alla redazione del PSC, l’area è stata individuata, e poi candidata per la sua attuazione, tra quelle incluse nel 1° P.O.C. del Comune di Ferrara. La relativa pratica è stata assunta al protocollo generale n° 34333/12 del 05.06.2012, fase a seguito della quale è avvenuta la negoziazione tra il Comune di Ferrara e la società proponente Melior Valorizzazioni Immobili s.r.l., conclusa con la sottoscrizione dell’Accordo preliminare a norma dell’art. 18 L.R. 20/2000, allegato alla Deliberazione della Giunta Comunale P.G. 95577/12 del 27.12.2012.

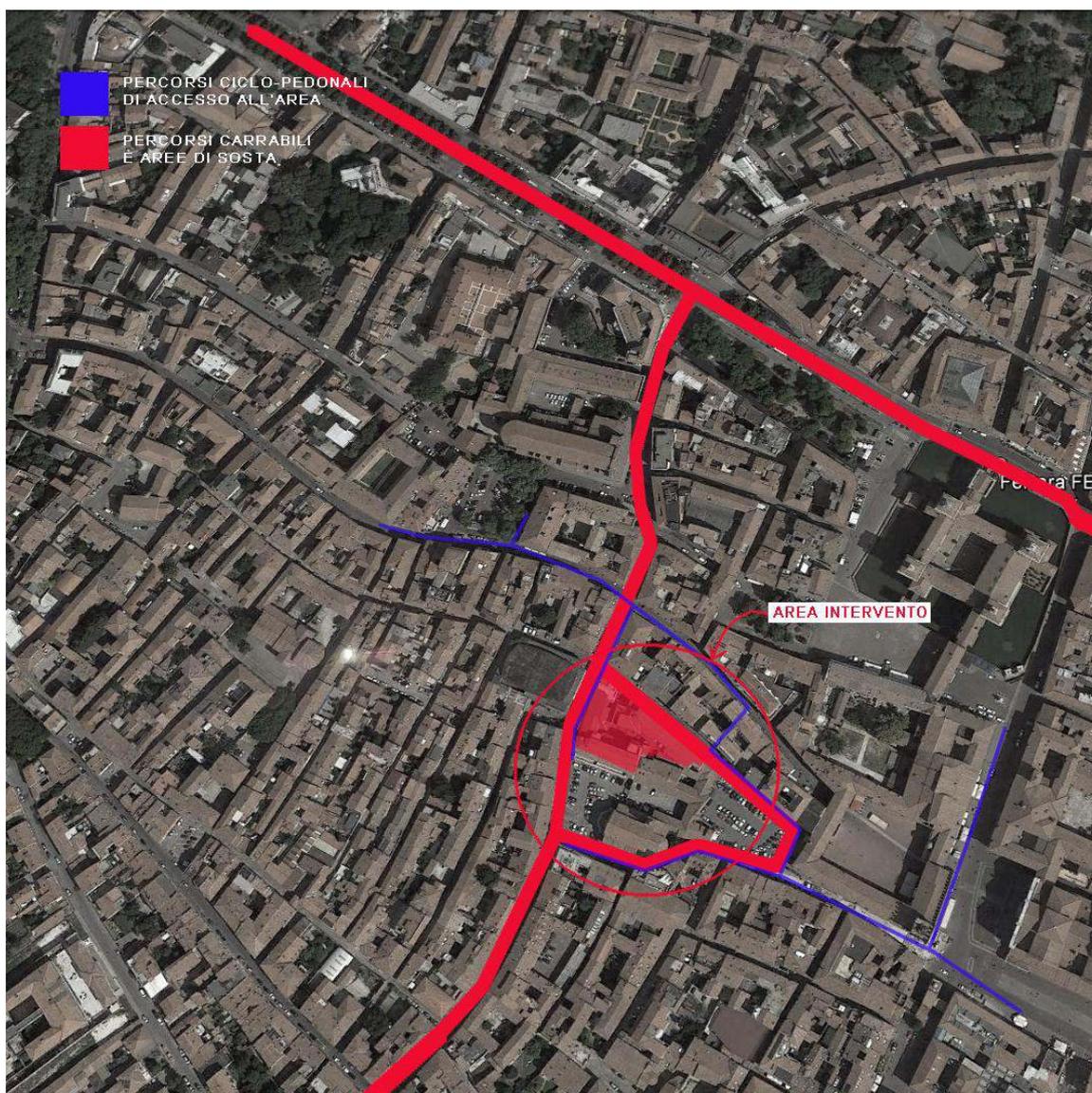
L’accordo siglato, successivamente anche ai sensi dell’art 11 della L.241/1990 e s.m.i., si configura, in coerenza con le disposizioni del Programma Speciale di Intervento sopra citato, come cambio d’uso della superficie utile esistente, ovvero conferma la possibilità di poter insediare nel comparto usi commerciali e ricettivi oltre a quelli residenziali e direzionali che già lo caratterizzano. Nel suddetto accordo è stato indicato, nella sezione “PARAMETRI URBANISTICI”, alla voce SU (Superficie Utile) mq 6.166 a fronte di un numero massimo di alloggi pari a 30 unità abitative, anziché il valore odierno presente nella scheda POC di 6.496 mq con le attuali 50 unità ammissibili per la residenza, correzione operata successivamente al parziale accoglimento delle osservazioni al POC presentate dal proponente.

In sede di osservazione alla scheda POC sono, inoltre, state rettificati anche gli usi, ora estesi anche alla classe 6b - Commercio al dettaglio in sede fissa medio piccole strutture di vendita.

Dette rettifiche sono state introdotte con Deliberazione della Giunta Comunale P.G.6433 del 10 Febbraio 2014.

In seguito alla richiesta di integrazione di alcune tipologie d’uso effettuata tramite 2° POC si rende necessaria l’individuazione di un nuovo percorso autorizzativo. Tale percorso consiste nel fare in modo che la variante al primo POC abbia il valore e gli effetti di variante anche al PUA attualmente in itinere. Pertanto la presente variante al primo POC ha valore ed effetti di variante al PUA presentato il 07/10/2015 P.G. 101537.

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	RTC	01



## 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE

Il progetto si riferisce ad un insieme di edifici attualmente dismessi, collocati nel centro storico di Ferrara, all'angolo tra via Boccacanale di S. Stefano e Contrada Borgoricco, e affacciati su piazza S. Etienne.

Essi sono tutti censiti presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Ferrara al foglio 385, mappale 189 da sub 5 a sub 18 ed al CT come Ente Urbano, della superficie fondiaria 2.470 mq. Il complesso è suddiviso in tre blocchi di cui il più alto su Piazza Sant'Etienne che conta 5 piani fuori terra oltre al sottotetto e all'interrato, il tutto per una volumetria complessiva di circa 36.000 mc, ed ha, al proprio interno, una corte lastricata.

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	RTC	01



L'area è indicata dal PSC:

- nella tavola delle trasformazioni, come “tessuto da riqualificare per la residenza e le attività compatibili” (art. 17.4);
- nella tavola dei sistemi, come “sistema insediativo dell’abitare” (art.12), “sub sistema dei nuclei storici” (art.12.1);
- nella tavola della classe dei suoli come “area centrale da riqualificare” con diritti perequativi minimi pari a 3.750 mq/ha (centrali, classe A.1).

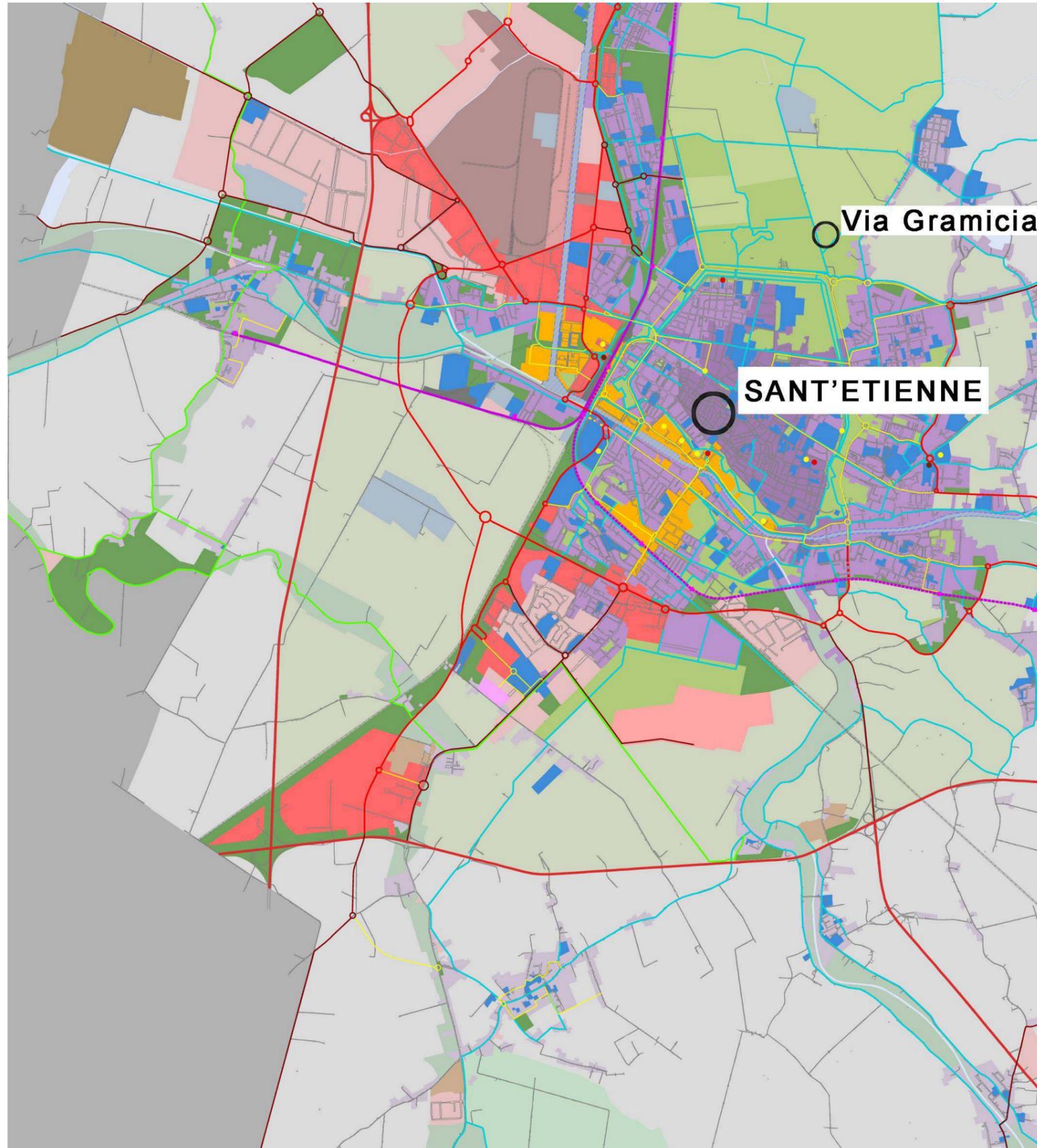
È inoltre compresa nella scheda d’ambito “01-centro storico” e costituisce con il mercato coperto, Piazzetta S. Etienne e Piazza Cortevvecchia il sub-ambito in deroga “08 sub-ambito S. Etienne Cortevvecchia” (art. 14.1).

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	RTC	01



Infine, i due corpi di fabbrica affacciati su Boccac canale di S. Stefano e su piazzetta S. Etienne (in foto) sono indicati, dalla tavola relativa alla tutela storico culturale del centro storico, come “edifici di interesse storico-architettonico” (art. 25.2.1.).

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	RTC	01



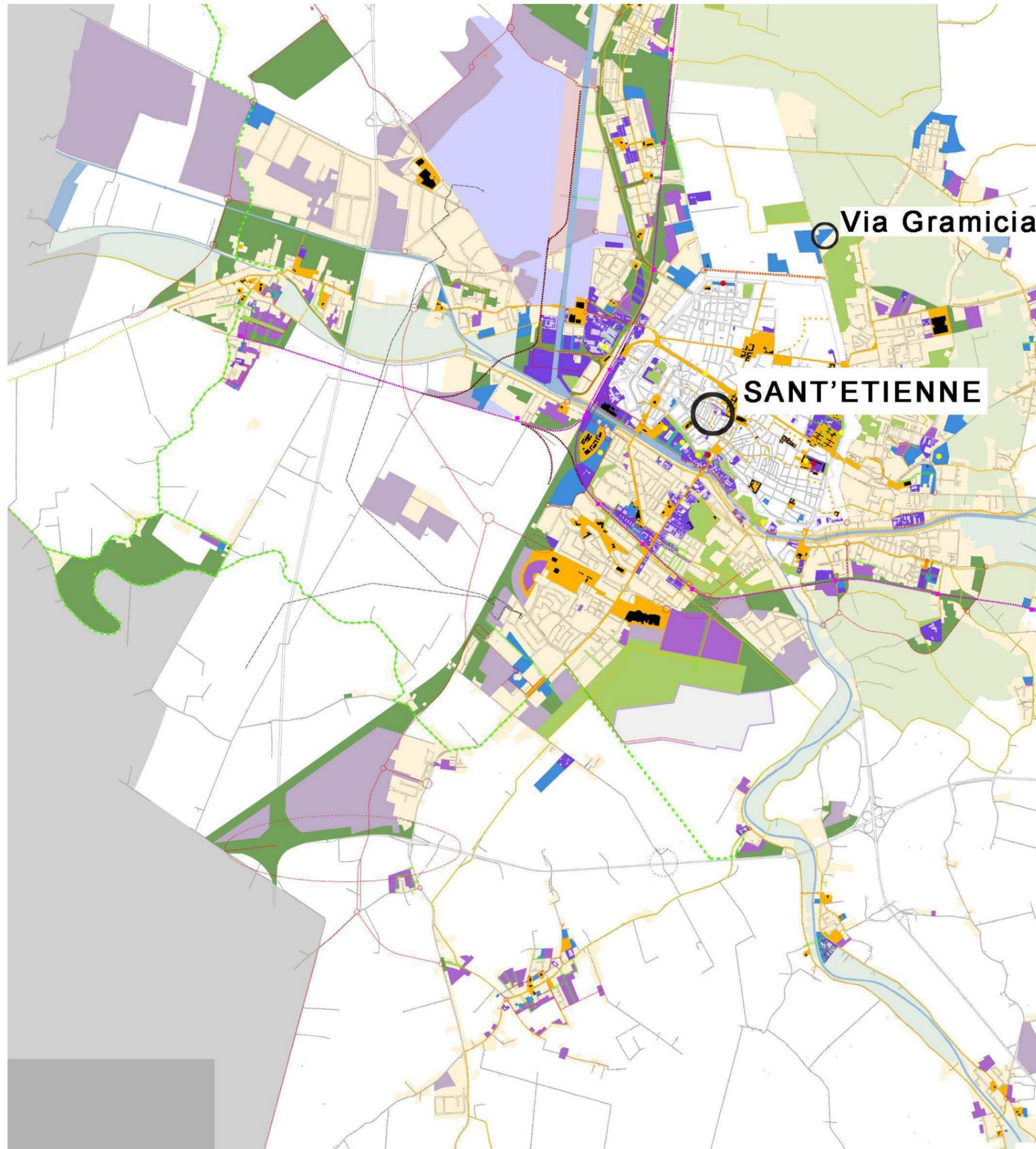
TRACCE DI CITTA' FUTURA  
 Contenuti del PSC  
 I Sistemi

tav.  
**4** .1.a

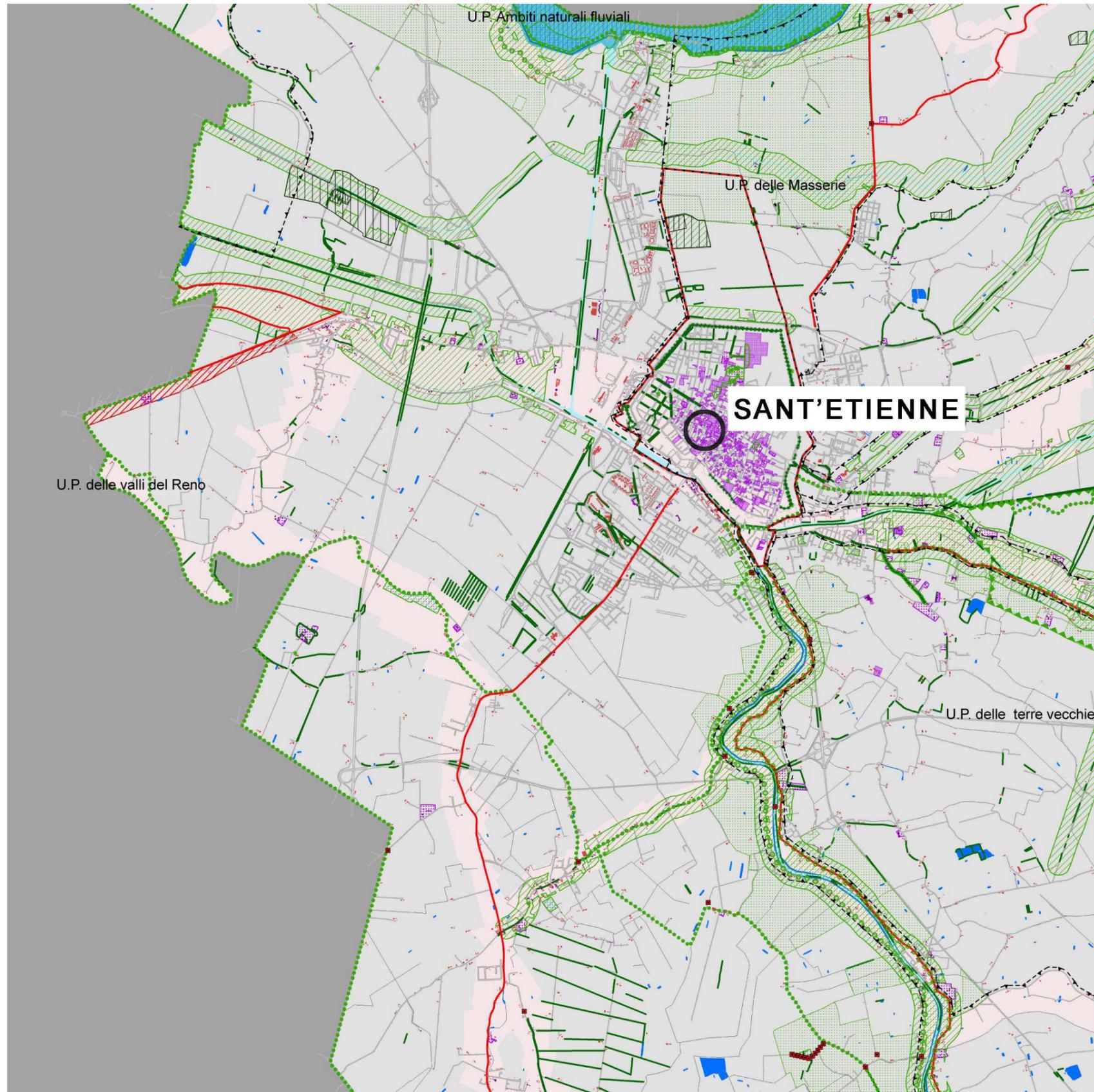
Controdedotto con delibera consiliare PG 91706/08

03/12/2008

	riferimento NTA	
SISTEMA AMBIENTALE E DELLE DOTAZIONI COLLETTIVE	Art. 10	
SUBSISTEMA CONNESSIONI GEOGRAFICHE STRUTTURALI	art. 10.1	
invasi e alvei dei corsi d'acqua-golene di Po		
golene - dossi e idrografia storica		
emergenze paesaggistiche		
SUBSISTEMA AREE AGRICOLE DEL FORESE	art. 10.2	
SUBSISTEMA AREE AGRICOLE DI CINTURA	art. 10.3	
SUBSISTEMA AREE AGRICOLE DEL PARCO BASSANI	art. 10.4	
SUBSISTEMA MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE	art. 10.5	
SUBSISTEMA CITTA' VERDE	art. 10.6	
SUBSISTEMA ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI	art. 10.7	
SISTEMA INSEDIATIVO DELL'ABITARE	Art. 12	
SUBSISTEMA NUCLEI STORICI	art. 12.1	
SUBSISTEMA INSEDIAMENTI CONTEMPORANEI	art. 12.2	
SUBSISTEMA INSEDIAMENTI PRIMA CORONA	art. 12.4	
SUBSISTEMA NUCLEI DEL FORESE	art. 12.5	
SUBSISTEMA AREE CENTRALI	art. 12.3	
SISTEMA INSEDIATIVO DELLA PRODUZIONE	Art. 13	
SUBSISTEMA PICCOLA MEDIA IMPRESA	art. 13.4	
SUBSISTEMA CONDOMINIO DELLA CHIMICA	art. 13.2	
SUBSISTEMA DISTRETTO DELLA FRUTTA E DELL'AGROALIMENTARE	art. 13.3	
SUBSISTEMA CITTA' DELL'AUTO	art. 13.1	
SUBSISTEMA GRANDI SERVIZI TECNICI	art. 13.5	
SUBSISTEMA POLO ESTRATTIVO	art. 13.6	
SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'	Art. 11	
SUBSISTEMA AUTOMOBILE	art. 11.1	
strade di collegamento territoriale	art. 11.1.1	
strade di accesso alla citta'	art. 11.1.2	
strade di accesso sotterranee		
strade di penetrazione e collegamento	art. 11.1.3	
strade di distribuzione	art. 11.1.4	
strade di distribuzione sotterranee		
SUBSISTEMA FERROVIA E MOBILITA' CICLABILE	art. 11.2	
ferrovie	art. 11.2.1	
aree ferroviarie		
metropolitana	art. 11.2.2	
percorsi ciclabili di connessione territoriale	art. 11.2.3	
percorsi ciclabili di connessione ambientale		
SUBSISTEMA INFRASTRUTTURE FLUVIALI	art. 11.4	
idrovia		
SUBSISTEMA INTERMODALITA'	art. 11.3	
parcheggi di arroccamento	art. 11.3.1	
interscambio persone trasporto pubblico locale	art. 11.3.2	
interscambio persone turistico		
interscambio merci	art. 11.3.3	
logistica		
aeroporto	art. 11.3.4	

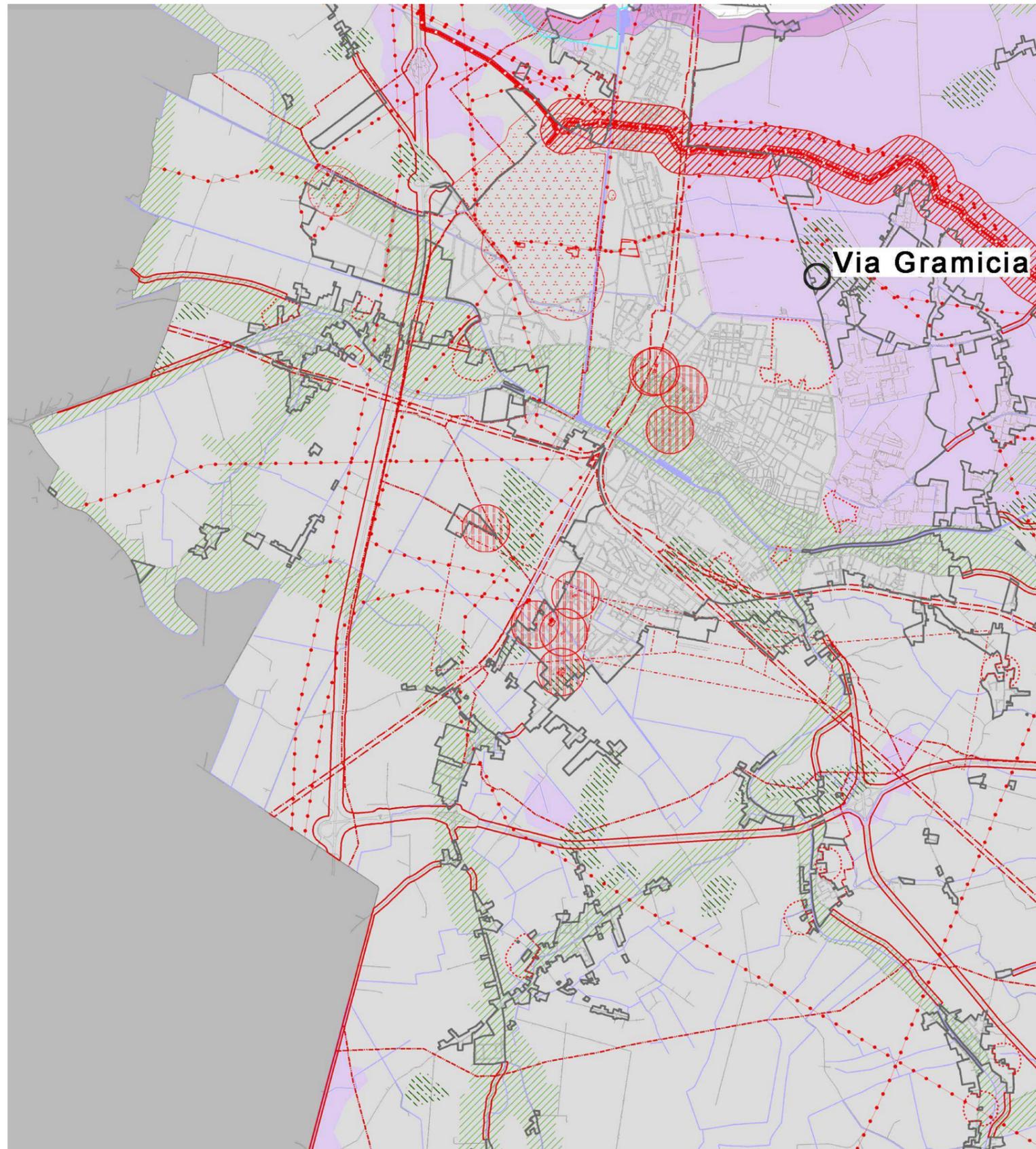


TRACCE DI CITTA' FUTURA		tav.
Luoghi e Azioni del PSC		5.1.a
Trasformazioni		
Controdedotto con delibera consiliare PG 91706/08		03/12/2008
LAVORARE SULLA CITTA' ESISTENTE		riferimento NTA
tessuti consolidati	art. 17.1	[Pattern]
nuovi tessuti residenziali e per attivita' compatibili	art. 17.2	[Pattern]
nuovi tessuti per le attivita' produttive	art. 17.3	[Pattern]
tessuti da riqualificare per la residenza e per le attivita' compatibili	art. 17.4	[Pattern]
tessuti da riqualificare per le attivita' produttive	art. 17.5	[Pattern]
fronti da riqualificare	art. 17.6	[Pattern]
percorsi pedonali da riqualificare		[Pattern]
ESPANDERE IL CENTRO		
assi urbani e centralita'	art. 18.1 - 18.2	[Pattern]
NUOVE RETI E CONNESSIONI		
attrezzature collettive	art. 16.4	[Pattern]
parchi urbani	art. 16.3	[Pattern]
aree di forestazione e di compensazione idraulica	art. 16.1	[Pattern]
aree di riqualificazione paesaggistica e ambientale	art. 16.2	[Pattern]
assi di connessione metropolitana	art. 16.5	[Pattern]
ferrovie	art. 16.6	[Pattern]
strade		[Pattern]
strade sotterranee	art. 16.7	[Pattern]
strada parco	art. 16.8	[Pattern]
nodi viari		[Pattern]
infrastrutture tecnologiche		[Pattern]
percorsi ciclabili di connessione urbana	art. 16.9	[Pattern]
percorsi ciclabili di connessione ambientale	art. 16.11	[Pattern]
percorsi ciclabili di connessione rurale	art. 16.10	[Pattern]
canali navigabili e specchi d'acqua attrezzati	art. 16.13	[Pattern]
aeroporto		[Pattern]
parcheggi di interscambio preferibilmente interrati	art. 16.12	[Pattern]
terminal turistici		[Pattern]
terminal TPL		[Pattern]
area di rottura di carico merci		[Pattern]
area logistica		[Pattern]
golene	art. 16.14	[Pattern]



Controdedotto con delibera consiliare PG 91706/08 03/12/2008

	riferimento NTA	
<b>3.0 TUTELA DEL SITO UNESCO</b>	art. 25.1	
perimetro centro storico (vedi anche tav. 6.1.2)		
<b>4.0 EDIFICI INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE STORICO</b>		
4.1 edifici di interesse storico-architettonico	art. 25.2.1	
4.3 vincoli monumentali	art. 25.2.1	
4.4 edifici di pregio storico-culturale e testimoniale	art. 25.2.2	
4.5 manufatti incongrui	art. 30	
4.6 manufatti storici	art. 25.2.2	
4.7 parchi storici	art. 25.2.3	
4.8 viabilità storica	art. 25.2.4	
4.9 dossi e rilevati	art. 25.2.5	
4.10 idrografia storica	art. 25.2.4	
<b>5.0 AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO</b>		
5.1 complessi archeologici	art. 25.3.1	
5.2 aree di accertata e rilevante consistenza archeologica	art. 25.3.2	
5.3 aree di concentrazione di materiali archeologici	art. 25.3.3	
<b>6.0 TUTELA NATURALISTICO-AMBIENTALE</b>		
6.1 SIC	art. 25.4.1	
6.2 ZPS	art. 25.4.1	
6.3 aree boscate	art. 25.4.2	
6.4 alveo del Po	art. 25.4.3	
6.5 alvei dei corsi d'acqua	art. 25.4.4	
6.6 zone umide, specchi d'acqua, maceri	art. 25.4.5	
6.7 aree di riequilibrio ecologico	art. 25.4.6	
6.8 aree di riequilibrio ecologico (proposta)	art. 25.4.6	
6.9 oasi di protezione della fauna	art. 25.4.7	
<b>7.0 TUTELA PAESAGGISTICA</b>		
7.1 vincoli paesistici ex lege	art. 25.5.1	
7.2 vincoli paesistici specifici	art. 25.5.2	
7.3 strade panoramiche	art. 25.5.3	
7.4 rispetto strade panoramiche	art. 25.5.3	
7.5 alberi monumentali	art. 25.5.4	
7.6 filari monumentali	art. 25.5.4	
7.7 filari e siepi	art. 25.5.4	
7.8 unità di paesaggio	art. 25	
7.9 ambito di paesaggio notevole	art. 25	



DIRITTI E PROCEDURE  
**Vincoli idraulici e infrastrutture**

tav.  
**6.1.3**

controdedotto con delibera consiliare PG 91706/08

03/12/2008

VINCOLI IDRAULICI E IDROGEOLOGICI

referimento NTA

- fascia A Piano di Bacino Po
- fascia B Piano di Bacino Po
- fascia rischio effetto dinamico Po
- aree a rischio di allagamento
- paleovalvei
- aree a ridotta soggiacenza della falda freatica
- corpi idrici sotterranei
- corsi d'acqua e canali di bonifica

- art. 26.1.1
- art. 26.1.2
- art. 26.1.3
- art. 26.1.4
- art. 26.1.5
- art. 26.1.6
- art. 26.1.7
- art. 26.1.8

RISPETTO INFRASTRUTTURE

- strade
- ferrovie
- aeroporto
- cimiteri
- depuratori
- elettrodotti
- cabine alta tensione
- impianti per l'emittenza radio televisiva
- pipeline
- gasdotti
- rischio incidente rilevante (vedi tav. 6.1.4)
- Perimetro centro abitato

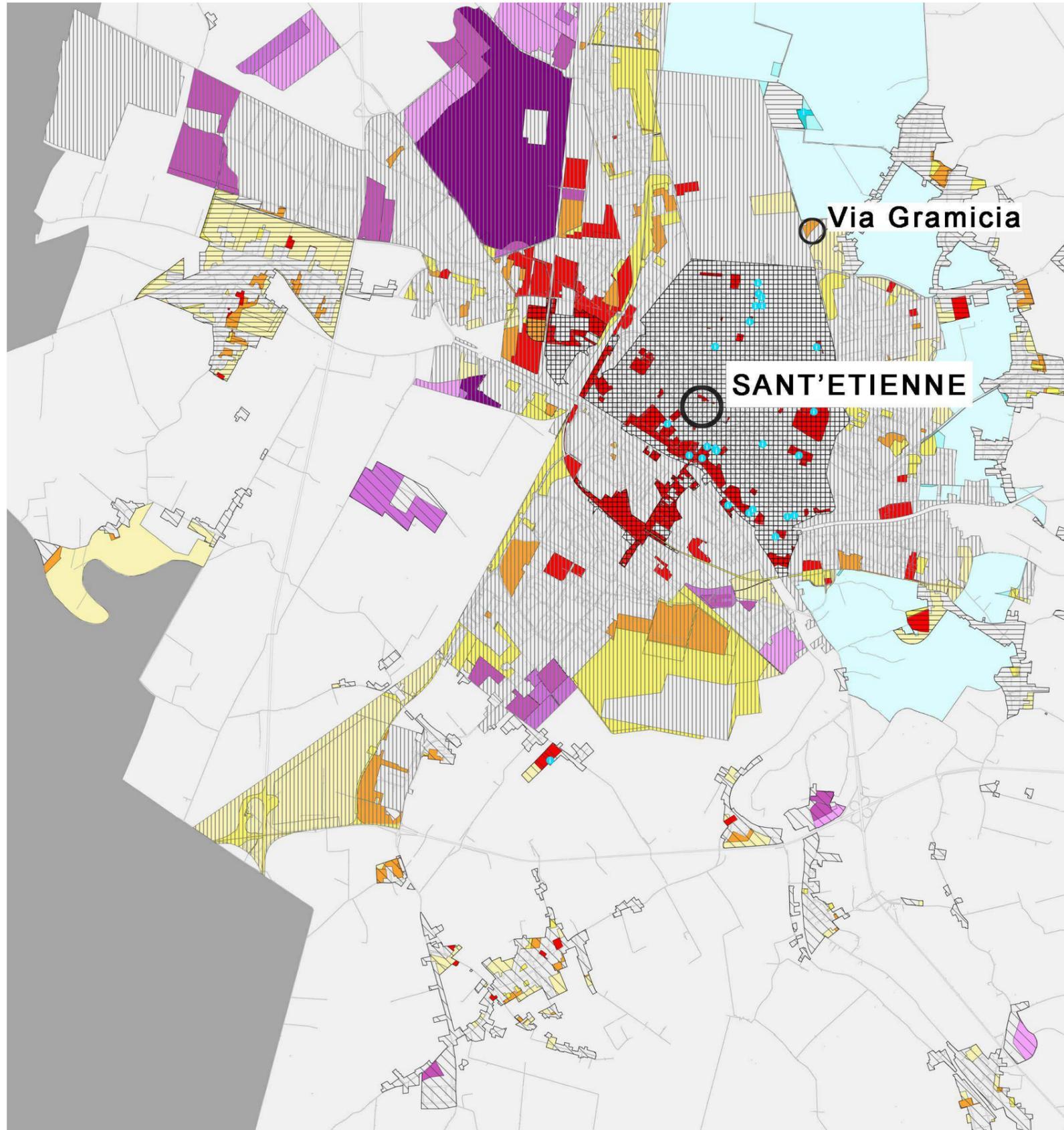
- art. 26.2.1
- art. 26.2.2
- art. 26.2.3
- art. 26.2.4
- art. 26.2.5
- art. 26.2.6
- art. 26.2.6
- art. 26.2.7
- art. 26.2.8
- art. 26.2.9
- art. 26.2.10
- art. 14

DIRITTI E PROCEDURE  
**Gestione del PSC**  
**Carta della Classe Dei Suoli**

tav.  
**6.2**  
 scala 1:25.000

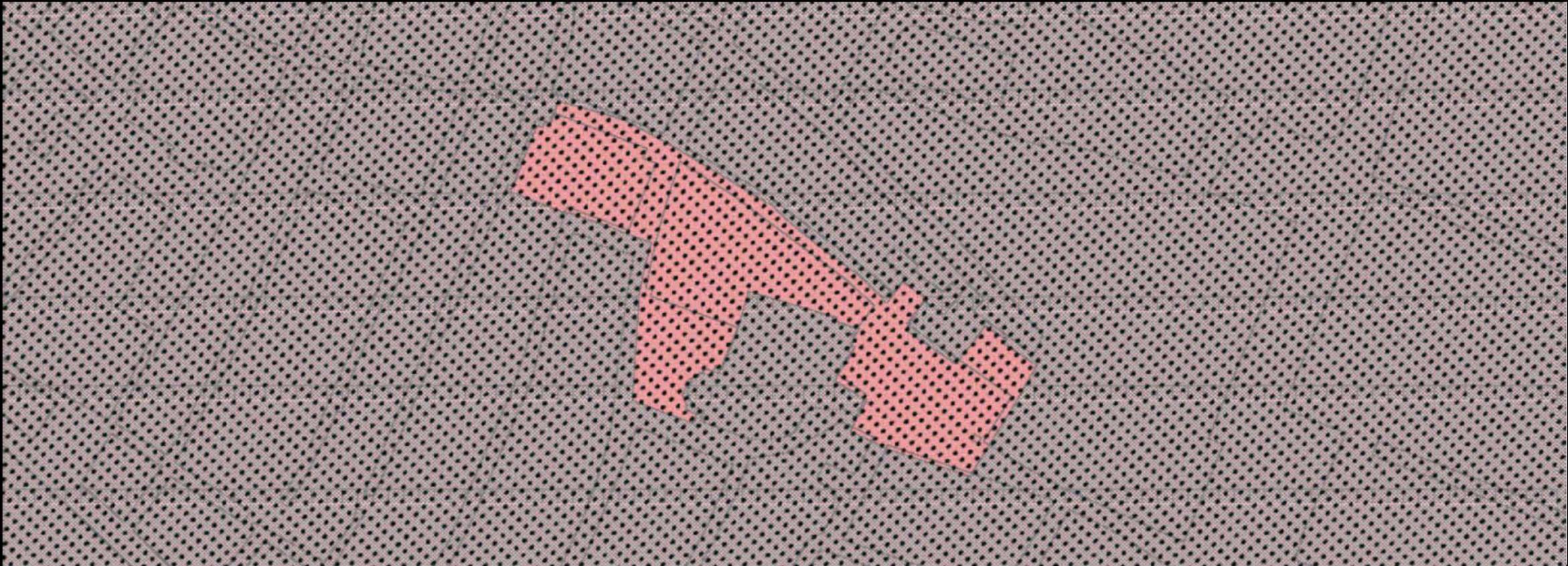
Controdedotto con delibera consiliare PG 91706/08

03/12/2008



Classificazione PRG '95	aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi	aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione produttiva e per realizzazione servizi	aree perurbane di riqualificazione ambientale
aree edificate	[Red]	[Purple]	[Cyan]
aree ex edificabili	[Yellow]	[Magenta]	[Light Blue]
aree ex standard	[Orange]	[Pink]	[Light Cyan]
aree ex agricole	[Light Yellow]	[Light Purple]	[Lightest Cyan]

UBICAZIONE	ATTIVITA' INCONGRUE
centrali	[Grid pattern]
centro urbano	[Vertical lines]
prima corona	[Horizontal lines]
forese	[Diagonal lines]
	[Blue circle]

codice subambito	denominazione subambito	politica	funzione
I ACS 08	subambito "S. Etienne-Cortev ecchia"	RIQ	MIX_RES
			
descrizione	Il subambito fa parte del Centro storico medioevale ed è costituito dal Mercato coperto di S. Stefano, dalla sede dismessa dell'ENEL, da sedi di uffici comunali e dalle piazze S. Etienne e Cortev ecchia		
inquadramento sistemico	sistema	subsistema	
	insecativo dell'abitare	nuclei storici	
dimensionamento		stato attuale	progetto
Superficie territoriale		9.201	
abitanti min			282
abitanti max			353
obiettivi e requisiti	RUE	il RUE disciplinerà gli interventi sugli edifici esistenti che avverranno senza aumento del carico urbanistico.	
	POC	Fatti salvi gli interventi disciplinati dal RUE, il subambito si attua mediante POC. I POC perseguiranno: -il riutilizzo e la riqualificazione degli immobili; -la riqualificazione dell'attuale mercato coperto al fine di realizzare parcheggi prevalentemente per residenti; -la riqualificazione di piazza S. Etienne e piazza Cortev ecchia e il recupero del loro ruolo di luoghi sociali urbani, con eliminazione dei parcheggi di superficie; -la realizzazione di un nuovo mercato coperto in piazza Cortev ecchia;	
deroghe art. A7-3° comma	a) modifica della trama viaria ed edilizia	no	
	b) modificazioni alle destinazioni d'usc	si	
	c) aumento delle volumetrie preesistenti	si	

La scheda del Piano Operativo Comunale relativa all'area in esame (scheda n. 1ACS08\_01 – Sant'Etienne) individua, poi, alcuni elementi presenti nella planimetria del POC cogenti per l'attuazione del PUA, definiti come di seguito elencato:

- classi di intervento sugli edifici storici;
- la delimitazione delle aree destinate alla cessione al Comune.



Sull'area non gravano, quindi, vincoli di natura storico architettonica se non quelli derivanti dagli strumenti della pianificazione comunale; in particolare, gli edifici tutelati dal P.S.C. per il loro pregio storico-architettonico saranno interessati da interventi di restauro e risanamento conservativo in conformità con le disposizioni del R.U.E., mentre per la corte interna, classificata come ad alto potenziale archeologico, non sono ammessi interventi invasivi.

I vincoli di natura idrogeologica che caratterizzano l'area a parcheggio in Via Gramiccia non costituiscono, invece, limite alcuno all'attuazione del Piano, in quanto ininfluenti riguardo alla destinazione d'uso del sito.

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	RTC	01

### *Alcune ulteriori note sull'edificato de comparto Sant'Etienne*

Come precedentemente già detto, l'intervento interessa un insieme di tre edifici di Ferrara, il complesso denominato Ex Enel, attualmente dismesso, situato nel centro storico della città all'angolo tra via Boccacanale di S. Stefano e contrada Borgoricco, affacciato a sud est su piazza S. Etienne.

Gli edifici che occupano l'area hanno ospitato gli uffici e gli sportelli per il pubblico dell' E.N.E.L. fino ai primi anni del 2000.

Il complesso immobiliare conta fino ad un massimo di 5 piani fuori terra (oltre al sottotetto e all'interrato) per una volumetria complessiva di circa 36000 mc e una superficie lorda totale allo stato di fatto di circa 10.300 mq. Al proprio interno si trova una corte lastricata. La superficie fondiaria è di 2.470 mq.

Il primo edificio, prospiciente via Borgoricco, risale agli anni sessanta, è realizzato con struttura a telaio in c.a. e tamponamento in laterizio intonacato. Rappresenta la porzione di minor valore storico ed estetico del complesso, ma il discreto stato di manutenzione del manufatto consentirebbero, eventualmente, il suo riutilizzo. Tuttavia si sottolinea come l'altezza notevole



dell'interpiano e le caratteristiche tipologiche del fabbricato esistente ne suggeriscono, altresì, la convenienza nella demolizione, con successivo ripristino del volume già edificato, sostituendo il medesimo con un'architettura più vicina alle esigenze legate alle nuove funzioni che si andranno ad insediare, e tecnologicamente maggiormente rispondente ai requisiti di controllo del dispendio energetico.

Il secondo edificio, affacciato su via Boccacanale di Santo Stefano, è stato costruito nei primi anni del secolo scorso secondo una tipologia tradizionale. Le sue connotazioni architettoniche e di

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	RTC	01

finitura ne fanno il corpo di fabbrica di maggior pregio. La struttura esterna ed interna risulta in buone condizioni di manutenzione. Il prospetto all'interno della corte risulta compromesso dal volume addossato del fabbricato più recente, ragione ulteriore per sostenere l'opportunità di un intervento di ristrutturazione edilizia integrale su quest'ultimo.



Il terzo edificio, con accesso su piazza S. Etienne, risalente agli anni sessanta, presenta una struttura in c.a. rivestita esternamente da pareti in mattoni faccia vista; risulta in buono stato di manutenzione, sia esternamente che internamente, tranne che per alcune infiltrazioni agli ultimi piani dovute al cattivo stato di manutenzione dei lastricati.



ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	RTC	01

## 2 OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

La scheda di POC relativa all'attuazione dell'area in oggetto identifica, come prioritari per l'intervento, i seguenti obiettivi:

- riqualificazione del palazzo ex Enel mediante l'insediamento di attività commerciali, ricettive, direzionali e residenza;
- realizzazione di un intervento di riqualificazione di Via Borgoricco;
- cessione del parcheggio esistente in Via Gramiccia.

L'intervento proposto ha quindi come obiettivo principale il tema della **riqualificazione storico-urbanistica del comparto** nel tentativo di recuperare il contenitore dismesso del palazzo ex Enel e restituirlo alla città, convertito in un complesso polifunzionale, comprensivo anche della residenza, e reso più prestante sotto il profilo dell'**efficienza energetica**.

Gli **obiettivi strategici** di progetto si possono così riassumere:

- incremento del valore immobiliare del palazzo ex Enel anche in relazione al rilancio, attraverso il suo recupero, dell'economia urbana;
- incremento dell'efficienza edilizia attraverso l'innovazione tecnologica.

L'intervento si pone, quindi, come obiettivo primario quello di riqualificare i due fabbricati di pregio presenti nel comparto, inutilizzati ormai da diversi anni e attualmente dismessi, contribuendo a rinnovare il centro storico della città e valorizzando, conseguentemente, il suo patrimonio immobiliare, proponendo il riutilizzo degli stessi edifici con destinazione principalmente residenziale e direzionale, con l'eventuale inserimento anche di attività ricettive di tipo alberghiero e commerciali, in particolare nell'edificio affacciato su Piazza Sant'Etienne, quello ritenuto più adatto ad ospitare tali attività. Per il terzo edificio, invece, quello di minor valore storico e architettonico e per il quale è prevista una operazione integrale di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione del volume esistente, l'obiettivo principale è quello di reperire spazi destinati alla realizzazione di parcheggi pertinenziali e di posti auto privati. Più precisamente le destinazioni d'uso individuate saranno quelle elencate nella scheda n°1ACS08-01 allegata al **nuovo** accordo a norma dell'Art.18 L.R. 20/2000.

Di fatto i nuovi spazi commerciali previsti e l'attività ricettiva, potranno fornire nuove opportunità di lavoro ed ampliare la gamma di servizi e la competitività economica dell'area con ricadute positive sull'intero centro storico della città, inserendosi all'interno della maglia di attività di vicinato che già caratterizzano il livello strada degli edifici presenti dalla Via Garibaldi, ai portici di Via Boccacanele con il mercato coperto, alla Via Cortevecchia. Tali attività, di conseguenza, avranno una ricaduta positiva anche in termini occupazionali, data la necessità di implementare le risorse umane attivabili per la loro gestione e il funzionamento dell'intero complesso.

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	RTC	01

L'attuazione del PUA è articolata in tre stralci distinti, la cui denominazione è puramente indicativa e non corrisponde necessariamente alla consequenzialità con cui verranno avviati gli interventi, costituiti rispettivamente da:

- Stralcio I, Contrada Borgoricco, che conta fino a n°6 piani fuori terra, oltre al piano di copertura a terrazzo, destinati ad uso autorimesse pertinenziali e posti auto privati.
- Stralcio II, Piazza Sant'Etienne, che conta n°6 piani fuori terra più interrato destinati ad uso direzionale, commerciale, ricettivo, artigianato di servizio, servizi per la somministrazione di alimenti e bevande e residenziale tradizionale e residenza turistica alberghiera, scuole private, assistenza ai servizi sociali ed igienico sanitari, strutture sanitarie private escluse degenze, attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo limitatamente ad attività sportive private ed autorimesse private;
- Stralcio III, Via Bocccacanal di Santo Stefano che conta n°4 piani fuori terra destinati ad uso direzionale, residenziale, assistenza ai servizi sociali ed igienico sanitari, strutture sanitarie private escluse degenze ed artigianato di servizio, attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo limitatamente ad attività sportive private.
- Oltre a quanto indicato negli stralci I, II e III sono ammessi tutti gli usi meglio descritti nella scheda del **nuovo** accordo a norma dell'Art.18 L.R. 20/2000.

L'individuazione degli usi tiene conto della destinazione dei fabbricati costituenti l'intorno urbanistico in cui si inserisce il complesso, delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dei fabbricati interessati dall'intervento stesso e della convivenza all'interno di essi di diverse funzioni, in maniera che esse siano giustapponibili fra loro senza che nessuna crei conflitto o interferenza con le altre.

Nello schema proposto sono stati individuati gli standard pubblici (parcheggi pubblici di Via Gramiccia, come dotazioni territoriali all'interno aree da destinare alle aree per attrezzature e spazi collettivi) secondo lo schema direttore relativo all'Accordo a norma dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. e dell'art. 11 della L. 241/1990 stipulato tra la società proponente Melior Valorizzazioni Immobili s.r.l. e il Comune di Ferrara, parte integrante del POC vigente, già ceduti al Comune in virtù dell'atto notarile Notaio Busani Repertorio n. 31867/14876 del 03 aprile 2015.

Al livello architettonico, l'intervento prevede opere di restauro e risanamento conservativo degli edifici su Piazza S.Etienne e via Santo Stefano e di ristrutturazione edilizia dell'edificio su Via Borgoricco, con demolizione e ricostruzione del volume esistente e con una leggera variazione di sagoma planivolumetrica del medesimo, per consentire una distribuzione interna del fabbricato più funzionale ai nuovi usi e migliorare, al contempo, il rapporto del fabbricato con quelli prospicienti, sia in termini di privacy che di soddisfacimento dei requisiti igienico sanitari degli ambienti interni.

Fermo restando l'impossibilità di raggiungere in centro storico le distanze minime prescritte per dai

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	RTC	01

fronti finestrati dei fabbricati frontistanti richieste per le nuove edificazioni (ovvero rientrando nei casi in deroga previsti per il centro storico) e fatta salva anche la tutela degli allineamenti precostituiti che delimitano il sedime della Contrada Borgoricco, il progetto consentirà comunque un miglioramento effettivo della situazione rilevata allo stato di fatto.

Data la probabile presenza nel sottosuolo di elementi di rilievo storico, l'intervento di ristrutturazione edilizia in Contrada Borgoricco è ammesso con il limite del sedime di scavo delle fondazioni esistenti e all'interno della sagoma massima identificata per l'intervento, per non compromettere ulteriori aree al di fuori dalla sagoma del fabbricato rilevato.

Il volume di progetto dovrà raccogliere alcune indicazioni progettuali date dal Piano Attuativo; in particolare:

- presentare un fronte compatto su Contrada Borgoricco, in rilettura dei fronti urbani del centro storico cittadino, in considerazione dell'esposizione a nord del fronte stesso e in relazione alle distanze ridotte rispetto agli edifici frontistanti che non permettono il soddisfacimento della privacy domestica.
- il nuovo volume dovrà, all'interno della corte, essere realizzato in distacco dal fabbricato ottocentesco per consentire il recupero del fronte interno di questo. Nel recupero della volumetria di demolizione è concessa la saturazione della corte interna con nuovi volumi, sempre all'interno della massima sagoma planivolumetrica ammessa dal Piano, purché questi garantiscano il rispetto degli edifici cui vanno ad annettersi e permettano, anche a prima vista e anche sotto il profilo estetico e architettonico, il loro riconoscimento come edifici contemporanei.
- Il tetto dei volumi interni alla corte dovrà essere pensato come giardino condominiale.

Per gli edifici prospicienti la via Boccacanele di S. Stefano e P.tta ST. Etienne si prevede che il soddisfacimento delle prestazioni bioclimatiche sarà affidato al nuovo involucro edilizio, all'integrazione di impianti fotovoltaici e solare termico in copertura e all'allacciamento al sistema di teleriscaldamento presente in zona. Le prestazioni dell'involucro trasparente e opaco dovranno garantire il comfort termico e igrometrico degli spazi interni e il contenimento dei consumi energetici mediante il soddisfacimento di requisiti prestazionali. I fattori che saranno controllati sia in fase di progettazione che di realizzazione sono: illuminazione, raffrescamento naturale per ventilazione passiva, riscaldamento naturale per accumulo termico e restituzione passiva, approvvigionamento attivo di energia rinnovabile e la sua integrazione con il sistema morfologico costruttivo dell'architettura, uso di materiali eco-compatibili, isolamento termico, controllo della condensa interstiziale e superficiale e protezione solare.

La particolare attenzione progettuale ai sistemi di assemblaggio di tali materiali sarà integrata con scelte impiantistiche tese all'utilizzo di risorse rinnovabili e all'abbattimento dei consumi energetici, quindi, attraverso i seguenti strumenti:

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	RTC	01

- introduzione dei pannelli solari – termici utilizzabili per riscaldare l’acqua per usi igienico sanitari e del fotovoltaico integrato in copertura e l’ottimizzazione dell’efficienza energetica degli impianti di climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria;
- il dimensionamento ed il potenziamento delle chiusure opache verticali ed orizzontali sarà effettuato in base all’esigenza di ridurre l’irraggiamento solare estivo, all’esigenza di assicurare la dovuta illuminazione naturale e all’esigenza di consentire lo sfruttamento dell’irraggiamento solare invernale;
- la schermatura delle chiusure trasparenti, verticali ed orizzontali, esposte a sud e, se previsto dal progetto, l’adeguata progettazione delle logge, in maniera da intercettare l’irradiazione solare massima incidente durante il periodo estivo e da consentirne il completo utilizzo durante il periodo invernale;
- il contenimento dei consumi attraverso l’utilizzo ottimale di materiali componenti e sistemi per raggiungere adeguati livelli d’isolamento termico e di inerzia termica dell’involucro dell’edificio.

Le scelte tecnologiche che verranno effettuate in fase di progettazione, in particolare del nuovo fabbricato su Contrada Borgoricco, e poi realizzate nell’attuazione del comparto dovranno essere sempre e comunque rispettose della normativa di settore vigente e in rapida evoluzione e garantire il raggiungimento di ulteriori obiettivi di efficienza energetica oltre i minimi da legge, nel rispetto di alcuni protocolli di certificazione ambientale quali CasaClima, Itaca o altri, non definiti come vincolo in fase di Piano Attuativo, ma che saranno opportunamente individuati dal soggetto attuatore in una fase successiva della progettazione edilizia.

Per quanto riguarda gli allacci alle reti tecnologiche, le nuove utenze previste (sistema fognario per il collettamento delle acque reflue e lo smaltimento di quelle meteoriche, approvvigionamento idrico e gas, teleriscaldamento) saranno collegate alle utenze pubbliche già presenti sia sulla via Borgoricco che sulla via Boccac canale di S. Stefano, cui, peraltro, i fabbricati esistenti risultano attualmente già allacciati.

Inoltre, nuovi impianti saranno integrati dal sistema fotovoltaico e solare termico installati in copertura sia al nuovo fabbricato di progetto che a quelli esistenti.

In merito all’allaccio alla rete elettrica, si prevede la derivazione in MT dalla rete esistente; in Contrada Borgoricco è attualmente presente una cabina di trasformazione elettrica che verrà dislocata in sede opportuna (preferibilmente in corrispondenza dell’attuale posizionamento o nel piano interrato dell’edificio su Boccac canale di Santo Stefano) e adeguata alle necessità di progetto in relazione alle tipologie di attività che andranno effettivamente ad insediarsi nel comparto.

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	RTC	01

### 3 ANALISI VIABILISTICA COMPARTO

L'accesso al nuovo comparto polifunzionale avverrà da via Boccacanele di Santo Stefano e consentirà il raggiungimento delle due aree di sosta pubbliche collocate in Piazza Cortevvecchia, percorrendo la Contrada Borgoricco, e in Piazza Sant'Etienne.



Le aree di parcheggio pubbliche sono distribuite anche lateralmente alla suddetta Via Boccacanele, con stalli di sosta disposti in parallelo all'asse carrabile.

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	RTC	01

Al fine di garantire anche la connessione con l'attigua area pedonale esistente (via Garibaldi e Via Cortevvecchia), ai lati della viabilità carrabile sono presenti, inoltre, percorsi pedonali che verranno riprogettati in maniera da rendere fruibili, accessibili e sicuri gli spostamenti all'interno dell'area anche da parte di utenza portatrice di handicap e valorizzare, al contempo, le potenzialità



economiche dei fronti commerciali esistenti. Tale obiettivo verrà perseguito con la realizzazione di una connessione fisica, a mezzo di camminamenti a raso o in rilevato, comunque segnalati adeguatamente e protetti dal traffico carrabile, che congiungeranno i fronti commerciali del comparto anche con le gallerie commerciali esistenti tra Contrada Borgoricco e Via Garibaldi.

Il progetto propone, inoltre, alcuni adeguamenti della mobilità pedonale e carrabile al di fuori del perimetro del comparto affinché, in accordo con l'Amministrazione comunale, si possa realizzare un migliore collegamento dell'area con quelle attigue, potenziando, in tal modo, l'accessibilità agli spazi urbani del centro storico. È prevista l'espansione dei percorsi pedonali, protetti, lungo il margine delle suddette piazze per poter congiungere i camminamenti perimetrali al comparto con quelli esistenti nella Via Cortevvecchia (direzione Piazza Trento e Trieste e direzione Via Ripagrande). Lungo la piazza Sant'Etienne è infatti prevista la realizzazione di un marciapiede in rilevato nella fascia fra i parcheggi esistenti e la Via Bocccanale, camminamento che diventa a raso, segnalato con una pavimentazione differente rispetto a quella stradale, la stessa del percorso pedonale in quota, dopo la zona di accesso al parcheggio e sino all'attraversamento pedonale di progetto all'incrocio tra Via Cortevvecchia e Via Bocccanale di Santo Stefano. Espansione dei camminamenti pedonali è, allo stesso modo, suggerita anche lungo l'altro margine del comparto, perimetralmente alla Piazza Cortevvecchia, ove è proposta una migliore segnalazione e un più efficace sistema di protezione del percorso già esistente, con la

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	RTC	01

realizzazione di una barriera fisica, che potrà essere realizzata con paletti e catene infrapposte, che possa ovviare al problema oggi esistente della sosta non autorizzata di autovetture.

Infine, l'intervento mira anche a rimodernare il sedime della Contrada Borgoricco (in foto) con l'esecuzione di opere di miglioria estetica e funzionale che prevedono, oltre all'eventuale adeguamento dei sottoservizi esistenti, il rifacimento della massicciata stradale, della relativa pavimentazione, con il ripristino delle medesime finiture esistenti, e dell'impianto di illuminazione pubblica.

#### 4 DATI QUANTITATIVI

La quantificazione degli standard pubblici da cedere al Comune di Ferrara è stata determinata in funzione dello schema direttore relativo all'Accordo a norma dell'art. 18 L.R. 20/2000 e dell'art. 11 della L.241/1990 e s.m.i. stipulato tra la società proponente Melior Valorizzazioni Immobili s.r.l. e il Comune di Ferrara, parte integrante del POC vigente.

Di seguito si riporta una tabella sinottica i dati quantitativi previsti dal POC e dal progetto.

	da scheda POC (mq)	da progetto (mq)
Superficie Territoriale	16.263 dei quali 13.793 di parcheggio pubblico	16.263 dei quali 13.793 di parcheggio pubblico
Superficie Fondiaria	2.470	2.470
Superficie Utile	6.496 dei quali 330 ad uso 6b	6.496 dei quali 330 ad uso 6b
Parcheggi pubblici	13.793	13.793

Per garantire la funzionalità dell'intervento, la società Melior Valorizzazioni Immobili s.r.l. si è attivata per acquisire l'area occupata da un parcheggio esistente in Via Gramicia e cederla al Comune di Ferrara come area per attrezzature e spazi collettivi ai sensi dell'art. A-24 della L.R. 20/2000 e s.m.i. a servizio del centro sportivo universitario, del campeggio comunale e del parco urbano *Bassani*, già ceduta al comune di Ferrara con atto notarile Notaio Busani Repertorio n. 31867/14876 del 03 aprile 2015.

Nella planimetria di progetto è stata inoltre indicata, oltre alla suddetta area, coincidente con il parcheggio esistente in Via Gramicia a servizio del Centro Sportivo Universitario di Ferrara, l'area all'interno della quale dovrà ricadere, in maniera vincolante, il sedime dell'edificio di progetto, nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade.

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	RTC	01

Per quanto riguarda il calcolo degli standard, il cambio d'uso tra la precedente destinazione e quella di progetto non ne richiede il reperimento; pertanto si è proceduto esclusivamente all'individuazione dei posti auto pertinenziali in numero pari a 1,5 posti auto per ogni unità abitativa, con un minimo di 50/100 mq di S.U. adibita a uso 4. Residenza e assimilabili, come prescritto dagli accordi di POC.

## 5 PREVISIONE DI SPESA PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE DEL COMPARTO

Dalle analisi e dalle valutazioni effettuate in merito al costo complessivo dell'investimento, si prevede che l'importo dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative all'intervento è di € 133.870,00, oltre ad € 169.209,00 per la realizzazione dei lavori di riqualificazione ed adeguamento della sede stradale di via Borgoricco (viabilità, segnaletica e sottoservizi) intese come opere di interesse generale previste nell'accordo POC, per un totale di € 303.079,00.

In tabella si riporta la previsione di spesa per le Opere di Urbanizzazione relative all'intervento, rimandando la distinta delle voci alle stime allegate agli elaborati del Progetto Esecutivo per la realizzazione delle stesse.

<b>RIQUALIFICAZIONE COMPARTO SANT'ETIENNE</b>			
	Opere pubbliche di interesse generale previste nell'accordo POC (€)	Opere urbanizzazione inerenti lo stesso PUA (€)	IMPORTO TOTALE (€)
Riqualificazione Contrada Borgoricco – viabilità e segnaletica	112.624,00	--	
Illuminazione pubblica	13.835,00	--	
Rete fognatura mista	10.875,00	5.000,00	
Rete idrica	--	30.400,00	
Rete gas	--	14.380,00	
Rete teleriscaldamento	--	40.000,00	
Rete elettrica	16.400,00	44.090,00	
Rete telefonica	15.475,00	--	
<b>IMPORTO LAVORI</b>	<b>169.209,00</b>	<b>133.870,00</b>	<b>303.079,00</b>
Viabilità fuori comparto		19.332,00	<b>322.411,00</b>

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	RTC	01

## 6 ALLEGATI

Si forniscono in allegato alla presente relazione

- le visure e le planimetrie catastali relative all'area in oggetto;
- il quadro riassuntivo del PUA.

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	RTC	01

**COMUNE DI FERRARA**

OGGETTO DELL'INTERVENTO  
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
DEL COMPARTO SANT'ETIENNE - CORTEVECCHIA

ZONA DI INTERVENTO  
CONTRADA BORGORICCO, VIA BOCCACANALE DI SANTO STEFANO,  
PIAZZA SANT'ETIENNE - FERRARA

PROPRIETA'  
ITALIANA VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI S.r.l.  
Via Negri, 10 – Milano  
C.F. 08214961008

<b>S.T.A.F.</b> <b>STUDIO TECNICO</b> <b>ASSOCIATO</b>  di LEONI R. - MARINI S. - RUBBINI D. - PIGOZZI P. Via Gulinelli 11 – 44122 Ferrara Tel. (0532) 55111 – Fax 56093 www.uteco.it - e-mail: segreteria@uteco.it		<b>PROJECT MANAGER</b> Arch. Stefano Marini  <b>GRUPPO DI PROGETTAZIONE</b> Geom. Andrea Vallieri	APPROVATO
STATO	STATO DI PROGETTO		VERIFICATO
TITOLO	<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b>		
<i>DATA CONSEGNA</i>	<i>AGGIORNAMENTO</i>	<i>DATA</i>	<i>MOTIVAZIONE</i>
29/06/16	04	30/09/16	A SEGUITO CONFERENZA SIMULTANEA 09/09/2016

## INDICE

Art. 1 – Oggetto e contenuti del Piano Urbanistico Attuativo .....	2
Art. 2 - Elaborati costitutivi del piano urbanistico attuativo .....	4
Art. 3 – Attuazione degli interventi.....	5
Art. 4 – Vincoli e prescrizioni sovraordinate all’attuazione dell’intervento .....	5
Art. 5 – Destinazioni d’uso .....	6
Art. 6 – Indici e parametri urbanistici .....	8
Art. 7 – Parametri edilizi .....	9
Art. 8 – Distacchi degli edifici e dai confini di proprietà .....	10
Art. 9 – Requisiti prestazionali degli edifici .....	11
Art. 10 – Parcheggi privati e segnaletica stradale.....	12
Art. 11 – Validità del PUA Sant’Etienne e coerenza delle previsioni di Piano .....	13

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	NTA	01

## Art. 1 – Oggetto e contenuti del Piano Urbanistico Attuativo

1 Le presenti norme disciplinano i processi di trasformazione dell'edificato costituente il comparto in deroga situato all'interno del centro storico di Ferrara e denominato Sant'Etienne, delimitato a nord-est da Contrada Borgoricco, prospiciente a nord-ovest la Via Bocccanale di Santo Stefano e confinante a sud-ovest con la Piazza Sant'Etienne.

In seguito alla richiesta di integrazione di alcune tipologie d'uso effettuata tramite variante al 1°POC si rende necessaria l'individuazione di un nuovo percorso autorizzativo. Tale percorso consiste nel fare in modo che la variante al primo POC abbia il valore e gli effetti di variante anche al PUA attualmente in itinere. Pertanto la presente variante al primo POC ha valore ed effetti di variante al PUA presentato il 07/10/2015 P.G. 101537.

L'area su cui sorge il complesso, è riportata al Catasto Terreni del Comune di Ferrara al Foglio 385, Part. 189, Ente Urbano della superficie di 2.470 mq.

Il complesso è costituito da tre fabbricati, da cielo a terra, composti da:

- su Contrada Borgoricco, edificio con cinque piani fuori terra con annessa corte comune;
- su Via Bocccanale di Santo Stefano, edificio con 4 piani fuori terra, oltre il piano interrato con annessa corte comune;
- su Piazza Sant'Etienne, edificio con 6 piani fuori terra, oltre al piano seminterrato con annessa corte comune.

I tre edifici costituenti il complesso denominato EX ENEL ospitano locali storicamente adibiti ad uso ufficio, attività ricreative, autorimessa, abitazioni, cabina elettrica.

Sono inclusi nel Piano Attuativo, inoltre, anche i terreni censiti al NCT Foglio 109 Mapp. 1041, per un totale di superficie catastale di 13.793 mq, ove è sito un parcheggio esistente in Via Gramicia, acquisiti dalla Società Melior Valorizzazioni Immobili s.r.l., in esecuzione dell'atto notarile Repertorio n. 23418/11587 autenticato dal notaio Angelo Busani in Milano il giorno 21 gennaio 2013, e già ceduti al Comune, a servizio del Polo Universitario, del campeggio comunale e del Parco Bassani, con atto notarile Notaio Busani Repertorio n. 31867/14876 del 03 aprile 2015.

Il PSC vigente norma all'interno delle proprie NTA e classifica l'area in oggetto come di seguito riportato:

### COMPARTO SANT'ETIENNE CORTEVECCHIA

- Territorio urbanizzato
- Ambito centro storico - sub ambito in deroga art 14.1
- Area destinata a "*tessuti da riqualificare per la residenza e le attività compatibili*" art 17.4 e "*percorsi pedonali da riqualificare*" art. 17.6

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	NTA	01

- sistema insediativo dell’abitare, sub-sistema dei nuclei storici, ai sensi dell’art. 12.1 delle norme di Piano.

#### AREA A PARCHEGGIO DI VIA GRAMICIA

- Territorio urbanizzabile - servizi territoriali di progetto
- Ambito per nuovi insediamenti art 14.4
- sub sistema città verde art.10.6
- Attrezzature collettive art.16.4 e percorsi ciclabili di connessione urbana art. 16.9 delle norme di Piano.

2. Il Piano Urbanistico Attuativo del Comparto Sant’Etienne-Cortevicchia, di seguito denominato PUA – SANT’ETIENNE, è redatto ai sensi della L.R. 20/2000 e s.m.i. ed ha per oggetto la regolamentazione di tutti gli aspetti inerenti gli interventi di trasformazione fisica e funzionale (opere di urbanizzazione ed edificazione) dell’area in deroga oggetto di intervento sita nel centro storico di Ferrara, nonché la regolamentazione della acquisizione e cessione del parcheggio esistente in Via Gramiccia come standard territoriali pubblici e comunali per l’attuazione del Piano. Chiunque abbia titolo ad effettuare interventi di trasformazione fisica o funzionale dei lotti e degli edifici presenti nel comparto deve attenersi alle prescrizioni delle presenti norme.

3. Il PUA – SANT’ETIENNE recepisce le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale e dal Piano Operativo Comunale vigenti e delle eventuali loro varianti. In caso di non conformità fra disposizioni scritte del PUA e disposizioni degli strumenti sovraordinati queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.

4. In particolare, il Piano Urbanistico Attuativo PUA – SANT’ETIENNE definisce, per ciascun edificio sito nell’area di intervento, nel rispetto delle indicazioni generali e specifiche del POC e degli altri strumenti urbanistici sovraordinati:

- i parametri edilizi ed urbanistici;
- i tipi d’uso prescritti;
- le condizioni e i vincoli che ineriscono la realizzazione e la trasformazione finalizzata al recupero degli immobili esistenti, ai fini della qualità dell’edificato e ai fini della tutela delle risorse storico-paesaggistiche dell’area di centralità urbana;
- le regole e le caratteristiche riguardanti le dotazioni del territorio, le infrastrutture di interesse generale, le dotazioni ambientali;
- i requisiti tecnici delle opere edilizie, in particolare quelli finalizzati al controllo del rendimento energetico dell’edificato;
- le caratteristiche delle opere di urbanizzazione.

5. Nel caso di inadempienze alle presenti norme di attuazione del PUA – SANT’ETIENNE da parte di Enti o privati, l’Amministrazione comunale, in virtù della convenzione stipulata con i

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	NTA	01

proprietari delle aree, si avvarrà nei confronti degli inadempienti nei modi e nelle forme indicate dalla convenzione medesima.

## Art. 2 - Elaborati costitutivi del piano urbanistico attuativo

1. Oltre alle presenti norme, il PUA – SANT'ETIENNE è composto da una serie di elaborati descrittivi e prescrittivi (tavole dello stato di fatto e dello stato di progetto) che costituiscono strumento operativo cogente per l'edificazione e la trasformazione dei fabbricati presenti o di progetto insistenti sul comparto.

2. Gli elaborati allegati costitutivi la variante al PUA sono i seguenti:

### Elaborati cartografici non modificati

14020DDIN01a	Planimetria generale stato di fatto e rilievo fotografico di Inquadramento urbanistico	varie
14020DDIN01b	Planimetria stato di fatto piante prospetti e sezioni	varie
14020DDIN01c	Rilievo stato di fatto piante prospetti e sezioni	varie
14020DDIN01d	Rilievo stato di fatto piante prospetti e sezioni	varie
14020DDIN05a	Planimetria reti di progetto – rete fognaria mista	1:500
14020DDIN05b	Planimetria reti di progetto – rete idrica	1:500
14020DDIN05c	Planimetria reti di progetto – rete gas	1:500
14020DDIN05d	Planimetria reti di progetto – rete elettrica	1:500
14020DDIN05f	Planimetria reti di progetto – illuminazione pubblica	1:500
14020DDIN05e	Planimetria reti di progetto – rete telefonica	1:500

Valutazione di clima acustico.

### Elaborati cartografici modificati

14020DDIN02	Planimetria generale comparativa e stralci funzionali profilo e sezioni dell'intervento	1:500/100
14020DDIN03	Planimetria generale di progetto e dati quantitativi	1:500
14020DDIN04	Planimetria generale di progetto accessibilità	1:500
14020DDIN06	Render di progetto – planivolumetrico di progetto	1:500

### Elaborati testuali modificati

14020DRTC01	Relazione tecnica illustrativa
14020DNNTA01	Norme tecniche di attuazione

Integrazione di valutazione di clima acustico

3. Le prescrizioni normative contenute nel presente fascicolo, in caso di discordanza, hanno prevalenza sulle indicazioni delle Tavole grafiche allegate al PUA.

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	NTA	01

### Art. 3 – Attuazione degli interventi

1. Le opere di urbanizzazione del PUA – SANT’ETIENNE saranno realizzate in tre distinti stralci funzionali come definiti nell’elaborato grafico *14020DDIN02 Planimetria generale comparativa e stralci funzionali* articolati come di seguito riportato:

- a) stralcio I – demolizione e ricostruzione del fabbricato su Contrada Borgoricco (intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi della L.R. 15/2013 e s.m.i.) con variazione della sagoma planivolumetrica esistente e cambio d’uso.
- b) stralcio II – recupero e rifunzionalizzazione dell’edificio esistente su Piazza Sant’Etienne (intervento di restauro risanamento conservativo ai sensi della L.R. 15/2013 e s.m.i. con cambio d’uso) e sistemazione della corte interna privata.
- c) stralcio III – recupero e riconversione funzionale dell’edificio esistente su Via Boccacanalè di Santo Stefano (intervento di restauro risanamento conservativo ai sensi della L.R. 15/2013 e s.m.i. con cambio d’uso).

2. All’interno del comparto, la trasformazione dei lotti avverrà per stralci funzionali attuabili con intervento diretto sotto la sorveglianza ed il controllo dell’Ufficio Tecnico Comunale e delle Aziende ed Enti interessati, nel rispetto dei limiti, dei parametri dimensionali e delle prescrizioni contenute nelle presenti norme.

3. La numerazione/denominazione degli stralci individua esclusivamente i lotti funzionali ma non stabilisce la consequenzialità degli interventi che potranno essere attuati anche in ordine diverso.

### Art. 4 – Vincoli e prescrizioni sovraordinate all’attuazione dell’intervento

1. L’attuazione del comparto e l’edificazione dei lotti all’interno dello stesso è ammessa nel rispetto dei vincoli sovraordinati presenti nell’area e delle cautele progettuali imposte dalla normativa comunale ai fini della tutela del territorio, così come individuati dal PSC e dal POC negli elementi di seguito elencati:

- **Aree del centro storico ad alto potenziale archeologico (Art. 107 punto 2.4.4. del RUE)**

L’intero comparto è assoggettato ai limiti imposti dalla normativa che tutela le aree del centro storico di origine medievale. Qualora l’intervento attuativo del PUA comporti la realizzazione di piani interrati o seminterrati per l’edificio in Contrada Borgoricco, esso dovrà essere preceduto dall’esecuzione di sondaggi preventivi, svolti in accordo con la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell’Emilia Romagna, per accertare l’esistenza di materiali archeologici e la compatibilità del progetto con gli obiettivi di tutela.

Saranno comunque da evitare ulteriori interventi in sotterraneo al di fuori del perimetro del comparto di intervento anche in considerazione del compromesso equilibrio fondale degli edifici situati nell’intorno dell’area a causa, e a seguito, del sisma del 2012.

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	NTA	01

• **Edifici e manufatti storici significativi per tipologia, struttura e morfologia - classe 3 di intervento e contesto identitario del Centro storico (Art. 112 del RUE)**

Gli interventi sugli edifici su Via Bocca canale di Santo Stefano e Piazza Sant'Etienne saranno regolati da quanto prescritto nell'Art.112 del vigente RUE.

• **Fasce di rispetto e distacchi da elettrodotti (art. 119.6 del RUE)**

Sul comparto esiste, allo stato di fatto, una servitù ex art. 1062 c.c. per presenza di apparati e conduttori in tensione destinati al servizio di distribuzione dell'energia elettrica.

ATTO DI RICOGNIZIONE DI SERVITÙ' DI ELETTRODOTTO A FAVORE DI ENEL DISTRIBUZIONE S.P.A. del Notaio CAPASSO ALBERTO VLADIMIRO di ROMA in data 01/07/04 repertorio n. 60977/20125, registrato a Roma il 20/07/04.

Per tali reti e manufatti si rinvia alla disciplina di cui al DPCM 8 luglio 2003 e s.m.i. e al D.Min.Amb. 29/05/2008 e s.m.i.

• **Non grava sui fabbricati alcun vincolo ai sensi della L. 1089/39 e L. 1497/39 ora D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.**

**Art. 5 – Destinazioni d'uso**

1. Nel presente PUA, sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- 1b. Attrezzature e spazi collettivi, limitatamente alle attività b) assistenza e servizi sociali e igienico sanitari e m) parcheggi non al diretto servizio dell'insediamento.
- 1d. Strutture sanitarie private;
- 1e. Scuole private;
- 1f. Autorimesse private
- 3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza, non inquinanti e fino ad una Su max di 250 mq per u.i.;
- 4. Residenza e assimilabili;
- 5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;
- 6a. Ricettivo;
- 6b. Commercio al dettaglio in sede fissa limitato alle seguenti attività:
  - Medio piccole strutture di vendita non alimentari<sup>1</sup>;
  - Medio piccole strutture di vendita alimentari<sup>1</sup>;
- 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- 6e. Attività sportive private;
- 6f. Direzionale.

2. La localizzazione degli usi di cui al comma precedente è prevista nei fabbricati secondo il seguente schema:

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	NTA	01

ISOLATI	USI	SU USI (mq)		SU TOTALE (mq)
		MIN	MAX	
Stralcio I Contrada Borgoricco	1bm.Parcheggi non al diretto servizio dell'insediamento	0	2.150	
		0 %	33 %	
	6a. Ricettivo 6e. Attività sportive private 6d. servizi per somministrazione bevande	0	600	
		0%	9 %	
	4. Residenze e assimilabili	0	1.000	
		0%	15%	
1f. Autorimesse private	265	765		
	4%	12%		
Stralcio I Corte interna	1f. Autorimesse private	0	100	
		0%	2%	
				2.415
Stralcio II Piazza Sant'Etienne	6b. Medio piccole strutture di vendita	330	1.500	
		5 %	23 %	
	1bb. Assistenza servizi sociali e igienico sanitari 1d. Strutture sanitarie private escluse degenze 1e. Scuole private 3a. Artigianato di servizio 6a. Ricettivo 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande 6e. attività sportive (solo att. sportive private) 6f. Direzionale	0	1.800	
		0 %	27 %	
	4. Residenza e assimilabili	500	1.200	
		8 %	18 %	
1f. Autorimesse private	0	115		
	0%	2%		
				2.750
Stralcio III Via Bocaccanale di Santo Stefano	1bb. Assistenza servizi sociali e igienico sanitari 1d. Strutture sanitarie private escluse degenze 3a. Artigianato di servizio 6e. attività sportive (solo att. sportive private) 6f. Direzionale	0	1.300	
		0 %	20 %	
	4. Residenza e assimilabili	0	1.300	
		0 %	20 %	
	1f. Autorimesse private	0	25	
		0%	0,3%	
				1.325
Totale intervento				6.490
Totale intervento da scheda POC 1ACS08_01				6.496

1) Per la definizione delle strutture di vendita si fa riferimento alla DCR 1253/99. Ai sensi della delibera regionale, per medio piccole strutture si intendono strutture aventi superficie di vendita inferiore a 1500 mq.

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	NTA	01

3. Una quota della superficie utile prevista per l'attuazione dell'intervento, ovvero 330 mq, è riservata esclusivamente ad attività commerciali uso 6b – medio piccole strutture di vendita.

Nel caso in cui non venisse realizzata la quota parte minima di SU prevista dal Piano Operativo Comunale per le attività commerciali pari a 330 mq di SU, la Superficie Utile complessiva per l'intervento sarà decurtata di tale quota e limitata ad un massimo di mq 6.166, in accordo con quanto previsto dalla scheda di POC e dall'accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990 e s.m.i., parte integrante del suddetto Piano Operativo.

Per le attività commerciali del comparto non è prevista la realizzazione delle prescrizioni minime relative ai parcheggi pertinenziali così come definite della DCR 1253/99.

4. L'uso residenza è ammesso da un minimo di 5 unità immobiliari, con una superficie utile pari a 8% della S.U. realizzabile nel comparto, localizzate al quarto e quinto piano dell'edificio di Piazza Sant'Etienne, fino ad un massimo di 40 unità abitative. È ammessa la realizzazione di alloggi di differenti tipologie studiate per soddisfare diverse esigenze abitative, nel rispetto delle quantità edilizie fissate al successivo art. 7 e degli standard relativi ai posti auto pertinenziali di cui all'art. 10. Tutti i relativi parcheggi pertinenziali dovranno essere reperiti all'interno del comparto oggetto delle presenti norme.

5. Il Piano indica per ciascuno dei tre fabbricati costituenti il comparto gli usi ammissibili, l'intervallo percentuale entro il quale sono insediabili e la superficie utile massima realizzabile all'interno dell'edificio, calcolata nel rispetto del RUE vigente. La combinazione fra superfici destinate ai diversi usi dovrà sempre essere rispettosa del parametro massimo di SU identificato per il fabbricato.

## **Art. 6 – Indici e parametri urbanistici**

1. Gli standard urbanistici del PUA sono stati determinati secondo quanto stabilito nella scheda di POC n.1ACS08\_01 ai sensi dell'accordo stipulato a norma dell'art.11 della L. 241/1990 e s.m.i., che costituisce parte integrante del Piano Operativo Comunale.

2. L'utilizzazione a scopo edificatorio del lotto costituente il I stralcio di intervento (edificio in Via Borgoricco) dovrà avvenire nel rispetto dei parametri definiti per la massima superficie utile prevista per il comparto. E' ammessa la realizzazione eventuale di un piano seminterrato e di eventuali rampe per accesso e comunque nel rispetto di quanto stabilito al precedente art. 4 comma 1, punto1.

La tavola *14020DDIN03 Planimetria generale di progetto e dati quantitativi* indica, in coerenza con la scheda di POC, in mq 6.490 la Superficie Utile massima del comparto, ripartita secondo lo schema seguente:

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	NTA	01

STRALCIO INTERVENTO	N. PIANI	SUPERFICIE UTILE mq
Stralcio II Piazza Sant'Etienne	6 p. fuori terra + seminterrato	2.750
Stralcio III Via Boccac canale di Santo Stefano	4 p. fuori terra + interrato	1.325
TOTALE ESISTENTE		4.075
Stralcio I Contrada Borgoricco + nuovo volume in corte interna	Max 6 p. fuori terra	2.415
TOTALE INTERVENTO		6.490

La superficie utile è calcolata al lordo di quella destinata alle attività commerciali (uso 6b) per le quali il PUA stabilisce il parametro minimo di Superficie Utile pari a 330 mq e comunque corrispondente al primo piano fuori terra del fabbricato prospiciente Piazza Sant'Etienne.

3. Lo **standard di parcheggi pubblici** da cedere al Comune di Ferrara per l'attuazione del PUA – SANT'ETIENNE, è individuato, con apposita retinatura, nello stralcio catastale presente nella tavola *14020DDIN03 Planimetria generale di progetto e dati quantitativi*; esso è pari a 13.793 mq localizzati in un'area già destinata a parcheggio in Via Gramiccia, calcolati ai sensi dell'art. 81 del RUE e dell'art. A-24 della L.R.20/2000 e s.m.i. così come specificato nella scheda di POC. Tale area è stata acquisita e già ceduta al Comune da parte della Società Melior Valorizzazioni Immobili s.r.l. così come previsto nell'accordo a norma dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i.

4. Non è prevista la cessione di ulteriori standard pubblici al di fuori di quelli di cui al precedente comma 3.

## Art. 7 – Parametri edilizi

1. L'area di sedime massima degli edifici, rappresentata negli elaborati di progetto nella tavola *14020DDIN02 Planimetria generale comparativa e stralci funzionali*, è da ritenersi vincolante ai fini dell'edificazione, nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade, ai sensi del successivo art. 8.

2. Le altezze massime dei fabbricati sono consentite fino a:

- 6 piani esistenti fuori terra per il fabbricato su Piazza Sant'Etienne, in aggiunta al piano seminterrato esistente;
- 6 piani fuori terra per il fabbricato di progetto su Contrada Borgoricco con altezza non superiore a mt. 21,00.

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	NTA	01

S.T.A.F STUDIO TECNICO ASSOCIATO	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	Rev. 4 del 30/09/2016 Pagina 10
--	------------------------------	------------------------------------

- 4 piani esistenti fuori terra per il fabbricato sui via Boccac canale di Santo Stefano, in aggiunta al piano interrato esistente.

3. È ammissibile la demolizione e ricostruzione della volumetria del fabbricato su Contrada Borgoricco e di eventuali superfetazioni esistenti nella corte comune, con la possibilità di recupero di tali volumetrie anche in sedi differenti da quelle esistenti, seppur all'interno del comparto e nel rispetto delle distanze dai fabbricati e dai confini di proprietà, così come normate al successivo art.8. È, pertanto, ammessa la saturazione parziale della corte interna, all'interno della massima sagoma planivolumetrica di progetto così come identificata nelle tavole *14020DDIN02 Planimetria generale comparativa e stralci funzionali e 14020DDIN03 Planimetria generale di progetto e dati quantitativi*, con particolare attenzione all'aspetto esteriore della nuova volumetria che, nell'accostarsi ai fabbricati storici, dovrà denunciare il proprio carattere di aggiunta successiva ed essere progettata in maniera da integrarsi architettonicamente con i fabbricati esistenti.

#### **Art. 8 – Distacchi degli edifici e dai confini di proprietà**

1. Per i distacchi degli edifici dai confini di proprietà e di proprietà terze nonché dalla sede stradale si fa riferimento all'art. 119 del RUE e all'art. 17 delle NTA del POC.
2. Per l'ingombro planimetrico massimo degli edifici nei lotti e per le distanze tra gli edifici interni del presente si fa riferimento alla tavola *14020DDIN03 Planimetria generale di progetto e dati quantitativi*.
3. In accordo con l'obiettivo del PUA di concorrere, con la sua attuazione, alla riqualificazione dell'intero comparto in oggetto, la progettazione dei singoli edifici, sia essa di recupero dell'esistente o di nuova edificazione come nel caso di Via Borgoricco e delle nuove volumetrie nella corte interna privata, dovrà essere sottoposta al parere preventivo, anche se non vincolante, della Commissione per la Qualità architettonica e il Paesaggio CQAP.
4. In accordo con l'obiettivo del PUA di concorrere, con la sua attuazione, anche alla riqualificazione della Contrada Borgoricco, è prescritta per il nuovo fabbricato di progetto la progettazione di un fronte unico su detta strada in allineamento con l'esistente.

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	NTA	01

## Art. 9 – Requisiti prestazionali degli edifici

1. La conformazione e il dimensionamento dei corpi di fabbrica dovranno contribuire in modo significativo agli obiettivi di contenimento energetico degli edifici.
2. Il dimensionamento ed il potenziamento delle chiusure opache verticali ed orizzontali dovrà essere effettuato in maniera da ridurre l'irraggiamento solare estivo, da assicurare la dovuta illuminazione naturale e da consentire lo sfruttamento dell'irraggiamento solare invernale all'interno degli edifici.
3. Tutte le chiusure trasparenti, verticali ed orizzontali, non esposte a nord dovranno essere dotate di schermi, fissi o mobili, in grado di intercettare almeno il 70% dell'irradiazione solare massima incidente sulla chiusura durante il periodo estivo e tali da consentire il completo utilizzo della massima radiazione solare incidente durante il periodo invernale.
4. Gli impianti di climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria dovranno essere progettati al fine di garantire l'efficienza energetica del sistema edificio-impianto nel suo complesso così come stabilito dalla normativa specifica di settore.
5. Il piano di copertura del fabbricato su Contrada Borgoricco, qualora adibito a parcheggio scoperto, potrà essere dotato di pannelli fotovoltaici supportati da strutture metalliche, al fine di consentire non solo la copertura dei veicoli ivi parcheggiati, ma anche la produzione di energia elettrica che potrà essere utilizzata nell'intero complesso oggetto dell'intervento. Qualora compatibile con l'intervento di restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti, anche sulla copertura di questi potranno essere alloggiati elementi fotovoltaici dell'impianto solare termico, integrati con la copertura.
6. In fase di attuazione del PUA, dovrà essere previsto il collegamento del comparto alla rete di teleriscaldamento comunale.
7. Le scelte tecnologiche che verranno effettuate in fase di progettazione dei nuovi alloggi e poi realizzate nell'attuazione del comparto dovranno essere sempre e comunque rispettose della normativa di settore vigente DG.R. 967/2015 e s.m.i. e DG.R. 1275 del 7/9/2015 e s.m.i. per la realizzazione dei medesimi alloggi in classe B o superiore e garantire il raggiungimento di ulteriori obiettivi di efficienza energetica oltre i minimi richiesti dalla legge, nel rispetto di alcuni protocolli di certificazione ambientale quali CasaClima o Itaca. Si precisa che in sede di titolo edilizio per l'edificio sarà specificato solamente un protocollo di certificazione ambientale e che comunque la modifica dei suddetti processi di certificazione individuati (previa valutazione della compatibilità tecnica da parte dell'Amministrazione) non comporterà variante al PUA.
8. Le opere di urbanizzazione fuori dal comparto saranno oggetto di Titolo Abilitativo e loro eventuali modifiche non comporteranno varianti al PUA.

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	NTA	01

## Art. 10 – Parcheggi privati e segnaletica stradale

1. In aggiunta alle dotazioni territoriali di cui all'art. 6 delle presenti norme, per l'insediamento dell'uso 4. *Residenza e assimilabili* è fatto obbligo di reperire, per ciascuna unità abitativa prevista negli edifici costituenti il comparto, aree per posti auto nella misura di 50mq/100mq, comprensive di spazi di manovra e corselli ed eventuali spazi di cantina/deposito attigui, e comunque posti auto in quantità non inferiore a 1,5 posti auto/unità abitativa, così come normato all'art. 89 del RUE, da localizzarsi nelle aree di pertinenza degli edifici e/o all'interno della sagoma planivolumetrica degli stessi. Per la quantificazione delle superfici minime da adibire a posti auto e al numero di posti auto minimi da reperire per unità abitativa si rimanda al prospetto seguente:

STRALCIO INTERVENTO	N. MAX UNITA' RESIDENZA	SUPERFICIE PARCHEGGI (50/100 mq DI SU) mq	N. POSTI AUTO 1.5*N.UNITA' RESIDENZA
Stralcio I Contrada Borgoricco	FINO A N. 12 U.I. RESIDENZA	500	18
Stralcio II Piazza Sant'Etienne	FINO A N. 18 U.I. RESIDENZA	600	27
Stralcio III Via Boccac canale di Santo Stefano	FINO A N. 10 U.I. RESIDENZA	650	15

2 Il PUA individua preferenzialmente il piano seminterrato degli edifici su Piazza Sant'Etienne e Contrada Borgoricco nonché il piano terra di quest'ultimo per la localizzazione dei posti auto pertinenziali.

Nel comparto è prevista la sola dotazione facoltativa di posti auto pertinenziali per le altre funzioni insediabili nell'area.

3. Per la progettazione delle autorimesse si fa riferimento alla specifica normativa di settore e ai D.M. n.38 del 01/02/1986 e D.P.R. n. 151 del 01/08/2011 e s.m.i. e al D.M. 3 Agosto 2015.

4. Il dimensionamento dei singoli stalli è normato in 12,5 mq/posto auto, escluse area di manovra (dimensioni posto auto 2.5\*5 m). I corselli di manovra dovranno essere dimensionati opportunamente secondo quanto previsto dalla normativa di settore o in accordo con eventuali deroghe previste dalla vigente normativa.

Per gli accessi carrabili, anche qualora automatizzati con apertura a distanza, dovrà essere garantita una fascia libera per la sosta temporanea e la manovra dei mezzi di una profondità pari a 5 metri misurati dalla soglia del passo carraio al ciglio stradale.

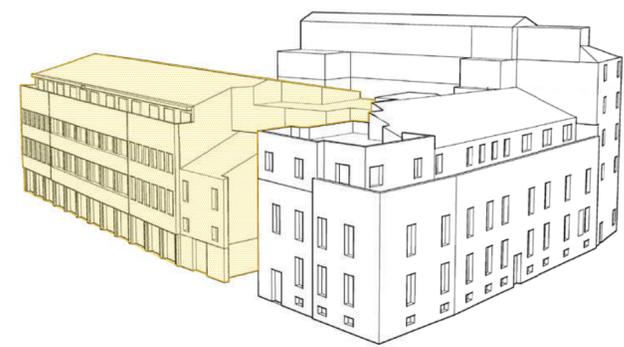
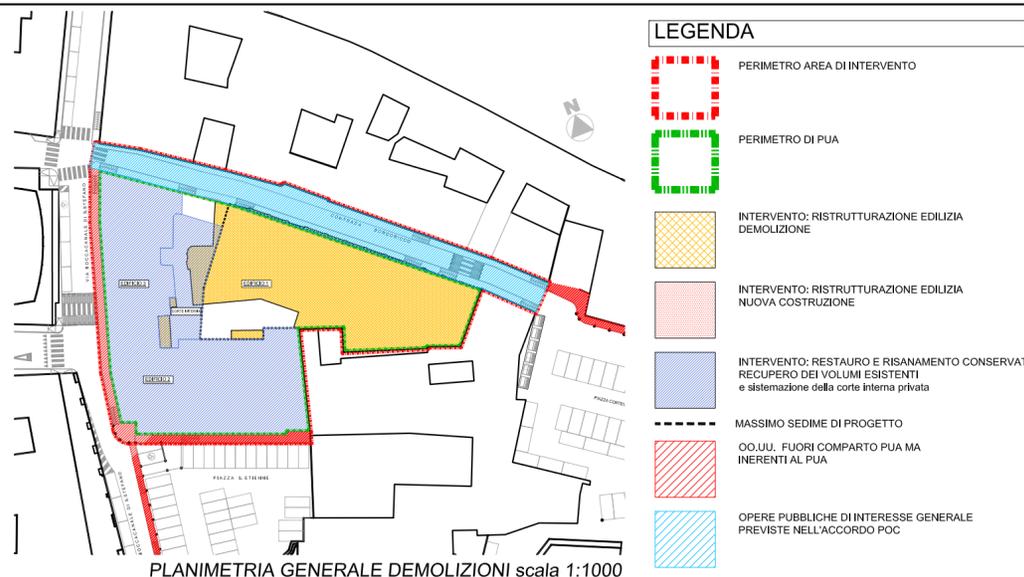
5. I posti auto dovranno essere progettati secondo criteri di accessibilità da parte di tutta la potenziale utenza e prevedere sistemi di distribuzione verticale che ne consentano il collegamento diretto con il livello della strada e con i piani fuori terra destinati a residenza.

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
14	020	D	NTA	01

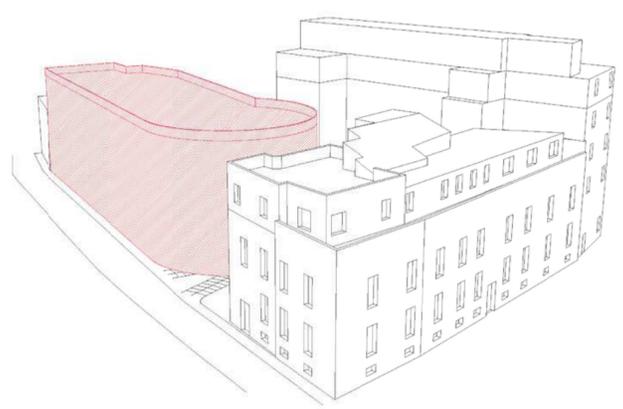
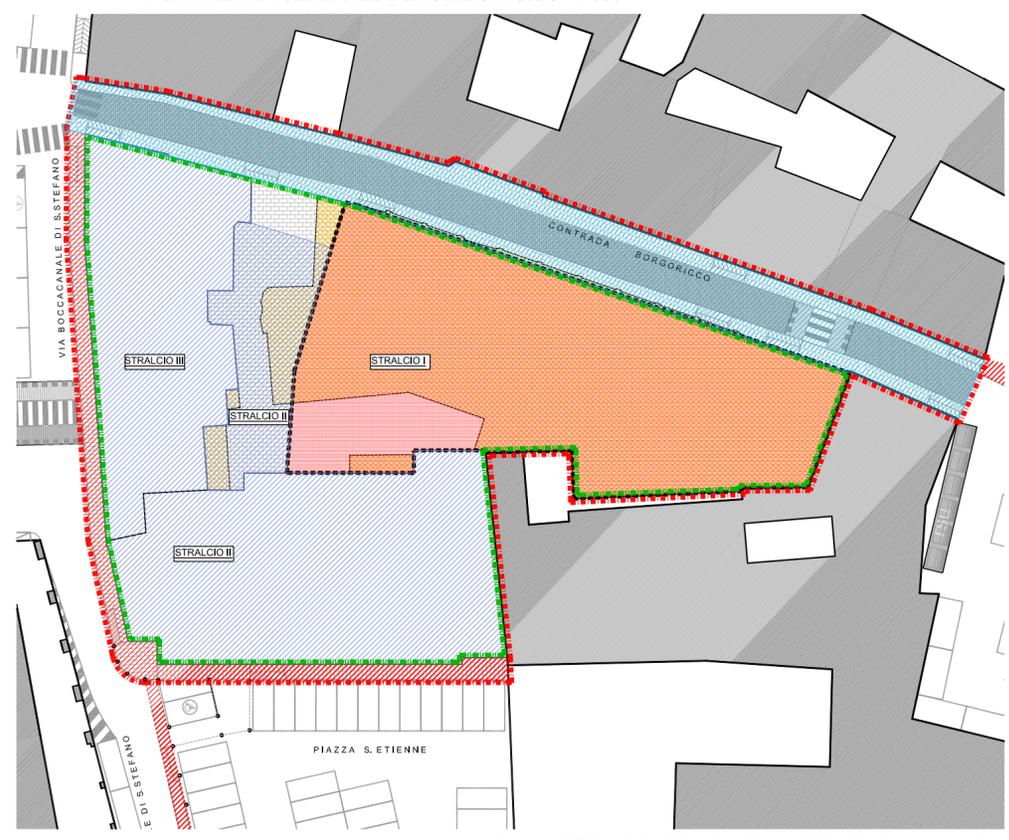
### **Art. 11 – Validità del PUA Sant’Etienne e cogenza delle previsioni di Piano**

1. Non costituiscono variante al PUA le modifiche operate alla sagoma planivolumetrica dell'edificio di progetto previsto su Contrada Borgoricco purché rientrante all'interno del massimo ingombro identificato dal Piano per il medesimo, la variazione dei materiali, la composizione del fronte così come rappresentati nelle viste di progetto, purché rispettosi delle indicazioni di massima fornite dal progetto di Piano ed entro i limiti edificatori sanciti dalle presenti norme.

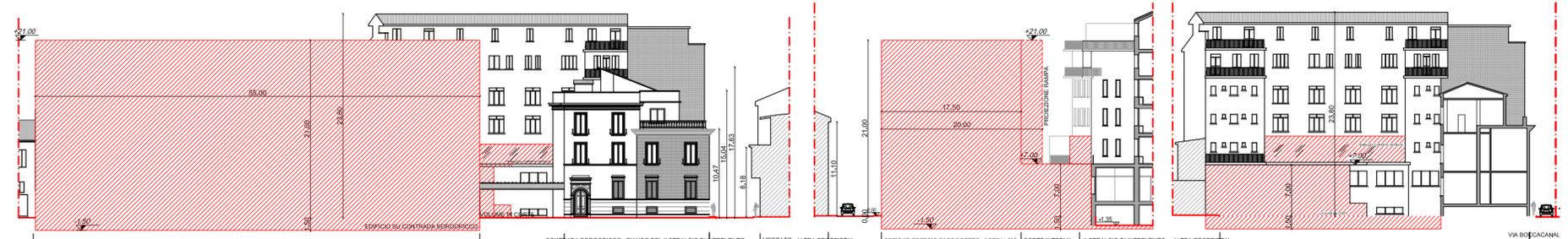
<i>ANNO</i>	<i>PROGR.PROG</i>	<i>LIVELLO PROG.</i>	<i>ELABORATO</i>	<i>NUMERO ELAB</i>
14	020	D	NTA	01



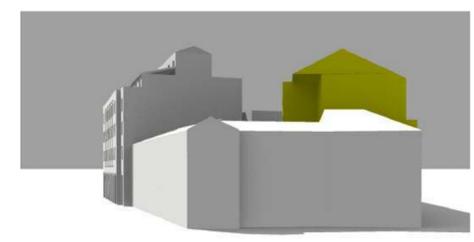
assonometria di progetto-demolizione volumi



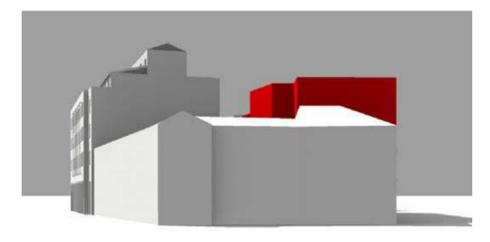
assonometria di progetto - nuova costruzione



PROFILI DELL'INTERVENTO scala 1:500



vista da piazza Cortevecchia - stato attuale



vista da piazza Cortevecchia - progetto

**COMUNE DI FERRARA**

OGGETTO DELL'INTERVENTO  
**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
RELATIVO AL COMPARTO IN DEROGA  
SANT'ETIENNE CORTEVECCHIA - FERRARA**

ZONA DI INTERVENTO  
AMBITO IN DEROGA CENTRO STORICO  
CONTRADA BORGORICCO, VIA BOCCACANALE DI S. STEFANO, PIAZZA SANT'ETIENNE - FERRARA

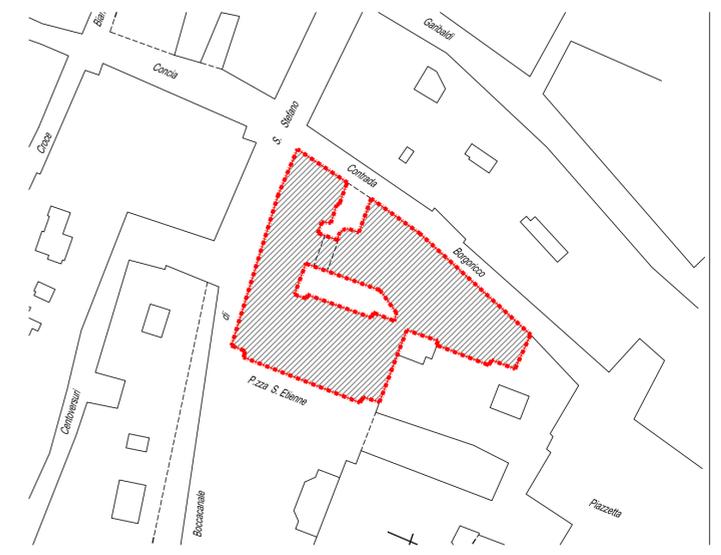
PROPRIETA'

**M** ITALIANA VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI Srl  
Via Negri, 10 - Milano  
C.F. 08357920969

<p style="text-align: center;"><b>S.T.A.F</b> STUDIO TECNICO ASSOCIATO di LEONI R. - MARINI S. - RUBBINI D. - PIGOZZI P. Via Gulinelli, 11 - 44122 Ferrara Tel. (0532) 55111 - Fax 56093 e-mail: uteco@uteco.it</p>	<p>PROJECT MANAGER Arch. Stefano Marini</p> <p>GRUPPO DI PROGETTAZIONE Geom. Andrea Vallieri</p> <p>ELABORAZIONE GRAFICA Geom. Andrea Vallieri</p>	<p>APPROVATO</p> <p>VERIFICATO</p>		
<p>TAV. N° <b>DIN02</b></p> <p>scala 1:500/1000</p>		<p>STATO <b>STATO DI PROGETTO</b></p> <p>ELABORATO <b>PLANIMETRIA GENERALE COMPARATIVA E STRALCI FUNZIONALI PROFILI E SEZIONI DELL' INTERVENTO</b></p>		
<p>DATA CONSEGNA 29/06/16</p>	<p>AGGIORNAMENTO 02</p>	<p>DATA 30/09/16</p>	<p>MOTIVAZIONE AGG. A SEGUITO DI CON. SERVIZI SIMULTANEA 09/09/16</p>	
<p>ANNO 14</p>	<p>PROGR. PROG. 020</p>	<p>LIVELLO PROG. D</p>	<p>ELABORATO DIN</p>	<p>NUMERO ELAB. 02</p>

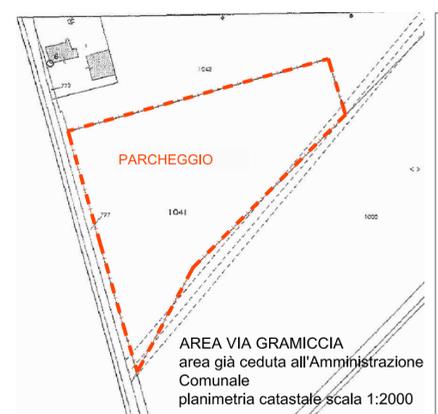
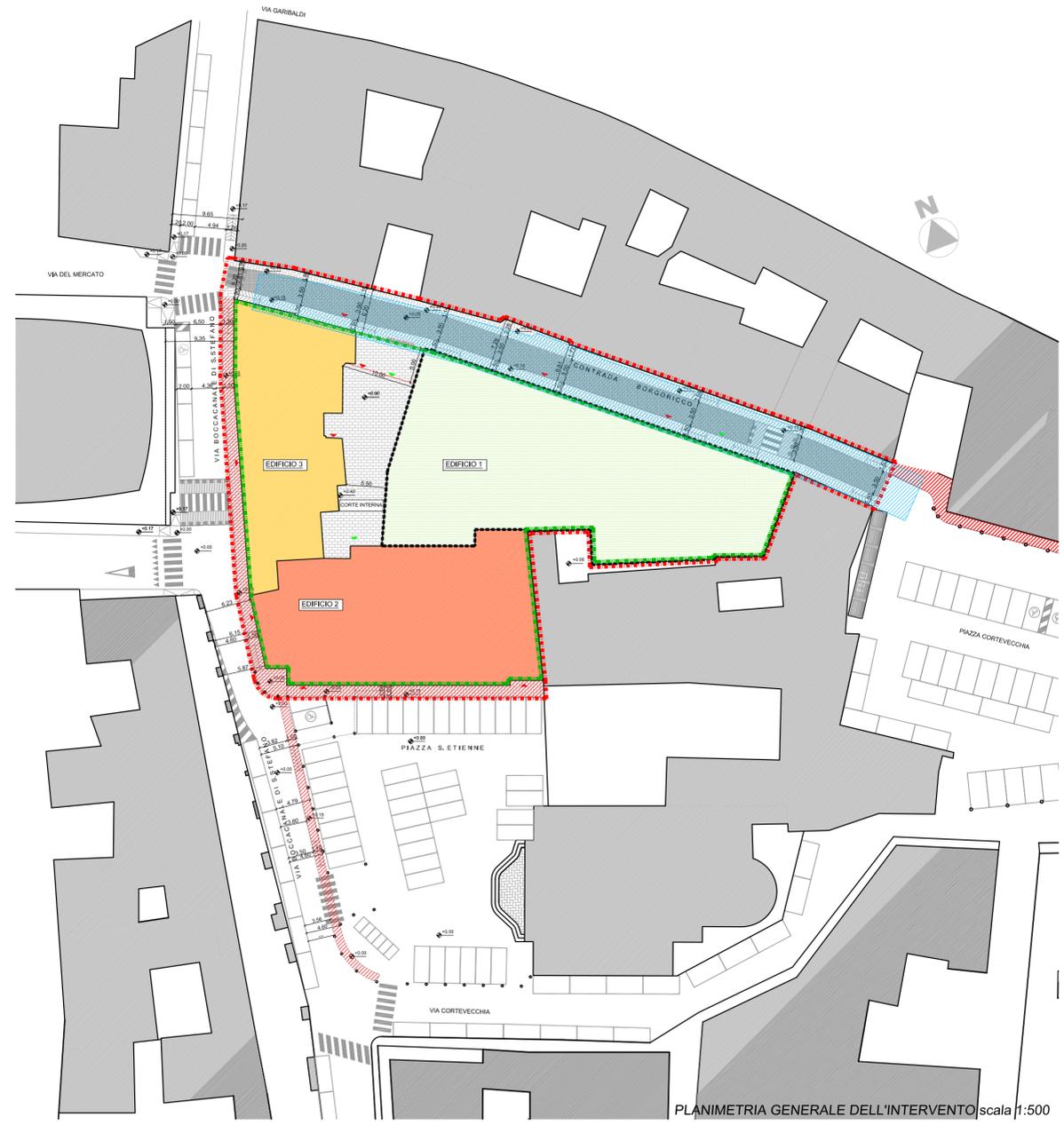
U.TE.CO. si riserva la proprietà di questo disegno con la proibizione di riprodurlo o trasferirlo a terzi senza autorizzazione scritta.  
This document is property of U.TE.CO. Reproduction and divulgation forbidden without written permission.

STRALCIO	LOCALIZZAZIONE	TIPOLOGIA DI INTEVENTO	SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE FONDIARIA	CONSISTENZA EIFICIO/N° PIANI	SUPERFICIE UTILE mq.	DESTINAZIONE D'USO DA PUA	N° UNITA' IMMOBILIARI RESIDENZA	SU MINIMA mq.	SU MASSIMA mq.	%SU MIN / SU	%SU MAX / SU	SUPERFICIE PARCHEGGI PERT. (50/100 mq. SU)	NUMERO POSTI AUTO PERTINENZIALI
I	Via Borgoricco	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA con variazione della sagoma planivolumetrica			5 PIANI FUORITERRA + COPERTURA PRATICABILE		1bm. PARCHEGGI NON AL DIRETTO SERVIZIO DELL'INSEDIAMENTO 6.4 RICETTIVO 6b. ATTIVITA' SPORTIVE PRIVATE 6d. SERVIZI PER SOMMINISTRAZIONE BEVANDE		0	2.150	0	33		
							4. RESIDENZE E ASSIMILABILI	12	0	1000	0	15	500	18
							1f. AUTORIMESSE PRIVATE		265	765	4	12		
PARZIALE IMMOBILE														
I	corte interna	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA con variazione della sagoma planivolumetrica (VOLUME DI PROGETTO)			1 PIANO FUORITERRA		1f. AUTORIMESSE PRIVATE		0	100	0	2		
PARZIALE IMMOBILE						2.415								
II	Piazza Sant'Etienne	RESTAURO CONSERVATIVO E RISANAMENTO			6 PIANI FUORITERRA + PIANO INTERRATO + sistemazione corte interna privata		6b. MEDIO PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA		330	1.500	5	23		
							10b. ASSISTENZA SERVIZI SOCIALI E IGIENICO SANITARI 10. STRUTTURE SANITARIE PRIVATE ESCLUSE DEGENZE 1a. SCUOLE PRIVATE 3a. ARTIGIANATO DI SERVIZIO 6a. RICETTIVO 6d. SERVIZI PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE 6e. ATTIVITA' PRIVATE CULTURALI, SPORTIVE, DI RITROVO E SPETTACOLO (solo attivita' sportive private) 6f. DIREZIONALE		0	1800	0	27		
							4. RESIDENZA E ASSIMILABILI	18	500	1200	7	18	600	27
							1f. AUTORIMESSE PRIVATE		0	115	0	2		
PARZIALE IMMOBILE						2.750		N°18 ULL RESIDENZA						
III	Via Boccacanale di Santo Stefano	RESTAURO CONSERVATIVO E RISANAMENTO			4 PIANI FUORI TERRA + PIANO INTERRATO		10b. ASSISTENZA SERVIZI SOCIALI E IGIENICO SANITARI 10. STRUTTURE SANITARIE PRIVATE ESCLUSE DEGENZE 1a. SCUOLE PRIVATE 3a. ARTIGIANATO DI SERVIZIO 6a. RICETTIVO 6d. SERVIZI PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE 6e. ATTIVITA' PRIVATE CULTURALI, SPORTIVE, DI RITROVO E SPETTACOLO (solo attivita' sportive private) 6f. DIREZIONALE		0	1.300	0	20		
							4. RESIDENZA E ASSIMILABILI	10	0	1.300	0	20	650	15
							1f. AUTORIMESSE PRIVATE		0	25	0	0,4		
PARZIALE IMMOBILE						1.325		N°10 ULL RESIDENZA						
TOTALE DA PROGETTO			3.186	2.470		6.490		MAX. N° 40 ULL RESIDENZA						
TOTALE POC			3.186	2.355				MAX. N° 50 ULL RESIDENZA					50 / 100 MQ SU uso 4	1,5 p.u. / ULL RES.



**LEGENDA**

- PERIMETRO AREA DI INTERVENTO
- PERIMETRO DI PUA
- 1bm. PARCHEGGI NON AL SERVIZIO DIRETTO DELL'INSEDIAMENTO
- 6a. RICETTIVO
- 6b. MEDIO PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA
- 6c. ATTIVITA' SPORTIVE
- 6d. SERVIZI PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE
- 4. RESIDENZA E ASSIMILABILI
- 1f. AUTORIMESSE PRIVATE
- 6e. MEDIO PICCOLE STRUTTURE DI VENDITA
- 10b. ASSISTENZA SERVIZI SOCIALI E IGIENICO SANITARI
- 10. STRUTTURE SANITARIE PRIVATE ESCLUSE DEGENZE
- 3a. ARTIGIANATO DI SERVIZIO
- 6a. RICETTIVO
- 6d. SERVIZI PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE
- 6e. ATTIVITA' SPORTIVE
- 6f. DIREZIONALE
- 4. RESIDENZA E ASSIMILABILI
- 1f. AUTORIMESSE PRIVATE
- 10b. ASSISTENZA SERVIZI SOCIALI E IGIENICO SANITARI
- 10. STRUTTURE SANITARIE PRIVATE ESCLUSE DEGENZE
- 3a. ARTIGIANATO DI SERVIZIO
- 6a. RICETTIVO
- 6d. SERVIZI PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE
- 6e. ATTIVITA' SPORTIVE
- 6f. DIREZIONALE
- 4. RESIDENZA E ASSIMILABILI
- 1f. AUTORIMESSE PRIVATE
- MASSIMO SEDIME DI PROGETTO
- CO.UU. FUORI COMPARTO PUA MA INERENTI AL PUA
- OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE PREVISTE NELL'ACCORDO POC



**COMUNE DI FERRARA**

OGGETTO DELL'INTERVENTO  
**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
RELATIVO AL COMPARTO IN DEROGA  
SANT'ETIENNE CORTEVECCHIA - FERRARA**

ZONA DI INTERVENTO  
**AMBITO IN DEROGA CENTRO STORICO  
CONTRADA BORGORICCO, VIA BOCCACANALE DI S. STEFANO, PIAZZA SANT'ETIENNE - FERRARA**

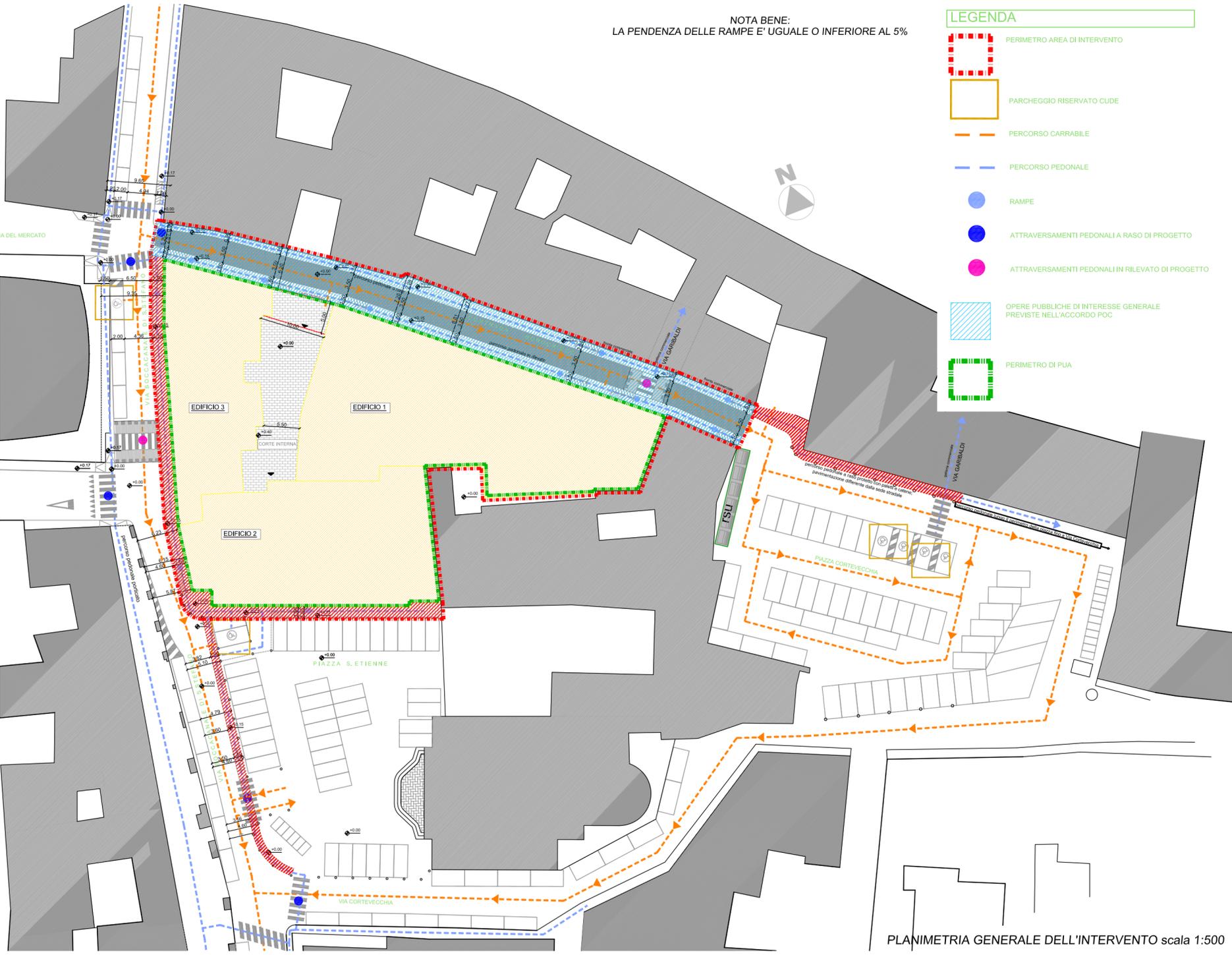
PROPRIETA'

**ITALIANA VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI SRI**  
Via Negri, 10 - Milano  
C.F. 08357920969

<b>S.T.A.F</b> <b>STUDIO TECNICO ASSOCIATO</b> di LEONI R. - MARINIS - RUBBONI D. - PIGOZZI P. Via Gulinelli, 11 - 44122 Ferrara Tel. (0532) 55111 - Fax 56093 e-mail: utecoo@utecoo.it	PROJECT MANAGER Arch. Stefano Marini	APPROVATO		
	GRUPPO DI PROGETTAZIONE Arch. Giulia Calò Geom. Andrea Vallieri	VERIFICATO		
ELABORAZIONE GRAFICA Riccardo Sandri				
TAV. N° <b>DIN03</b> scala 1:500	STATO STATO DI PROGETTO ELABORATO <b>PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO E DATI QUANTITATIVI</b>			
DATA CONSEGNA 29/06/16	AGGIORNAMENTO 02	DATA 30/09/16	MOTIVAZIONE AGG. A SEGUITO DI CON. SERVIZI SIMULTANEA 09/09/16	
ANNO 14	PROGR. PROG. 020	LIVELLO PROG. D	ELABORATO DIN	NUMERO ELAB. 03

U.T.E.CO. si riserva la proprietà di questo disegno con la proibizione di riprodurlo o trasferirlo a terzi senza autorizzazione scritta.  
This document is property of U.T.E.CO. Reproduction and divulgation forbidden without written permission.

PLANIMETRIA GENERALE DELL'INTERVENTO scala 1:500



**COMUNE DI FERRARA**

OGGETTO DELL'INTERVENTO  
**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
RELATIVO AL COMPARTO IN DEROGA  
SANT'ETIENNE CORTEVECCHIA - FERRARA**

ZONA DI INTERVENTO  
AMBITO IN DEROGA CENTRO STORICO  
CONTRADA BORGORICCO, VIA BOCCACANALE DI S.STEFANO, PIAZZA SANT'ETIENNE - FERRARA

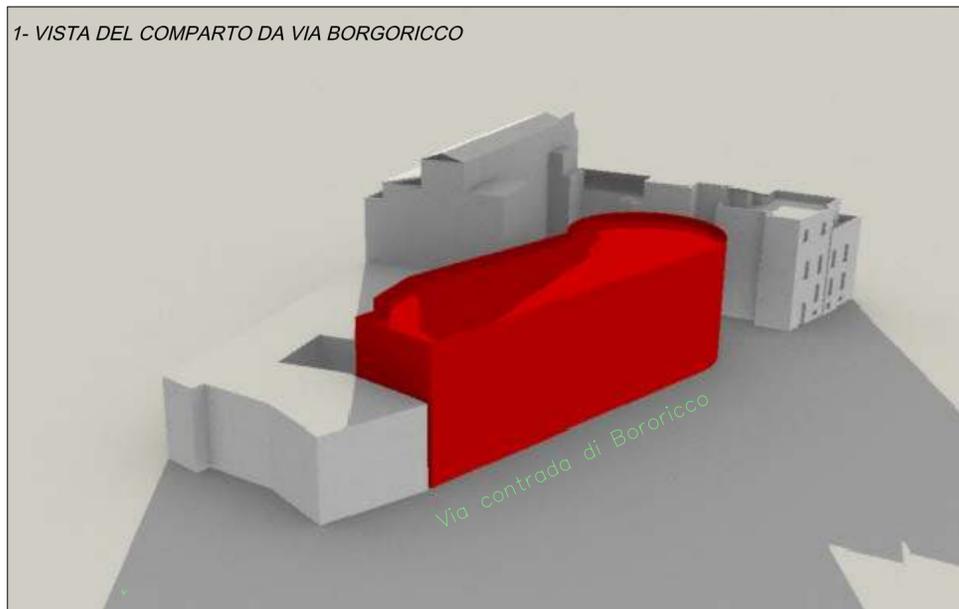
PROPRIETA'

**ITALIANA VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI Srl**  
Via Negri, 10 - Milano  
C.F. 08357920969

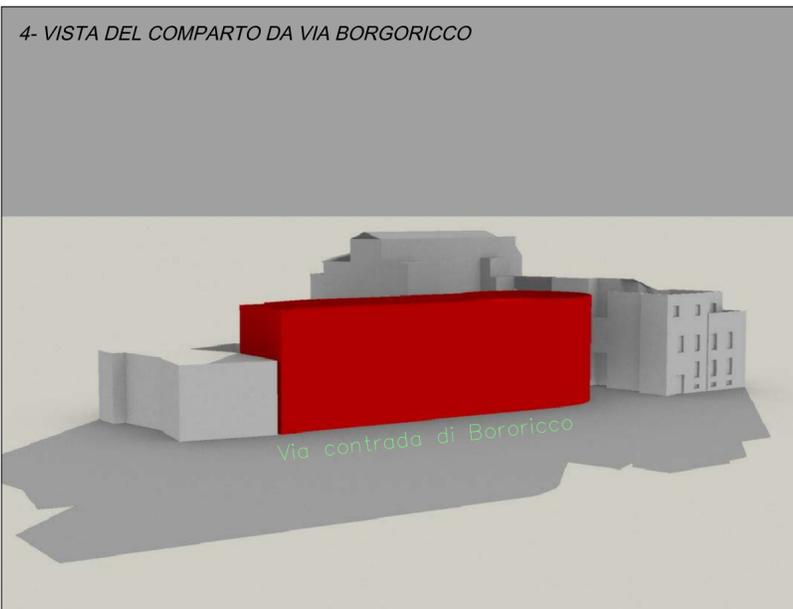
<p><b>S.T.A.F</b> STUDIO TECNICO ASSOCIATO di LEONI R. - MARINI S. - RUBBINI D. - PIGOZZI P. Via Gulinelli, 11 - 44122 Ferrara Tel. (0532) 55111 - Fax 56093 e-mail: uteco@uteco.it</p>		PROJECT MANAGER Arch. Stefano Marini	<p>APPROVATO</p>
		GRUPPO DI PROGETTAZIONE Arch. Giulia Calò Geom. Andrea Vallieri	
<p>TAV.N° <b>DIN04</b></p> <p>scala 1:500</p>		ELABORAZIONE GRAFICA Riccardo Sandri	<p>VERIFICATO</p>
		<p>STATO DI PROGETTO ELABORATO <b>PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO ACCESSIBILITA'</b></p>	
DATA CONSEGNA 05/01/16	AGGIORNAMENTO 01	DATA 01/08/16	MOTIVAZIONE AGGIORNAMENTO A SEGUITO DI CON. SERVIZI PRELIMINARE 22/07/16
ANNO 14	PROGR. PROG. 020	LIVELLO PROG. D	ELABORATO DIN
		NUMERO ELAB. 04	

U.TE.CO. si riserva la proprietà di questo disegno con la proibizione di riprodurlo o trasferirlo a terzi senza autorizzazione scritta.  
This document is property of U.TE.CO. Reproduction and divulgation forbidden without written permission.

1- VISTA DEL COMPARTO DA VIA BORGORICCO



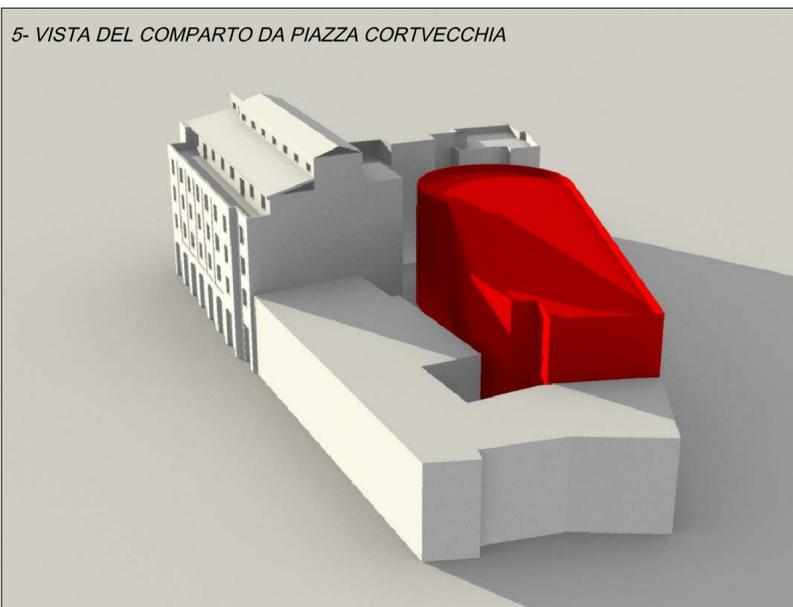
4- VISTA DEL COMPARTO DA VIA BORGORICCO



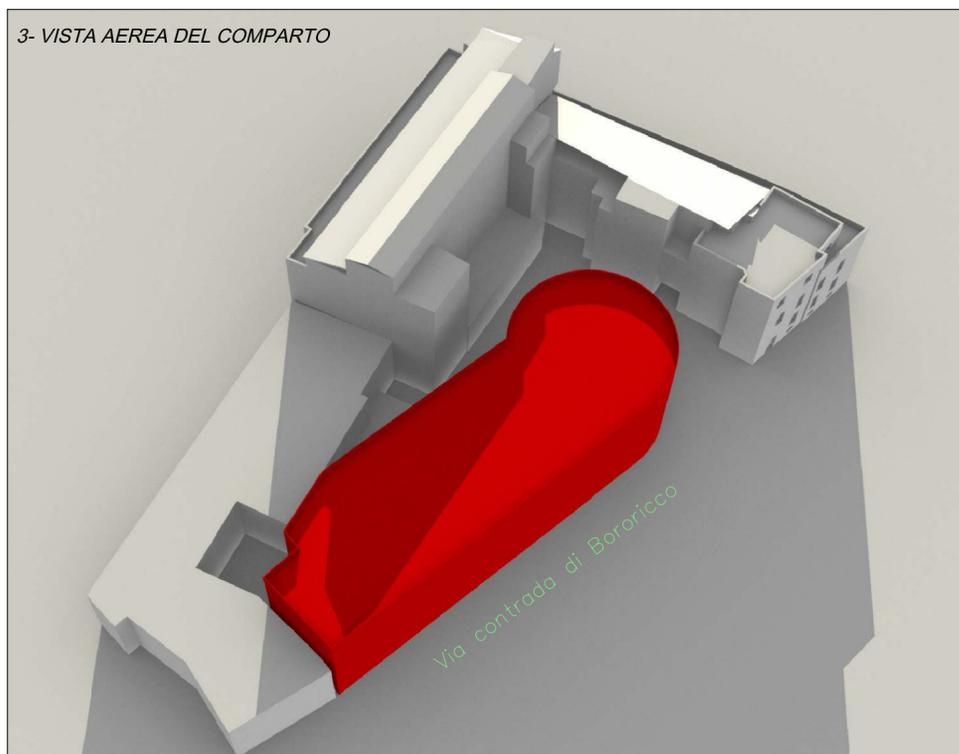
2- VISTA DEL COMPARTO DA VIA BOCCACANALE DI SANTO STEFANO



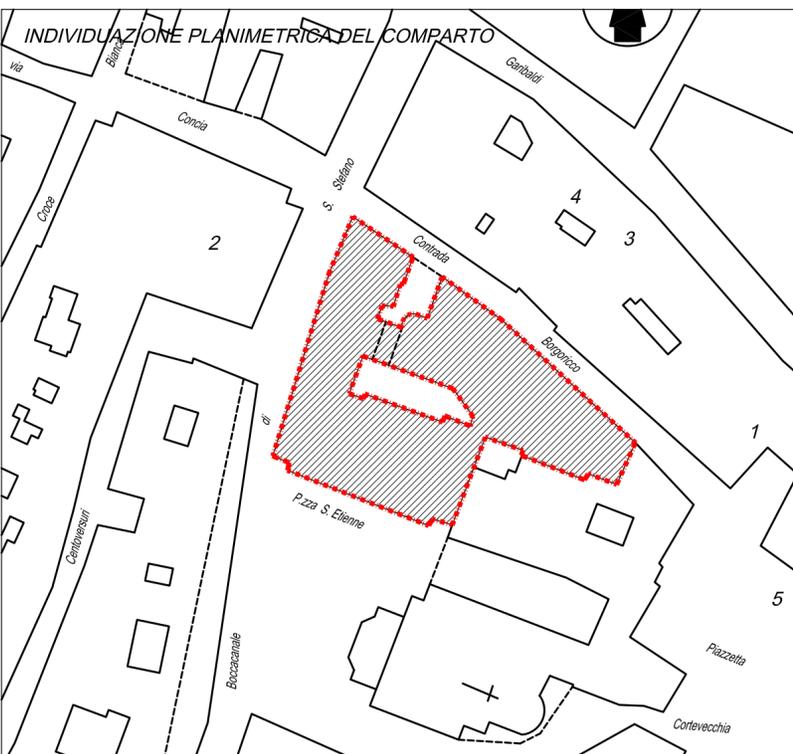
5- VISTA DEL COMPARTO DA PIAZZA CORTEVECCHIA



3- VISTA AEREA DEL COMPARTO



INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA DEL COMPARTO



## COMUNE DI FERRARA

OGGETTO DELL'INTERVENTO  
**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
 RELATIVO AL COMPARTO IN DEROGA  
 SANT'ETIENNE CORTEVECCHIA - FERRARA**



ZONA DI INTERVENTO  
 AMBITO IN DEROGA CENTRO STORICO  
 CONTRADA BORGORICCO, VIA BOCCACANALE DI S.STEFANO, PIAZZA SANT'ETIENNE - FERRARA

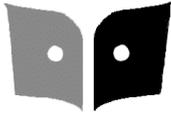
**IV** ITALIANA VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI Srl  
 Via Negri, 10 - Milano  
 C.F. 08357920969

TAV.N° <b>DIN06</b>	STATO	STATO DI PROGETTO	APPROVATO   VERIFICATO
	ELABORATO	<b>RENDER DI PROGETTO</b> Planivolumetrico di progetto	
PROJECT MANAGER Arch. Stefano Marini			
S.T.A.F. STUDIO TECNICO ASSOCIATO di LEONI R. - MARINI S. - RUBBINI D. - PIGOZZI P. Via Gulinelli, 11 - 44122 Ferrara Tel. (0532) 55111 - Fax 56093 e-mail: uteco@uteco.it		GRUPPO DI PROGETTAZIONE Geom. Andrea Vallieri	
ELABORAZIONE GRAFICA Geom. Andrea Vallieri			

DATA CONSEGNA	AGGIORNAMENTO	DATA	MOTIVAZIONE
29/06/16	00	29/06/16	

ANNO	PROGR. PROG.	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB.
14	020	D	DIN	06

U.TE.CO. si riserva la proprietà di questo disegno con la proibizione di riprodurlo o trasferirlo a terzi senza autorizzazione scritta.  
 This document is property of U.TE.CO. Reproduction and divulgation forbidden without written permission.



Studio Tecnico Ing. **SARA ZATELLI**  
 Via Acquedotto n°11 – Francolino (FE)  
 Cell. 349-5114944 - Tel e Fax 0532-720113 – email: *ingzattelli@gmail.com*

**INTEGRAZIONI ALLA  
 VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO**

**VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
 DEL COMPARTO SANT'ETIENNE - CORTEVECCHIA**

CONTRADA BORGORICCO, VIA BOCCACANALE DI SANTO STEFANO,  
 PIAZZA SANT'ETIENNE - FERRARA

Committente: ITALIANA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE S.r.l.  
 Via Negri, 10 – Milano



ARCHIVIO	COMMITTENTE	SEDE	PRATICA	DATA
18-C-02-16	Melior srl	Comparto Sant'Etienne Cortev ecchia	Clima acustico	20-06-2016

## INDICE

1	Premessa .....	3
2	Il quadro legislativo di riferimento.....	3
3	Descrizione del progetto.....	3
3.1	Ridefinizione delle destinazioni d'uso .....	4
3.2	Analisi delle possibili situazioni di conflitto .....	5
3.3	Analisi del traffico indotto .....	6
3.4	Nuove misure fonometriche.....	8

### Indice delle tabelle

Tabella 1	– Possibili destinazioni d'uso degli edifici.....	5
Tabella 2	– Flussi veicolari post- operam.....	6
Tabella 3	– confronto tra livelli attuali e previsti.....	8
Tabella 4	– Riepilogo delle calibrazioni effettuate.....	8
Tabella 5	– Risultati dei rilievi.....	9

### Indice delle figure

Figura 1	– Individuazione dei tre edifici oggetto di intervento .....	4
Figura 2	– Modello di calcolo con posizione dei ricettori .....	7
Figura 3	– Posizione dei punti di rilievo .....	9

Allegato I: Rapporti di misura

Allegato II: Certificati di taratura della catena di misura

## **1 PREMESSA**

Su richiesta della società Italiana Valorizzazione Immobiliare Srl, con sede in via Gaetano Negri n.10 a Milano, la sottoscritta Ing. Sara Zatelli, in qualità di Tecnico competente in Acustica Ambientale ai sensi della legge 447/95, ha predisposto una integrazione alla Valutazione di Clima Acustico relativa al Piano Urbanistico Attuativo per il Comparto Sant'Etienne Cortevicchia, sito nel Centro storico di Ferrara, in seguito alla presentazione della variante di Piano.

Relativamente al Piano Urbanistico attuativo inoltre è stato espresso il Parere ARPAe n.PGFE/2016/808, cui la presente vuole dare risposta.

## **2 IL QUADRO LEGISLATIVO DI RIFERIMENTO**

La normativa presa a riferimento per la stesura della presente relazione è la seguente:

- DPCM 1 marzo 1991 “Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell’ambiente esterno” (G.U. n°57 del 8-3-91);
- Legge quadro sull’inquinamento acustico n° 447 del 26 ottobre 1995 (G.U. n°254 del 30-10-95);
- DPCM del 14 novembre 1997 “Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore” (G.U. n°280 del 1-12-97);
- DM del 16 marzo 1998 “Tecniche di rilevamento e di misurazione dell’inquinamento acustico” (G.U. n°76 del 1-4-98);
- DPR 142 del 30 marzo 2004 “Disposizioni per il contenimento e la prevenzione dell’inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare” (G.U. n°127 del 1-6-04);
- L.R. 9 maggio 2001 n.15 “Disposizioni in materia di inquinamento acustico” e succ.
- DGR 673/04: “Criteri tecnici per la redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e della valutazione del clima acustico ai sensi della LR 9 maggio 2001, n. 15 recante disposizioni in materia di inquinamento acustico”;
- DPCM 5/12/97 “Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici”.

## **3 DESCRIZIONE DEL PROGETTO**

Il progetto si riferisce ad un insieme di edifici tra via Bocca canale di S. Stefano, Contrada Borgorico, e piazza S. Etienne. Come già riportato nella Valutazione di Clima acustico effettuata dalla sottoscritta, l’area risulta appartenere ad un’ampia zona inserita dalla Classificazione Acustica del Comune di Ferrara in Classe IV, con limiti di immissione pari a 65 dBA nel periodo di riferimento diurno ed a 55 dBA nel periodo notturno.

L’intervento interessa tre edifici che costituiscono il complesso denominato “Ex Enel”, attualmente dismesso, riportato in figura.

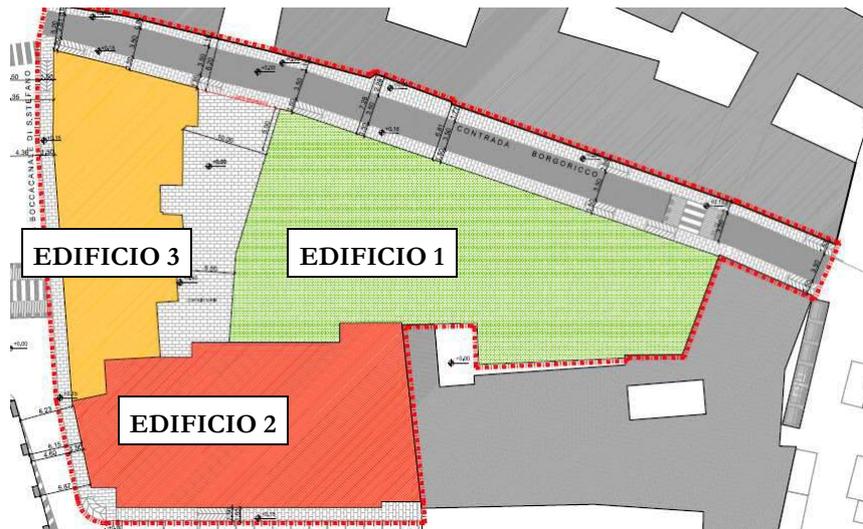


Figura 1 – Individuazione dei tre edifici oggetto di intervento

Nel progetto oggetto di Valutazione di Clima Acustico erano state ipotizzate le seguenti destinazioni d'uso potenziali per gli edifici:

- Edificio 1: n°5 piani fuori terra, destinati ad uso residenziale (incluse le autorimesse pertinenti annesse alla residenza), ricettivo e servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- Edificio 2: n°6 piani fuori terra più interrato, destinati ad uso direzionale, commerciale, ricettivo, artigianato di servizio, servizi per la somministrazione di alimenti e bevande e residenziale (limitatamente al piano attico e sottotetto);
- Edificio 3: n°4 piani fuori terra, destinati ad uso direzionale, ricettivo, residenziale ed artigianato di servizio.

### 3.1 Ridefinizione delle destinazioni d'uso

La successiva analisi del progetto ha portato alla ridefinizione delle possibili destinazioni d'uso. Si riportano quindi le attuali ipotesi di utilizzo degli edifici coinvolti dal progetto.

**Edificio 1:** Si ipotizza che esso possa essere interamente destinato ad uso autorimessa, di cui un piano ad uso privato e quattro piani oltre la terrazza di copertura come parcheggio pubblico, per un totale stimato di circa 120 posti auto. La realizzazione di tale parcheggio dovrebbe prevedere in parallelo il depotenziamento dell'attuale zona di sosta presente in via Cortevicchia, probabilmente destinata al solo al carico/scarico merci delle attività commerciali vicine ed a parcheggi riservati, soprattutto per persone disabili. Una stima iniziale di massima porta ad ipotizzare un decremento di circa 30 posti auto su via Cortevicchia su un totale attuale stimato di 50 posti.

**Edificio 2:** il piano terra verrà destinato ad uso commerciale (ad oggi si ipotizza la realizzazione di un piccolo supermercato) oppure alla ristorazione (tavola calda o simili), il piano primo a palestra o uffici, il secondo piano ad ambulatori privati (studi medici o similari) o uffici, il terzo ad uffici o residenza, i piani superiori a sola residenza tradizionale o turistico/alberghiera.

Si precisa che la destinazione d'uso 1d (strutture sanitarie private) verrà utilizzata per sole attività di ambulatorio senza degenza né alcun tipo di attività nel periodo di riferimento notturno. Analogamente la presenza di attività di tipo 1e (scuole private) sarà limitata a realtà di entità ridotta.

La destinazione d'uso 6e (attività private culturali, sportive, di ritrovo e di spettacolo) sarà eventualmente utilizzata per la realizzazione di una palestra, escludendo l'inserimento di locali di pubblico spettacolo.

Per quanto riguarda l'attività commerciale o di ristorazione prevista al piano terra verranno fornite precise indicazioni perchè le operazioni di carico e scarico vengano realizzate presso la facciata di Piazza Sant'Etienne, in modo da minimizzare il possibile disturbo indotto ai residenti. In fase di studio di tale attività verrà presentata una idonea Valutazione di Impatto acustico che comprenda sia la problematica relativa a tale attività, sia quella relativa al possibile disturbo indotto dagli impianti tecnologici a servizio della stessa.

**Edificio 3:** il piano terra è destinato ad suo uffici (studi privati), mentre ai piani superiori si prevedono residenze. Dalla valutazione di Clima Acustico si è visto come al piano terra a al primo piano di tale edificio si possa prevedere il superamento del limite di immissione assoluto per il periodo di immissione notturno, anche se limitato a poco più di 1-2 dBA (valore che rientra nell'incertezza del modello di simulazione).

Si riassume in figura l'elenco delle possibili destinazione d'uso per gli edifici:

	<b>Edificio 1</b>	<b>Edificio 2</b>	<b>Edificio 3</b>
Piano terra	Autorimessa	Commerciale dettaglio	Uffici
Primo piano	Autorimessa	Palestra/uffici	Uffici/residenza
Secondo piano	Autorimessa	Uffici/residenza	Residenza
Terzo piano	Autorimessa	Residenza	Residenza
Quarto piano	Autorimessa	Residenza	Residenza

*Tabella 1 – Possibili destinazioni d'uso degli edifici*

### **3.2 Analisi delle possibili situazioni di conflitto**

Si specifica che per l'intervento in oggetto si prevede in fase di progetto architettonico e strutturale una attenta analisi dei Requisiti Acustici Passivi, in quanto è precisa volontà del Committente realizzare un intervento edilizio di pregio. Questo permetterà di contenere il disturbo indotto dalle sorgenti esterne, ridurre i problemi di compatibilità tra diverse destinazioni d'uso, contenere nei limiti previsti dalla normativa i livelli immessi dagli impianti a servizio degli edifici stessi. I parametri presi a riferimento per tale studio saranno quelli indicati dal DPCM 5/12/97:

<b>Categoria</b>	<b>Tipologia</b>	<b>R'<sub>w</sub></b>	<b>D<sub>2m,nT,w</sub></b>	<b>L'<sub>n,w</sub></b>	<b>L<sub>ASmax</sub></b>	<b>L<sub>Aeq</sub></b>
A, C	Residenze, alberghi	50 dB	40 dB	63 dB	35 dB	35 dB
B, F, G	Uffici, attività ricreative e commerciali	50 dB	42 dB	55 dB	35 dB	35 dB
D	Ospedali, cliniche o simili	55 dB	45 dB	58 dB	35 dB	25 dB
E	Scuole	50 dB	48 dB	58 dB	35 dB	25 dB

Per le facciate degli uffici sarà quindi assicurato un livello di isolamento di facciata pari ad almeno 42 dB e per le abitazioni a 40 dB. Tale requisito consente un deciso abbattimento del livello esterno, stimato nel periodo notturno tra 56,4 e 57 dBA per le facciate del piano terra e primo dell'edificio 3. Per tutti i locali verrà inoltre predisposto un sistema di climatizzazione interna.

Per quanto concerne l'edificio 2 in caso si arrivi ad avere diverse destinazioni d'uso nei diversi piani verranno attentamente valutati gli interventi necessari a garantire una idonea protezione delle attività più sensibili. L'eventuale presenza di una palestra al piano primo dovrà comportare ad un attento studio rispetto all'isolamento aereo e da calpestio (per il rumore provocato dagli impatti) sia per i solai interpiano sia per eventuali pareti di suddivisione interna. Per gli eventuali studi medici o ambulatori si dovrà garantire un isolamento aereo pari ad almeno 55 dB, un livello di calpestio inferiore a 58 dB ed un isolamento di facciata pari a 45 dB. Le residenze verranno previste solo ai piani più alti, quindi separate rispetto alle attività commerciali o sportive.

Lo studio degli impianti tecnologici a servizio degli edifici 2 e 3 dovrà essere effettuato tenendo in conto sia del rumore indotto all'interno degli edifici stessi sia rispetto a quello indotto presso i ricettori vicini. Non essendo al momento noto quali saranno le attività che si insedieranno non è possibile dare indicazioni precise relativamente alla tipologia e al posizionamento degli stessi. Sarà cura del Committente assicurarsi che ognuna delle attività che si insedieranno garantisca una idonea progettazione anche relativamente a tale problematica, nell'ottica di assicurare ai residenti un alto standard abitativo.

### **3.3 Analisi del traffico indotto**

Un ultimo fattore da valutare è quello relativo al traffico indotto dalle nuove funzioni previste. Non ci sono al momento ipotesi di modifica della viabilità attualmente presente, per cui i flussi veicolari si svilupperanno sempre da via Boccanale di Santo Stefano a via Contrada di Borgoricco, per poi uscire verso via Cortevicchia. Nella Valutazione di Clima acustico si era tenuto conto della realizzazione di 50 abitazioni e delle possibili attività commerciali, ipotizzando un flusso indotto di 250 veicoli nel periodo diurno e di 65 nel periodo notturno, arrivando a prevedere un incremento abbastanza ridotto del rumore in facciata agli edifici presenti, pari al massimo a 0,5 dBA in entrambi i periodi di riferimento. Nelle attuali ipotesi di intervento per il periodo diurno si può stimare la presenza di 8 abitazioni e 4 uffici, per un totale di 36 transiti indotti (1,5 veicoli per unità immobiliare per due transiti al giorno). Si considerano inoltre 140 transiti indotti dalla superficie di vendita e dalla palestra, nonché un incremento di 240 transiti diurni indotti dal parcheggio. Per il periodo notturno invece si ipotizzano 12 transiti indotti dai residenti e 60 dal parcheggio. In seguito a tali ipotesi si sono calcolati quindi i flussi veicolari orari lungo le strade prossime al comparto:

<b>Tratto stradale</b>	<b>Traffico attuale</b>		<b>Traffico previsto</b>	
	<b>Periodo diurno</b>	<b>Periodo notturno</b>	<b>Periodo diurno</b>	<b>Periodo notturno</b>
Santo Stefano (1° tratto)	280	77	306	86
Santo Stefano (2° tratto)	194	47	220	56
Santo Stefano (3° tratto)	270	74	296	83
Borgoricco	86	30	112	39
Cortevicchia	76	27	102	36
Centoversuri	8	1	8	1
Mercato	4	1	4	1

*Tabella 2 – Flussi veicolari post- operam*

Si sono quindi introdotti i nuovi flussi di traffico stimati nel modello di simulazione sviluppato per la Valutazione di Clima Acustico precedentemente realizzata, ricalcolando i livelli sonori previsti ai ricettori sia interni agli edifici oggetto di intervento, sia per quelli maggiormente prossimi. Lo schema del modello di calcolo viene riportato nella figura che segue.

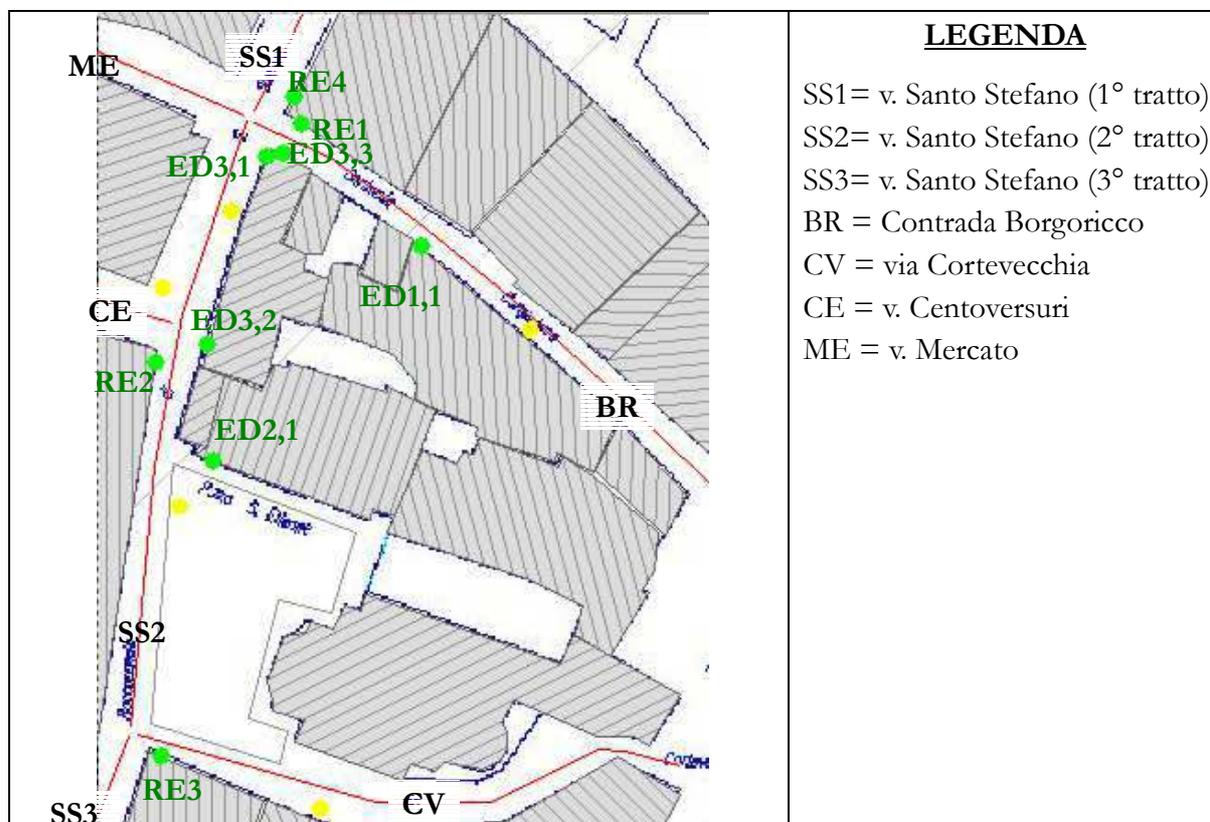


Figura 2 – Modello di calcolo con posizione dei ricettori

Si riportano in tabella i risultati della simulazione con i dati di traffico sopra riportati:

Ric.	Piano	Periodo diurno				Periodo notturno			
		Livello attuale	Livello 1° ipotesi	Livello previsto	LPrev-LAtt	Livello attuale	Livello 1° ipotesi	Livello previsto	LPrev-LAtt
ED1,1	1	59	59,7	60,1	1,1	54,5	55,1	55,6	1,1
	2	57,4	58,1	58,4	1	52,8	53,4	53,9	1,1
	3	56,1	56,7	57,1	1	51,5	52,1	52,6	1,1
	4	55,1	55,6	55,9	0,8	50,4	51	51,5	1,1
ED2,1	1	59,9	59,9	59,9	0	52,7	52,7	52,7	0
	2	59,2	59,2	59,2	0	52,1	52,2	52,2	0,1
	3	58,5	58,6	58,6	0,1	51,5	51,5	51,6	0,1
	4	52,9	52,9	57,9	5	45,9	45,9	51	5,1
	5	52,3	52,3	57,3	5	45,3	45,3	50,4	5,1
ED3,1	T	62	62,1	62,5	0,5	56,2	56,4	56,9	0,7
	1	61,7	62	62,3	0,6	56,1	56,4	56,8	0,7
	2	55,6	55,8	56,1	0,5	50	50,2	51,6	1,6
ED3,2	T	60,3	60,3	60,5	0,2	54,6	54,6	54,9	0,3
	1	59,4	59,4	59,6	0,2	53,6	53,6	53,9	0,3
	2	53,4	53,4	58,6	5,2	47,6	47,6	52,9	5,3

Ric.	Piano	Periodo diurno				Periodo notturno			
		Livello attuale	Livello 1° ipotesi	Livello previsto	LPrev-LAtt	Livello attuale	Livello 1° ipotesi	Livello previsto	LPrev-LAtt
ED3,3	T	61,5	62	62,2	0,7	56,5	57	57,2	0,7
	1	61,5	61,8	62,1	0,6	56,1	56,4	56,8	0,7
	2	55,5	5,8	56,1	0,6	50	50,3	51,7	1,7
RE1	1	59,7	60,1	60,4	0,7	54,6	55	55,3	0,7
	2	58,1	58,5	58,8	0,7	52,8	53,2	53,6	0,8
RE2	1	60,4	60,4	60,6	0,2	54,7	54,7	54,9	0,2
	2	58,3	58,3	58,5	0,2	52,6	52,6	52,8	0,2
RE3	1	60,5	60,7	60,7	0,2	54,3	54,6	54,9	0,6
	2	59,5	59,7	59,8	0,3	53,1	53,4	53,6	0,5
	3	58,8	58,9	58,9	0,1	52,2	52,4	52,7	0,5
	4	58,1	58,2	58,3	0,2	51,5	51,7	51,9	0,4
RE4	1	61,5	61,7	61,9	0,4	55,9	56,1	56,4	0,5
	2	60,3	60,5	60,7	0,4	54,6	54,8	55,1	0,5

Tabella 3 – confronto tra livelli attuali e previsti

Come si vede dalla tabella anche in tale ipotesi di traffico indotto si conferma come i superamenti del limite di immissione assoluto nel periodo di riferimento notturno siano previsti presso ricettori dove già allo stato attuale è presente un livello superiore o prossimo a 55 dBA. L'incremento del livello sono nel periodo di riferimento in tali posizioni risulta al massimo pari a 0,7 dBA.

Dati i vincoli urbanistici sulle strade considerate non è possibile ipotizzare l'utilizzo di asfalti fonoassorbenti e, viste le distanze in gioco e la posizione degli edifici non è possibile intercettare il rumore prodotto dai mezzi in transito. I progettisti stanno attualmente studiando un idoneo sistema di accesso ed uscita dalla autorimessa unitamente ai tecnici del Comune di Ferrara.

### 3.4 Nuove misure fonometriche

Come indicato dal parere espresso da ARPA, giovedì 23/6/16 è stata effettuata una "ulteriore verifica strumentale in orario notturno nei momenti di minor transito veicolare" tra le 2 e le 3 del mattino. L'apparecchiatura utilizzata (o catena di misura) è rispondente interamente a quanto richiesto dall'articolo 2 del Decreto Ministero dell'Ambiente 16/03/1998 ed è costituita da:

- **Fonometro Integratore:** Fonometro integratore di precisione Larson Davis 831 (matricola n° serie 03324), con certificato di taratura 163/12161 del 20/03/2015 emesso dal Centro di Taratura Sky Lab;
- **Calibratore Acustico:** calibratore L&D CAL200 (matricola n°7320) con certificato di taratura LAT 163/7436 del 18/02/2015;

Lo strumento è stato calibrato mediante la sorgente di riferimento CAL 200, prima e dopo il ciclo di misura.

Data	Calibrazione	Ora	ΔB	Calibrazione	Ora	ΔB
23/06/16	Inizio misure	01:51	+ 0.3	Fine misure	03:07	+ 0.1

Tabella 4 – Riepilogo delle calibrazioni effettuate

La differenza tra calibrazione iniziale e finale non supera 0,5 dB, come previsto da normativa.

Il microfono, dotato di protezione antivento è stato posto su idoneo supporto a 4 metri di altezza dal piano stradale. Le misure sono state effettuate secondo quanto previsto dall'allegato B del DM 16/3/98. I punti di misura sono i seguenti:

- M1. a bordo strada via Bocaccanale di Santo Stefano, ad un metro dalla facciata dell'edificio 3;
- M2. ad un metro dalla facciata dell'edificio 2 su piazza Sant'Etienne

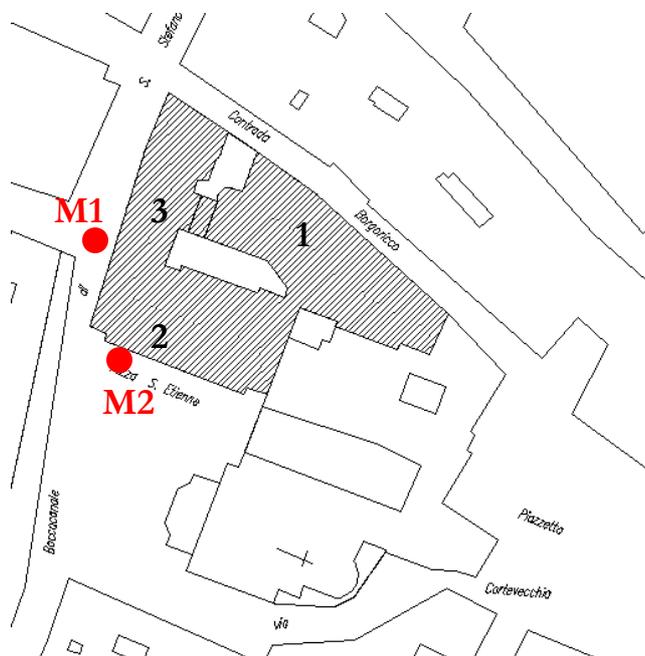


Figura 3 – Posizione dei punti di rilievo

Si riportano nella tabella i risultati dei rilievi, di cui si allega i rapporti di misura, completi di Storia Temporale, analisi in terzi di bande d'ottava del livello equivalente lineare e dello spettro dei minimi, nonché i livelli percentili:

Pos.	Misura	Ora	TM (sec)	v. Santo Stefano	v. Borgoriccio	v. Cortevicchia	L <sub>Aeq</sub> (dBA)	L <sub>95.0</sub> (dBA)	Media L <sub>Aeq</sub>
M1	447TH_SA.275	1:56	300	0	0	0	<b>39,1</b>	35,5	
	447TH_SA.276	2:01	300	0	1	0	<b>41,8</b>	35,1	<b>49,0</b>
	447TH_SA.277	2:07	300	1	0	1	<b>44,2</b>	35,4	
	447TH_SA.278	2:12	300	1	0	3	<b>52,3</b>	35,7	
	447TH_SA.279	2:17	300	1	0	4	<b>54</b>	36	
	447TH_SA.280	2:22	300	0	0	1	<b>37,7</b>	35,6	
M2	447TH_SA.281	2:31	300	1	1	2	<b>48,1</b>	32,8	
	447TH_SA.282	2:36	300	3	0	1	<b>50,8</b>	32,7	<b>48,0</b>
	447TH_SA.283	2:41	300	0	0	0	<b>36,2</b>	32,1	
	447TH_SA.284	2:46	300	1	0	1	<b>48,6</b>	32,5	
	447TH_SA.285	2:52	300	1	1	1	<b>45,6</b>	32,6	
	447TH_SA.286	2:58	300	1	1	1	<b>48,5</b>	32	
			vl/h	10	4	15			

Tabella 5 – Risultati dei rilievi

Il livello medio nel punto M1 risulta pari a 49 dBA e nel punto M2 pari a 48 dBA anche in un intervallo di traffico minimo. Non si ritiene pertanto necessario portare modifiche rispetto ai livelli sonori previsti nella precedente Valutazione di Clima Acustico.

Come si vede in tabella il passaggio di una singola automobile lungo via Boccacanalè di Santo Stefano porta ad un deciso innalzamento del livello sonoro rispetto al valore presente in assenza di traffico veicolare. I valori senza transiti risultano pari a 37,7 dBA in M1 ed a 36 dBA in M2 (posizione parzialmente protetta dalla presenza dell'edificio 2 rispetto al traffico veicolare lungo il primo tratto di via Boccacanalè e lungo via Contrada di Borgoricco). Il livello sonoro inoltre varia notevolmente a seconda della velocità di percorrenza degli autoveicoli. Come si vede dalla tabella un solo transito lungo via Boccacanalè su un intervallo di misura di cinque misure può innalzare il livello fino a 54 dBA.

Per quanto riguarda l'analisi dell'impatto acustico per l'inserimento dei nuovi impianti a servizio delle attività o delle abitazioni per rispettare il limite differenziale si dovrà tenere conto del livello residuo minimo, che risulta molto contenuto. Dato che tali livelli non si scostano significativamente dal livello percentile L95 si può ipotizzare che i livelli di 36 e 37,7 dBA siano i livelli di minimo del livello residuo anche per gli altri ricettori residenziali presenti nell'area e per quelli che saranno affacciati al cortile interno del comparto in esame.

Ferrara, 24 giugno 2016

Ing. Sara Zатели



Tecnico competente in Acustica Ambientale  
abilitato con DDL Regionale n.11394 del 29/11/98  
della Regione Emilia-Romagna



*Ing. Sara Zatelli*  
*Tecnico Competente in Acustica*  
*(DGR 598/98)*

**PRATICA:** Integrazione Valutazione Clima Acustico  
**Rif.:** 18-C-02-16  
**Commitente:** Comparto Sant'Etienne - Ferrara

**INTEGRAZIONE ALLA VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
DEL COMPARTO SANT'ETIENNE - CORTEVECCHIA**

CONTRADA BORGORICCO, VIA BOCCACANALE DI SANTO STEFANO,  
PIAZZA SANT'ETIENNE - FERRARA

**ALLEGATO I  
RAPPORTI DI MISURA ORARIO DI MINIMO TRAFFICO**





Ing. Sara Zatelli  
Tecnico Competente in Acustica  
(DGR 598/98)

PRATICA: Integrazione Valutazione Clima Acustico  
Rif: 18-C-02-16  
Commitente: Comparto Sant'Etienne - Ferrara

Nome misura: 447TH\_SA.275

Posizione di misura: M1

Data, ora misura: 23/06/2016 01:56:01

Durata [s]: 300.0 (min: 5)

Over SLM: 0 Over OBA: 0

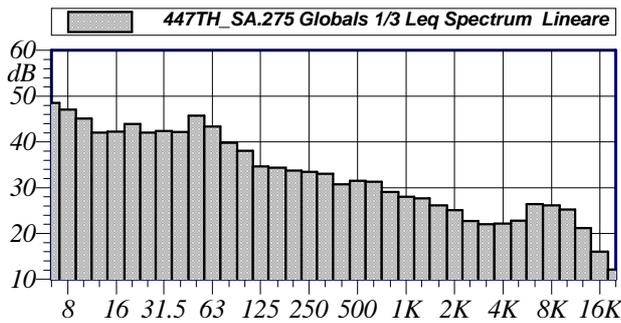
Località:

Strumentazione: 831 0003324

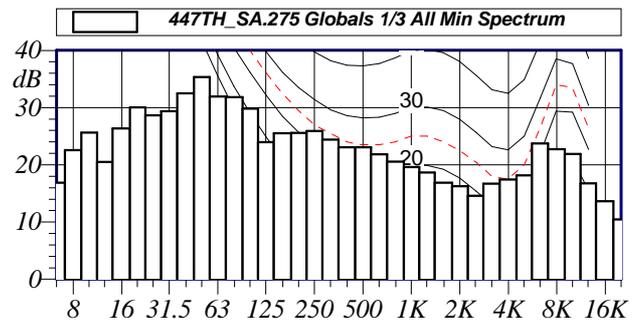
Nome operatore:

**$L_{Aeq} = 39.1$  dBA**

L1: 46.3 dBA L50: 37.3 dBA L90: 35.7 dBA  
L5: 42.9 dBA L10: 41.4 dBA L95: 35.4 dBA



447TH_SA.275 Globals 1/3 Leq Spectrum Lineare											
6.3 Hz	48.5 dB	50 Hz	45.7 dB	400 Hz	30.7 dB	3150 Hz	22.0 dB				
8 Hz	47.1 dB	63 Hz	43.4 dB	500 Hz	31.5 dB	4000 Hz	22.2 dB				
10 Hz	45.1 dB	80 Hz	39.8 dB	630 Hz	31.3 dB	5000 Hz	22.8 dB				
12.5 Hz	42.0 dB	100 Hz	38.0 dB	800 Hz	29.1 dB	6300 Hz	26.4 dB				
16 Hz	42.2 dB	125 Hz	34.6 dB	1000 Hz	28.0 dB	8000 Hz	26.2 dB				
20 Hz	43.9 dB	160 Hz	34.4 dB	1250 Hz	27.6 dB	10000 Hz	25.3 dB				
25 Hz	42.0 dB	200 Hz	33.7 dB	1600 Hz	26.1 dB	12500 Hz	21.2 dB				
31.5 Hz	42.4 dB	250 Hz	33.5 dB	2000 Hz	25.1 dB	16000 Hz	16.0 dB				
40 Hz	42.1 dB	315 Hz	33.0 dB	2500 Hz	22.7 dB	20000 Hz	12.1 dB				

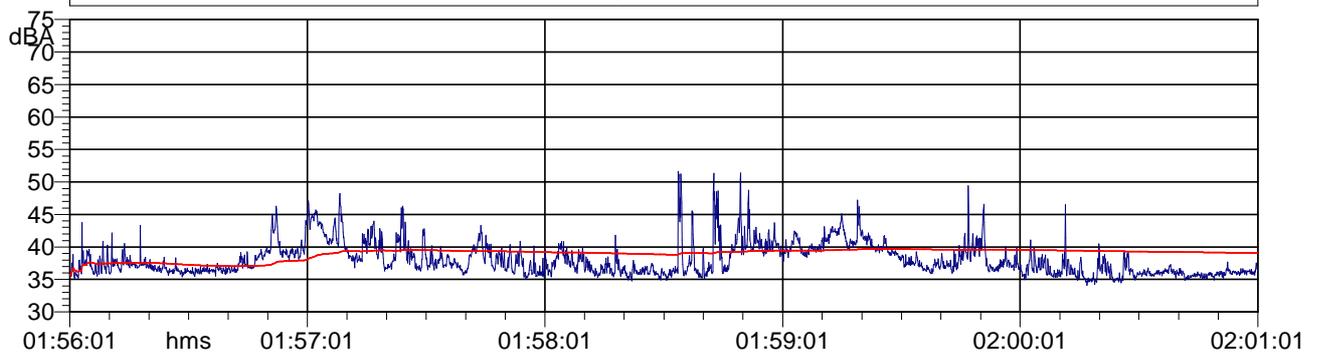


447TH_SA.275 Globals 1/3 All Min Spectrum											
6.3 Hz	16.9 dB	50 Hz	35.3 dB	400 Hz	23.1 dB	3150 Hz	16.7 dB				
8 Hz	22.6 dB	63 Hz	31.9 dB	500 Hz	23.0 dB	4000 Hz	17.4 dB				
10 Hz	25.6 dB	80 Hz	31.8 dB	630 Hz	21.8 dB	5000 Hz	18.2 dB				
12.5 Hz	20.5 dB	100 Hz	29.8 dB	800 Hz	20.5 dB	6300 Hz	23.7 dB				
16 Hz	26.4 dB	125 Hz	24.0 dB	1000 Hz	19.6 dB	8000 Hz	22.7 dB				
20 Hz	30.1 dB	160 Hz	25.5 dB	1250 Hz	18.7 dB	10000 Hz	21.9 dB				
25 Hz	28.7 dB	200 Hz	25.6 dB	1600 Hz	16.9 dB	12500 Hz	16.8 dB				
31.5 Hz	29.4 dB	250 Hz	25.9 dB	2000 Hz	16.3 dB	16000 Hz	13.6 dB				
40 Hz	32.5 dB	315 Hz	24.4 dB	2500 Hz	14.6 dB	20000 Hz	10.4 dB				

Tabella Automatica delle Mascherature			
Nome	Inizio	Durata	Leq
Totale	01:56:01	00:05:00	39.1 dBA
Non Mascherato	01:56:01	00:05:00	39.1 dBA
Mascherato		00:00:00	0.0 dBA

**TIME HISTORY**

447TH\_SA.275 - LAeq  
447TH\_SA.275 - LAeq - Running Leq





Nome misura: **447TH\_SA.276**

Posizione di misura: **M1**

Data, ora misura: **23/06/2016 02:01:52**

Durata [s]: **300.0** (min: 5)

Over SLM: **0** Over OBA: **0**

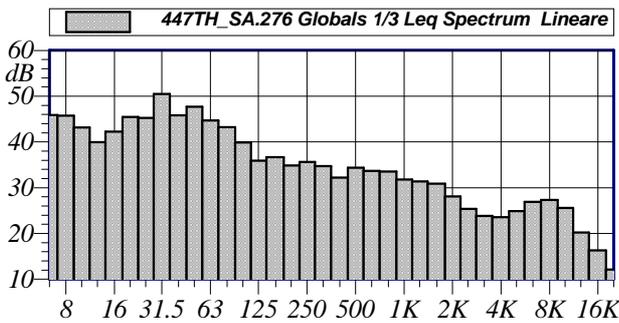
Località:

Strumentazione: **831 0003324**

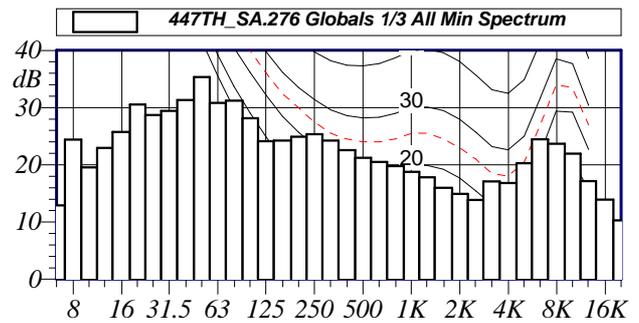
Nome operatore:

**$L_{Aeq} = 41.8$  dBA**

L1: 54.0 dBA L50: 36.4 dBA L90: 35.2 dBA  
L5: 49.1 dBA L10: 41.4 dBA L95: 35.0 dBA



447TH_SA.276 Globals 1/3 Leq Spectrum Lineare											
6.3 Hz	45.8 dB	50 Hz	47.7 dB	400 Hz	32.2 dB	3150 Hz	23.9 dB				
8 Hz	45.8 dB	63 Hz	44.7 dB	500 Hz	34.4 dB	4000 Hz	23.5 dB				
10 Hz	43.2 dB	80 Hz	43.2 dB	630 Hz	33.6 dB	5000 Hz	24.9 dB				
12.5 Hz	40.0 dB	100 Hz	39.9 dB	800 Hz	33.5 dB	6300 Hz	26.9 dB				
16 Hz	42.3 dB	125 Hz	35.9 dB	1000 Hz	31.8 dB	8000 Hz	27.4 dB				
20 Hz	45.5 dB	160 Hz	36.7 dB	1250 Hz	31.3 dB	10000 Hz	25.6 dB				
25 Hz	45.3 dB	200 Hz	34.8 dB	1600 Hz	30.8 dB	12500 Hz	20.2 dB				
31.5 Hz	50.5 dB	250 Hz	35.6 dB	2000 Hz	28.1 dB	16000 Hz	16.3 dB				
40 Hz	45.8 dB	315 Hz	34.7 dB	2500 Hz	25.3 dB	20000 Hz	12.1 dB				



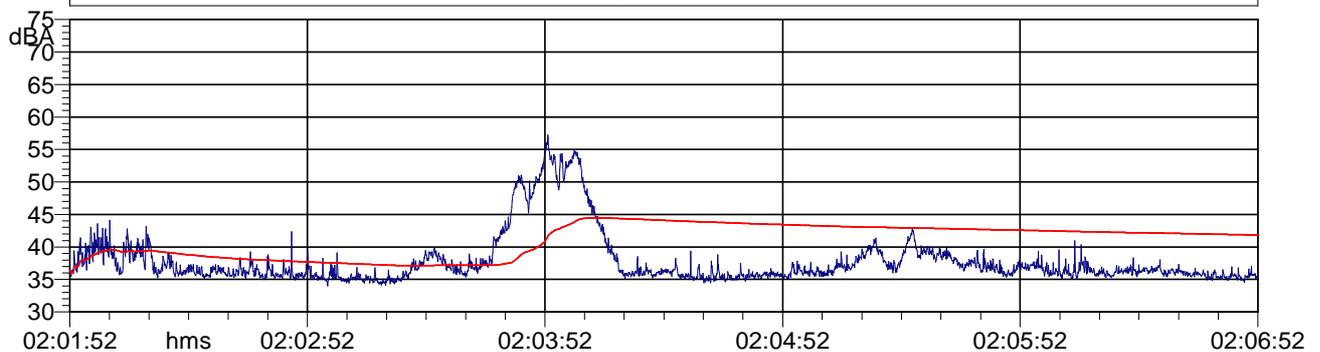
447TH_SA.276 Globals 1/3 All Min Spectrum											
6.3 Hz	12.9 dB	50 Hz	35.3 dB	400 Hz	22.6 dB	3150 Hz	17.1 dB				
8 Hz	24.4 dB	63 Hz	30.8 dB	500 Hz	21.2 dB	4000 Hz	16.8 dB				
10 Hz	19.5 dB	80 Hz	31.2 dB	630 Hz	20.5 dB	5000 Hz	20.3 dB				
12.5 Hz	22.9 dB	100 Hz	28.1 dB	800 Hz	19.8 dB	6300 Hz	24.5 dB				
16 Hz	25.8 dB	125 Hz	24.1 dB	1000 Hz	18.8 dB	8000 Hz	23.7 dB				
20 Hz	30.5 dB	160 Hz	24.2 dB	1250 Hz	17.8 dB	10000 Hz	21.9 dB				
25 Hz	28.7 dB	200 Hz	24.9 dB	1600 Hz	16.0 dB	12500 Hz	17.1 dB				
31.5 Hz	29.4 dB	250 Hz	25.4 dB	2000 Hz	14.9 dB	16000 Hz	13.9 dB				
40 Hz	31.3 dB	315 Hz	24.2 dB	2500 Hz	13.9 dB	20000 Hz	10.3 dB				

Tabella Automatica delle Mascherature

Nome	Inizio	Durata	Leq
Totale	02:01:52	00:05:00	41.8 dBA
Non Mascherato	02:01:52	00:05:00	41.8 dBA
Mascherato		00:00:00	0.0 dBA

**TIME HISTORY**

— 447TH\_SA.276 - LAeq  
— 447TH\_SA.276 - LAeq - Running Leq





Nome misura: **447TH\_SA.277**

Posizione di misura: **M1**

Data, ora misura: **23/06/2016 02:07:02**

Durata [s]: **300.0** (min: 5)

Over SLM: **0** Over OBA: **0**

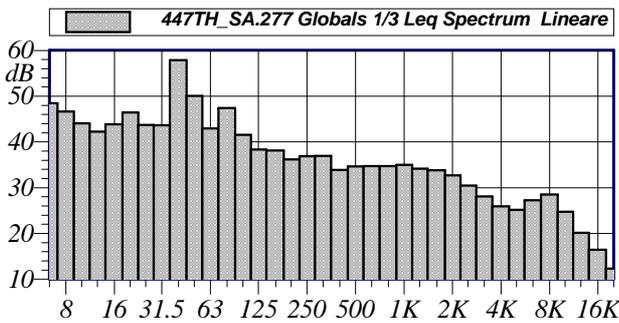
Località:

Strumentazione: **831 0003324**

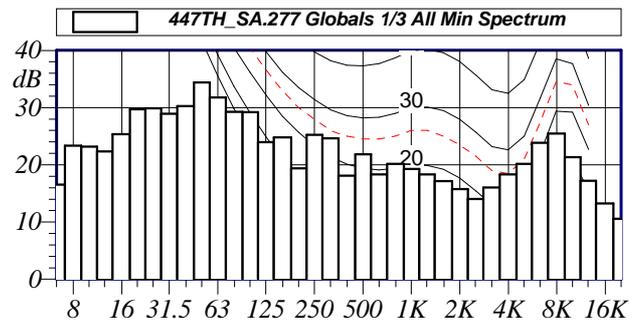
Nome operatore:

**$L_{Aeq} = 44.2$  dBA**

L1: 58.6 dBA L50: 37.4 dBA L90: 35.5 dBA  
L5: 46.5 dBA L10: 43.2 dBA L95: 35.3 dBA



447TH_SA.277 Globals 1/3 Leq Spectrum Lineare											
6.3 Hz	48.4 dB	50 Hz	50.1 dB	400 Hz	33.9 dB	3150 Hz	28.1 dB				
8 Hz	46.6 dB	63 Hz	43.0 dB	500 Hz	34.6 dB	4000 Hz	25.9 dB				
10 Hz	44.0 dB	80 Hz	47.4 dB	630 Hz	34.7 dB	5000 Hz	25.1 dB				
12.5 Hz	42.2 dB	100 Hz	41.5 dB	800 Hz	34.7 dB	6300 Hz	27.2 dB				
16 Hz	43.8 dB	125 Hz	38.3 dB	1000 Hz	35.0 dB	8000 Hz	28.5 dB				
20 Hz	46.5 dB	160 Hz	38.2 dB	1250 Hz	34.2 dB	10000 Hz	24.7 dB				
25 Hz	43.7 dB	200 Hz	36.2 dB	1600 Hz	33.8 dB	12500 Hz	20.1 dB				
31.5 Hz	43.7 dB	250 Hz	36.9 dB	2000 Hz	32.7 dB	16000 Hz	16.4 dB				
40 Hz	57.9 dB	315 Hz	37.0 dB	2500 Hz	30.5 dB	20000 Hz	12.3 dB				



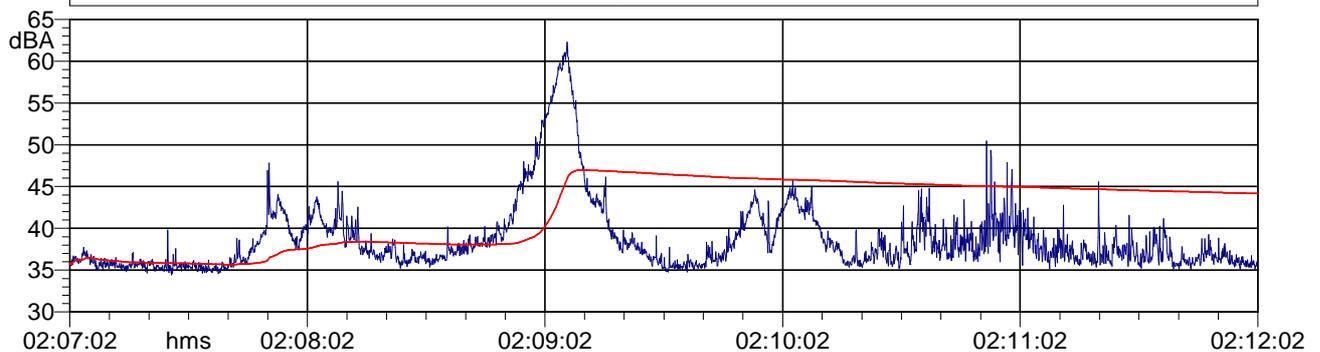
447TH_SA.277 Globals 1/3 All Min Spectrum											
6.3 Hz	16.5 dB	50 Hz	34.4 dB	400 Hz	18.1 dB	3150 Hz	16.0 dB				
8 Hz	23.3 dB	63 Hz	31.8 dB	500 Hz	21.9 dB	4000 Hz	18.3 dB				
10 Hz	23.2 dB	80 Hz	29.3 dB	630 Hz	18.3 dB	5000 Hz	20.2 dB				
12.5 Hz	22.3 dB	100 Hz	29.2 dB	800 Hz	20.2 dB	6300 Hz	23.9 dB				
16 Hz	25.3 dB	125 Hz	24.0 dB	1000 Hz	19.3 dB	8000 Hz	25.5 dB				
20 Hz	29.7 dB	160 Hz	24.8 dB	1250 Hz	18.3 dB	10000 Hz	21.3 dB				
25 Hz	29.9 dB	200 Hz	19.4 dB	1600 Hz	17.1 dB	12500 Hz	17.2 dB				
31.5 Hz	29.0 dB	250 Hz	25.2 dB	2000 Hz	15.8 dB	16000 Hz	13.2 dB				
40 Hz	30.3 dB	315 Hz	24.6 dB	2500 Hz	14.0 dB	20000 Hz	10.6 dB				

Tabella Automatica delle Mascherature

Nome	Inizio	Durata	Leq
Totale	02:07:02	00:05:00	44.2 dBA
Non Mascherato	02:07:02	00:05:00	44.2 dBA
Mascherato		00:00:00	0.0 dBA

**TIME HISTORY**

— 447TH\_SA.277 - LAeq  
— 447TH\_SA.277 - LAeq - Running Leq





Nome misura: **447TH\_SA.278**

Posizione di misura: **M1**

Data, ora misura: **23/06/2016 02:12:24**

Durata [s]: **300.0** (min: 5)

Over SLM: **0** Over OBA: **0**

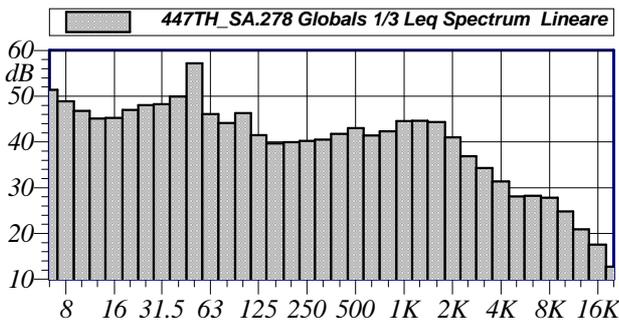
Località:

Strumentazione: **831 0003324**

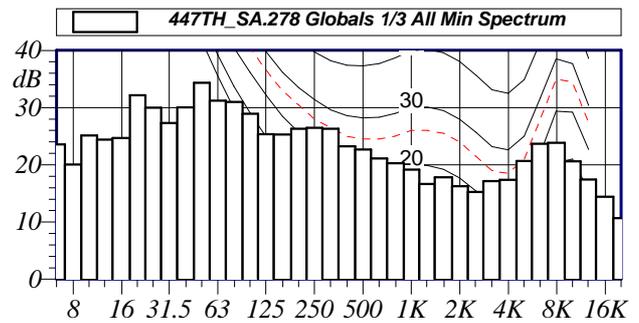
Nome operatore:

**$L_{Aeq} = 52.3$  dBA**

L1: 66.7 dBA L50: 38.9 dBA L90: 36.0 dBA  
L5: 52.5 dBA L10: 48.2 dBA L95: 35.6 dBA



447TH_SA.278 Globals 1/3 Leq Spectrum Lineare											
6.3 Hz	51.4 dB	50 Hz	57.2 dB	400 Hz	41.7 dB	3150 Hz	34.3 dB				
8 Hz	48.9 dB	63 Hz	46.1 dB	500 Hz	43.0 dB	4000 Hz	31.3 dB				
10 Hz	46.8 dB	80 Hz	44.1 dB	630 Hz	41.4 dB	5000 Hz	28.1 dB				
12.5 Hz	45.1 dB	100 Hz	46.3 dB	800 Hz	42.3 dB	6300 Hz	28.2 dB				
16 Hz	45.3 dB	125 Hz	41.5 dB	1000 Hz	44.5 dB	8000 Hz	27.8 dB				
20 Hz	47.0 dB	160 Hz	39.6 dB	1250 Hz	44.6 dB	10000 Hz	24.8 dB				
25 Hz	48.1 dB	200 Hz	40.0 dB	1600 Hz	44.4 dB	12500 Hz	20.9 dB				
31.5 Hz	48.3 dB	250 Hz	40.2 dB	2000 Hz	41.0 dB	16000 Hz	17.6 dB				
40 Hz	49.9 dB	315 Hz	40.5 dB	2500 Hz	36.9 dB	20000 Hz	12.7 dB				



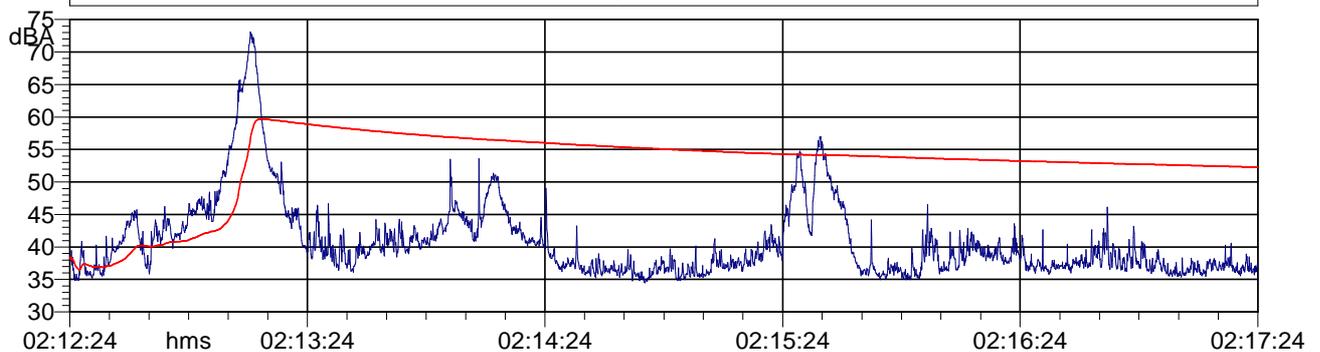
447TH_SA.278 Globals 1/3 All Min Spectrum											
6.3 Hz	23.6 dB	50 Hz	34.3 dB	400 Hz	23.2 dB	3150 Hz	17.2 dB				
8 Hz	20.1 dB	63 Hz	31.2 dB	500 Hz	22.7 dB	4000 Hz	17.4 dB				
10 Hz	25.1 dB	80 Hz	31.0 dB	630 Hz	21.1 dB	5000 Hz	20.7 dB				
12.5 Hz	24.4 dB	100 Hz	28.9 dB	800 Hz	20.3 dB	6300 Hz	23.7 dB				
16 Hz	24.7 dB	125 Hz	25.4 dB	1000 Hz	19.2 dB	8000 Hz	23.8 dB				
20 Hz	32.2 dB	160 Hz	25.3 dB	1250 Hz	16.6 dB	10000 Hz	20.6 dB				
25 Hz	30.0 dB	200 Hz	26.3 dB	1600 Hz	17.8 dB	12500 Hz	17.4 dB				
31.5 Hz	27.3 dB	250 Hz	26.5 dB	2000 Hz	16.3 dB	16000 Hz	14.4 dB				
40 Hz	30.0 dB	315 Hz	26.3 dB	2500 Hz	15.2 dB	20000 Hz	10.7 dB				

Tabella Automatica delle Mascherature

Nome	Inizio	Durata	Leq
Totale	02:12:24	00:05:00	52.3 dBA
Non Mascherato	02:12:24	00:05:00	52.3 dBA
Mascherato		00:00:00	0.0 dBA

**TIME HISTORY**

— 447TH\_SA.278 - LAeq  
— 447TH\_SA.278 - LAeq - Running Leq





Nome misura: 447TH\_SA.279

Posizione di misura: M1

Data, ora misura: 23/06/2016 02:17:40

Durata [s]: 300.0 (min: 5)

Over SLM: 0 Over OBA: 0

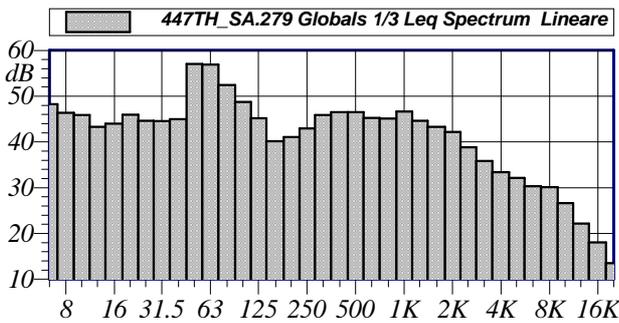
Località:

Strumentazione: 831 0003324

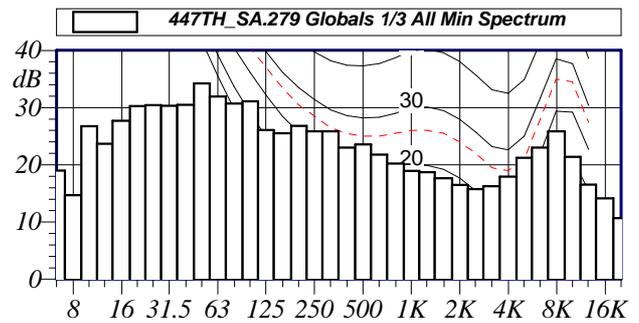
Nome operatore:

**$L_{Aeq} = 54.0$  dBA**

L1: 68.7 dBA L50: 39.4 dBA L90: 36.3 dBA  
L5: 56.4 dBA L10: 50.6 dBA L95: 36.0 dBA



447TH_SA.279 Globals 1/3 Leq Spectrum Lineare					
6.3 Hz	48.2 dB	50 Hz	57.0 dB	400 Hz	46.5 dB
8 Hz	46.4 dB	63 Hz	56.9 dB	500 Hz	46.5 dB
10 Hz	45.8 dB	80 Hz	52.4 dB	630 Hz	45.2 dB
12.5 Hz	43.3 dB	100 Hz	48.7 dB	800 Hz	45.1 dB
16 Hz	44.0 dB	125 Hz	45.2 dB	1000 Hz	46.7 dB
20 Hz	46.0 dB	160 Hz	40.2 dB	1250 Hz	44.6 dB
25 Hz	44.6 dB	200 Hz	41.0 dB	1600 Hz	43.3 dB
31.5 Hz	44.6 dB	250 Hz	42.9 dB	2000 Hz	42.2 dB
40 Hz	45.0 dB	315 Hz	45.9 dB	2500 Hz	38.8 dB
				3150 Hz	35.9 dB
				4000 Hz	33.4 dB
				5000 Hz	32.1 dB
				6300 Hz	30.4 dB
				8000 Hz	30.1 dB
				10000 Hz	26.6 dB
				12500 Hz	22.2 dB
				16000 Hz	18.1 dB
				20000 Hz	13.5 dB



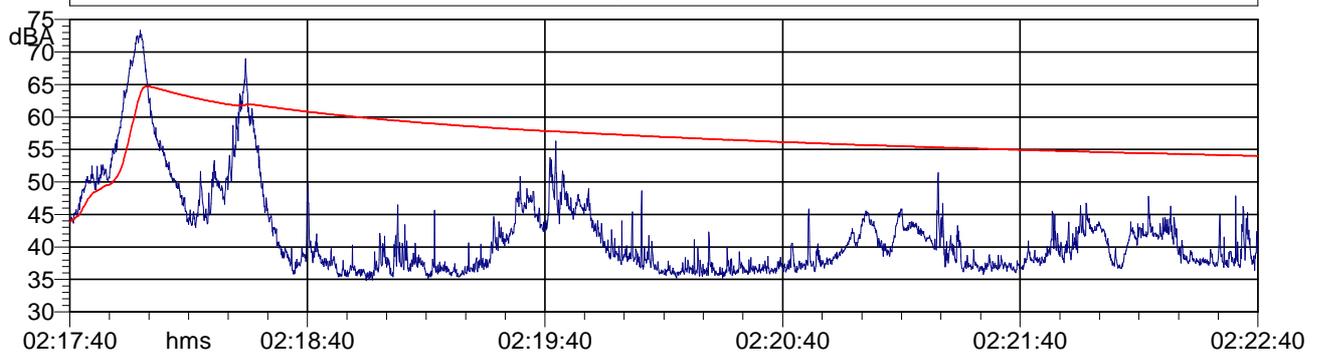
447TH_SA.279 Globals 1/3 All Min Spectrum					
6.3 Hz	19.0 dB	50 Hz	34.2 dB	400 Hz	23.0 dB
8 Hz	14.7 dB	63 Hz	31.9 dB	500 Hz	23.6 dB
10 Hz	26.7 dB	80 Hz	30.7 dB	630 Hz	21.8 dB
12.5 Hz	23.7 dB	100 Hz	31.1 dB	800 Hz	20.2 dB
16 Hz	27.7 dB	125 Hz	26.1 dB	1000 Hz	18.9 dB
20 Hz	30.3 dB	160 Hz	25.5 dB	1250 Hz	18.7 dB
25 Hz	30.4 dB	200 Hz	26.8 dB	1600 Hz	17.6 dB
31.5 Hz	30.3 dB	250 Hz	25.9 dB	2000 Hz	16.5 dB
40 Hz	30.5 dB	315 Hz	25.9 dB	2500 Hz	15.8 dB
				3150 Hz	16.2 dB
				4000 Hz	17.9 dB
				5000 Hz	21.2 dB
				6300 Hz	21.8 dB
				8000 Hz	25.8 dB
				10000 Hz	21.4 dB
				12500 Hz	16.5 dB
				16000 Hz	14.1 dB
				20000 Hz	10.7 dB

Tabella Automatica delle Mascherature

Nome	Inizio	Durata	Leq
Totale	02:17:40	00:05:00	54.0 dBA
Non Mascherato	02:17:40	00:05:00	54.0 dBA
Mascherato		00:00:00	0.0 dBA

TIME HISTORY

447TH\_SA.279 - LAeq  
447TH\_SA.279 - LAeq - Running Leq





Nome misura: 447TH\_SA.280

Posizione di misura: M1

Data, ora misura: 23/06/2016 02:22:51

Durata [s]: 300.0 (min: 5)

Over SLM: 0 Over OBA: 0

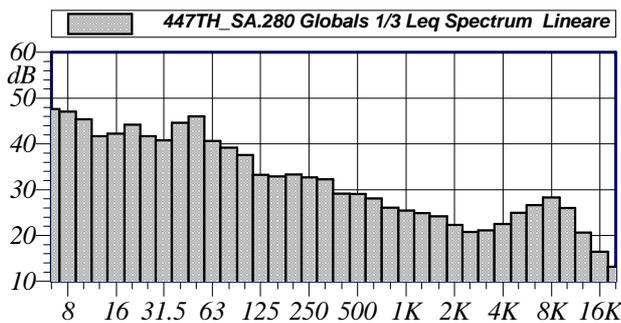
Località:

Strumentazione: 831 0003324

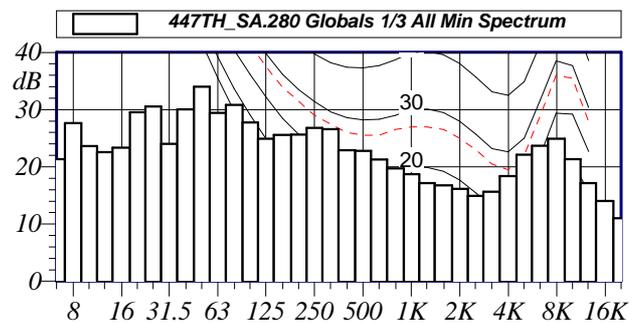
Nome operatore:

**$L_{Aeq} = 37.7$  dBA**

L1: 43.7 dBA L50: 36.7 dBA L90: 35.7 dBA  
L5: 41.2 dBA L10: 39.6 dBA L95: 35.5 dBA



447TH_SA.280 Globals 1/3 Leq Spectrum Lineare					
6.3 Hz	47.7 dB	50 Hz	46.0 dB	400 Hz	29.1 dB
8 Hz	47.0 dB	63 Hz	40.7 dB	500 Hz	29.1 dB
10 Hz	45.4 dB	80 Hz	39.2 dB	630 Hz	28.1 dB
12.5 Hz	41.7 dB	100 Hz	37.6 dB	800 Hz	26.0 dB
16 Hz	42.2 dB	125 Hz	33.2 dB	1000 Hz	25.4 dB
20 Hz	44.2 dB	160 Hz	32.9 dB	1250 Hz	24.9 dB
25 Hz	41.6 dB	200 Hz	33.3 dB	1600 Hz	24.2 dB
31.5 Hz	40.8 dB	250 Hz	32.7 dB	2000 Hz	22.3 dB
40 Hz	44.6 dB	315 Hz	32.3 dB	2500 Hz	20.8 dB
				3150 Hz	21.1 dB
				4000 Hz	22.5 dB
				5000 Hz	25.0 dB
				6300 Hz	26.6 dB
				8000 Hz	28.3 dB
				10000 Hz	26.0 dB
				12500 Hz	20.6 dB
				16000 Hz	16.5 dB
				20000 Hz	13.2 dB



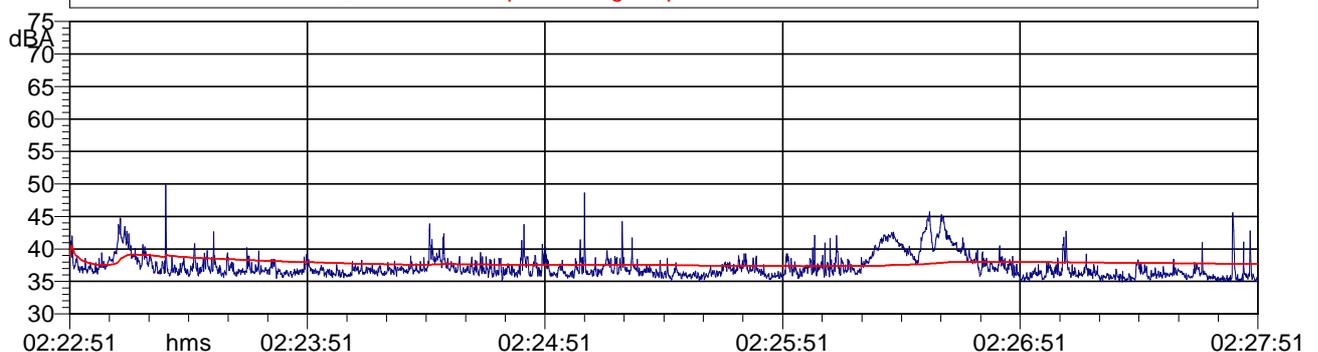
447TH_SA.280 Globals 1/3 All Min Spectrum					
6.3 Hz	21.3 dB	50 Hz	34.0 dB	400 Hz	22.9 dB
8 Hz	27.7 dB	63 Hz	29.4 dB	500 Hz	22.8 dB
10 Hz	23.6 dB	80 Hz	30.8 dB	630 Hz	21.3 dB
12.5 Hz	22.6 dB	100 Hz	27.8 dB	800 Hz	19.7 dB
16 Hz	23.3 dB	125 Hz	24.9 dB	1000 Hz	18.7 dB
20 Hz	29.5 dB	160 Hz	25.6 dB	1250 Hz	17.1 dB
25 Hz	30.6 dB	200 Hz	25.6 dB	1600 Hz	16.8 dB
31.5 Hz	24.0 dB	250 Hz	26.8 dB	2000 Hz	16.1 dB
40 Hz	30.0 dB	315 Hz	26.6 dB	2500 Hz	14.9 dB
				3150 Hz	15.7 dB
				4000 Hz	18.4 dB
				5000 Hz	22.1 dB
				6300 Hz	23.7 dB
				8000 Hz	24.9 dB
				10000 Hz	21.3 dB
				12500 Hz	17.2 dB
				16000 Hz	14.0 dB
				20000 Hz	11.0 dB

Tabella Automatica delle Mascherature

Nome	Inizio	Durata	Leq
Totale	02:22:51	00:05:00	37.7 dBA
Non Mascherato	02:22:51	00:05:00	37.7 dBA
Mascherato		00:00:00	0.0 dBA

TIME HISTORY

447TH\_SA.280 - LAeq  
447TH\_SA.280 - LAeq - Running Leq





Ing. Sara Zatelli  
Tecnico Competente in Acustica  
(DGR 598/98)

PRATICA: Integrazione Valutazione Clima Acustico  
Rif: 18-C-02-16  
Commitente: Comparto Sant'Etienne - Ferrara

Nome misura: 447TH\_SA.281

Posizione di misura: M2

Data, ora misura: 23/06/2016 02:31:10

Durata [s]: 300.0 (min: 5)

Over SLM: 0 Over OBA: 0

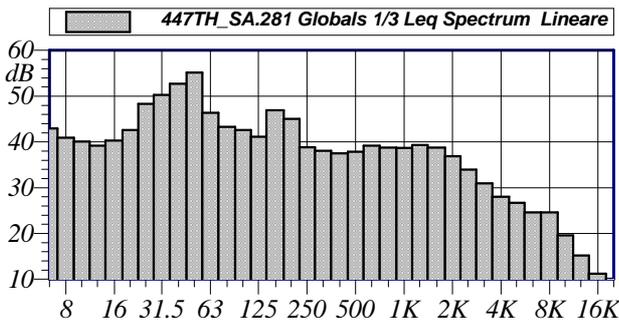
Località:

Strumentazione: 831 0003324

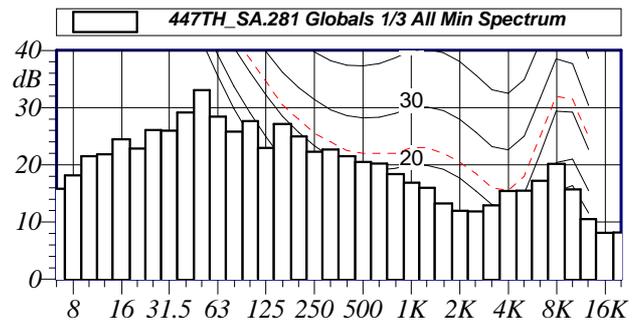
Nome operatore:

**$L_{Aeq} = 48.1 \text{ dBA}$**

L1: 59.9 dBA L50: 39.0 dBA L90: 33.1 dBA  
L5: 52.6 dBA L10: 49.8 dBA L95: 32.7 dBA



447TH_SA.281 Globals 1/3 Leq Spectrum Lineare											
6.3 Hz	43.0 dB	50 Hz	55.2 dB	400 Hz	37.5 dB	3150 Hz	31.0 dB				
8 Hz	40.9 dB	63 Hz	46.4 dB	500 Hz	37.9 dB	4000 Hz	28.1 dB				
10 Hz	40.1 dB	80 Hz	43.3 dB	630 Hz	39.2 dB	5000 Hz	26.6 dB				
12.5 Hz	39.2 dB	100 Hz	42.6 dB	800 Hz	38.8 dB	6300 Hz	24.6 dB				
16 Hz	40.3 dB	125 Hz	41.2 dB	1000 Hz	38.7 dB	8000 Hz	24.6 dB				
20 Hz	42.6 dB	160 Hz	46.9 dB	1250 Hz	39.3 dB	10000 Hz	19.6 dB				
25 Hz	48.3 dB	200 Hz	45.0 dB	1600 Hz	38.8 dB	12500 Hz	15.1 dB				
31.5 Hz	50.3 dB	250 Hz	38.8 dB	2000 Hz	36.8 dB	16000 Hz	11.2 dB				
40 Hz	52.7 dB	315 Hz	38.0 dB	2500 Hz	34.0 dB	20000 Hz	9.1 dB				

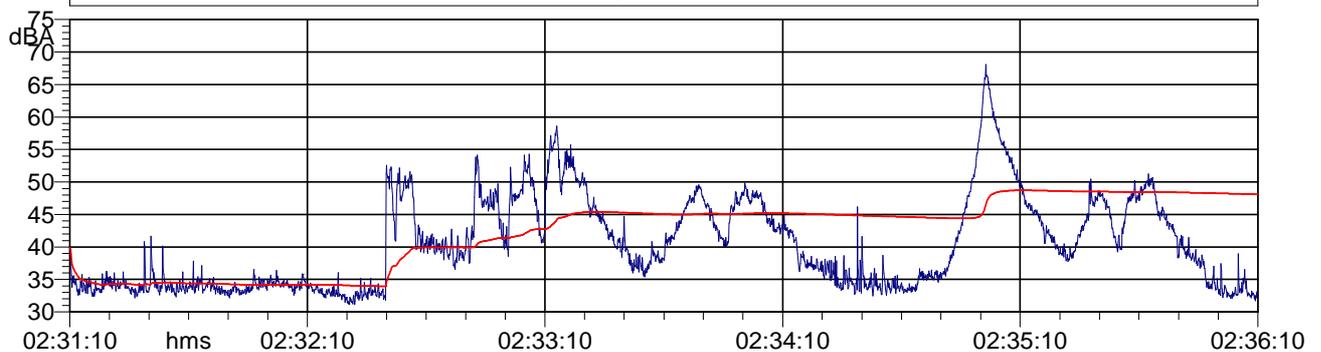


447TH_SA.281 Globals 1/3 All Min Spectrum											
6.3 Hz	15.8 dB	50 Hz	33.1 dB	400 Hz	21.5 dB	3150 Hz	12.9 dB				
8 Hz	18.1 dB	63 Hz	28.4 dB	500 Hz	20.5 dB	4000 Hz	15.4 dB				
10 Hz	21.5 dB	80 Hz	25.8 dB	630 Hz	20.2 dB	5000 Hz	15.5 dB				
12.5 Hz	21.8 dB	100 Hz	27.6 dB	800 Hz	18.4 dB	6300 Hz	17.2 dB				
16 Hz	24.4 dB	125 Hz	23.0 dB	1000 Hz	16.9 dB	8000 Hz	20.2 dB				
20 Hz	22.9 dB	160 Hz	27.1 dB	1250 Hz	16.0 dB	10000 Hz	15.7 dB				
25 Hz	26.1 dB	200 Hz	25.0 dB	1600 Hz	13.2 dB	12500 Hz	10.5 dB				
31.5 Hz	26.0 dB	250 Hz	22.3 dB	2000 Hz	12.0 dB	16000 Hz	8.1 dB				
40 Hz	29.1 dB	315 Hz	22.7 dB	2500 Hz	11.8 dB	20000 Hz	8.2 dB				

Tabella Automatica delle Mascherature			
Nome	Inizio	Durata	Leq
Totale	02:31:10	00:05:00	48.1 dBA
Non Mascherato	02:31:10	00:05:00	48.1 dBA
Mascherato		00:00:00	0.0 dBA

**TIME HISTORY**

447TH\_SA.281 - LAeq  
447TH\_SA.281 - LAeq - Running Leq





Nome misura: 447TH\_SA.282

Posizione di misura: M2

Data, ora misura: 23/06/2016 02:36:17

Durata [s]: 300.0 (min: 5)

Over SLM: 0 Over OBA: 0

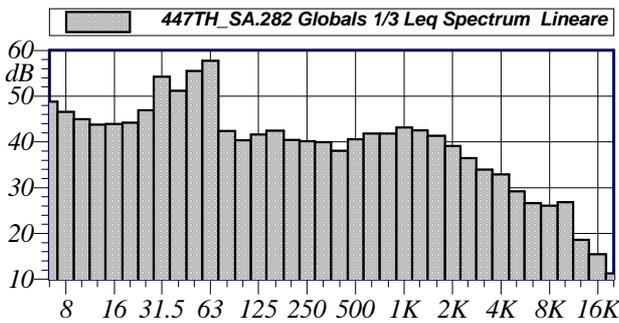
Località:

Strumentazione: 831 0003324

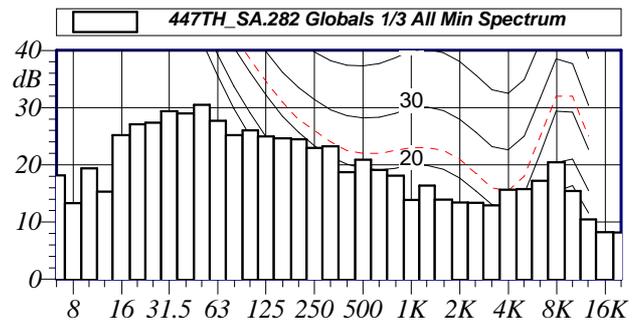
Nome operatore:

**$L_{Aeq} = 50.8 \text{ dBA}$**

L1: 64.4 dBA L50: 36.1 dBA L90: 33.1 dBA  
L5: 56.7 dBA L10: 53.7 dBA L95: 32.7 dBA



447TH_SA.282 Globals 1/3 Leq Spectrum Lineare											
6.3 Hz	48.8 dB	50 Hz	55.5 dB	400 Hz	38.0 dB	3150 Hz	34.0 dB				
8 Hz	46.6 dB	63 Hz	57.7 dB	500 Hz	40.6 dB	4000 Hz	32.9 dB				
10 Hz	45.0 dB	80 Hz	42.4 dB	630 Hz	41.9 dB	5000 Hz	29.2 dB				
12.5 Hz	43.8 dB	100 Hz	40.4 dB	800 Hz	41.8 dB	6300 Hz	26.6 dB				
16 Hz	43.9 dB	125 Hz	41.6 dB	1000 Hz	43.2 dB	8000 Hz	26.0 dB				
20 Hz	44.2 dB	160 Hz	42.5 dB	1250 Hz	42.5 dB	10000 Hz	26.9 dB				
25 Hz	46.9 dB	200 Hz	40.4 dB	1600 Hz	41.4 dB	12500 Hz	18.6 dB				
31.5 Hz	54.2 dB	250 Hz	40.1 dB	2000 Hz	39.1 dB	16000 Hz	15.4 dB				
40 Hz	51.2 dB	315 Hz	40.0 dB	2500 Hz	36.5 dB	20000 Hz	11.3 dB				



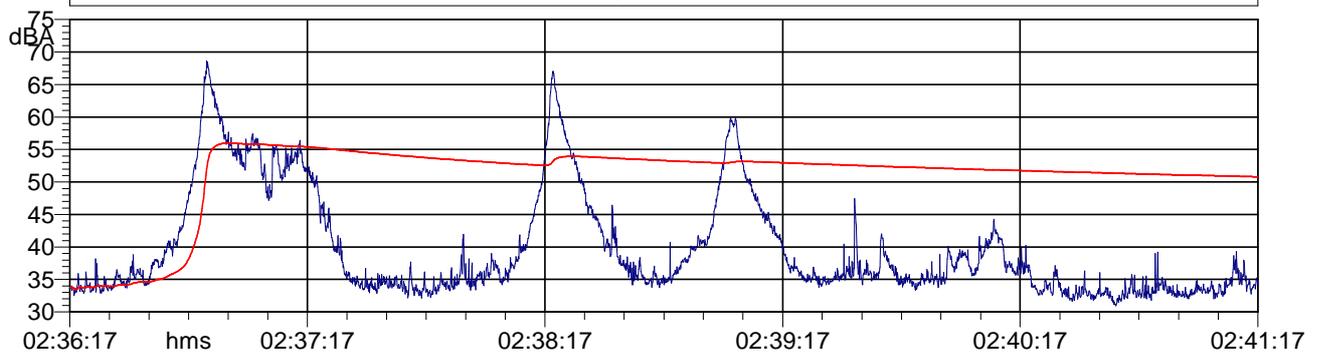
447TH_SA.282 Globals 1/3 All Min Spectrum											
6.3 Hz	18.1 dB	50 Hz	30.5 dB	400 Hz	18.7 dB	3150 Hz	12.9 dB				
8 Hz	13.3 dB	63 Hz	27.7 dB	500 Hz	20.9 dB	4000 Hz	15.6 dB				
10 Hz	19.4 dB	80 Hz	25.2 dB	630 Hz	19.1 dB	5000 Hz	15.7 dB				
12.5 Hz	15.3 dB	100 Hz	26.0 dB	800 Hz	18.1 dB	6300 Hz	17.2 dB				
16 Hz	25.2 dB	125 Hz	25.0 dB	1000 Hz	13.8 dB	8000 Hz	20.4 dB				
20 Hz	27.1 dB	160 Hz	24.6 dB	1250 Hz	16.4 dB	10000 Hz	15.4 dB				
25 Hz	27.4 dB	200 Hz	24.5 dB	1600 Hz	13.9 dB	12500 Hz	10.4 dB				
31.5 Hz	29.4 dB	250 Hz	23.0 dB	2000 Hz	13.4 dB	16000 Hz	8.2 dB				
40 Hz	29.0 dB	315 Hz	23.2 dB	2500 Hz	13.3 dB	20000 Hz	8.2 dB				

Tabella Automatica delle Mascherature

Nome	Inizio	Durata	Leq
Totale	02:36:17	00:05:00	50.8 dBA
Non Mascherato	02:36:17	00:05:00	50.8 dBA
Mascherato		00:00:00	0.0 dBA

TIME HISTORY

447TH\_SA.282 - LAeq  
447TH\_SA.282 - LAeq - Running Leq





Nome misura: 447TH\_SA.283

Posizione di misura: M2

Data, ora misura: 23/06/2016 02:41:49

Durata [s]: 300.0 (min: 5)

Over SLM: 0 Over OBA: 0

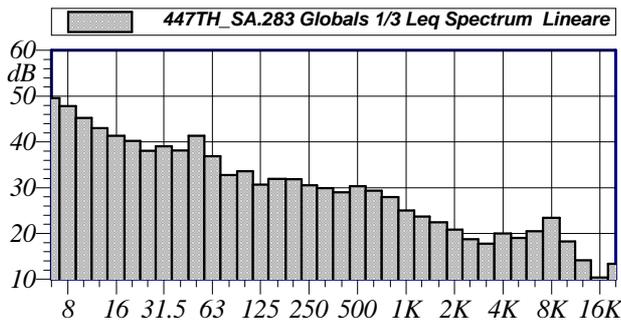
Località:

Strumentazione: 831 0003324

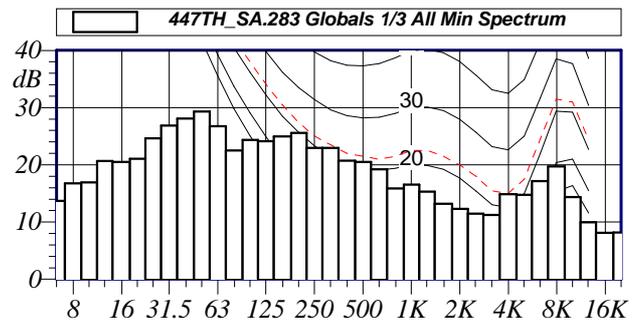
Nome operatore:

**$L_{Aeq} = 36.2$  dBA**

L1: 45.6 dBA L50: 33.9 dBA L90: 32.2 dBA  
L5: 39.8 dBA L10: 37.9 dBA L95: 32.0 dBA



447TH_SA.283 Globals 1/3 Leq Spectrum Lineare					
6.3 Hz	49.6 dB	50 Hz	41.4 dB	400 Hz	29.0 dB
8 Hz	47.8 dB	63 Hz	36.8 dB	500 Hz	30.3 dB
10 Hz	45.3 dB	80 Hz	32.8 dB	630 Hz	29.3 dB
12.5 Hz	43.0 dB	100 Hz	33.6 dB	800 Hz	27.9 dB
16 Hz	41.3 dB	125 Hz	30.7 dB	1000 Hz	25.0 dB
20 Hz	40.2 dB	160 Hz	31.9 dB	1250 Hz	23.7 dB
25 Hz	38.0 dB	200 Hz	31.8 dB	1600 Hz	22.5 dB
31.5 Hz	39.0 dB	250 Hz	30.5 dB	2000 Hz	20.9 dB
40 Hz	38.2 dB	315 Hz	29.9 dB	2500 Hz	18.7 dB
				3150 Hz	17.8 dB
				4000 Hz	20.0 dB
				5000 Hz	19.0 dB
				6300 Hz	20.5 dB
				8000 Hz	23.4 dB
				10000 Hz	18.2 dB
				12500 Hz	14.2 dB
				16000 Hz	10.4 dB
				20000 Hz	13.4 dB



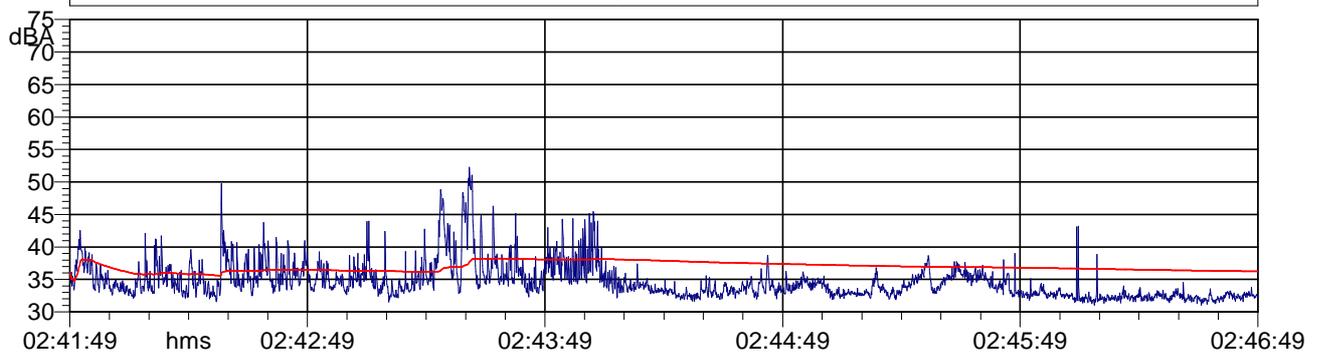
447TH_SA.283 Globals 1/3 All Min Spectrum					
6.3 Hz	13.7 dB	50 Hz	29.3 dB	400 Hz	20.7 dB
8 Hz	16.8 dB	63 Hz	26.8 dB	500 Hz	20.5 dB
10 Hz	16.9 dB	80 Hz	22.5 dB	630 Hz	19.2 dB
12.5 Hz	20.7 dB	100 Hz	24.3 dB	800 Hz	15.9 dB
16 Hz	20.5 dB	125 Hz	24.1 dB	1000 Hz	16.6 dB
20 Hz	21.0 dB	160 Hz	24.9 dB	1250 Hz	15.3 dB
25 Hz	24.6 dB	200 Hz	25.6 dB	1600 Hz	13.2 dB
31.5 Hz	26.8 dB	250 Hz	22.9 dB	2000 Hz	12.3 dB
40 Hz	28.1 dB	315 Hz	22.9 dB	2500 Hz	11.4 dB
				3150 Hz	11.2 dB
				4000 Hz	14.8 dB
				5000 Hz	14.7 dB
				6300 Hz	17.1 dB
				8000 Hz	19.7 dB
				10000 Hz	14.4 dB
				12500 Hz	9.9 dB
				16000 Hz	8.1 dB
				20000 Hz	8.2 dB

Tabella Automatica delle Mascherature

Nome	Inizio	Durata	Leq
Totale	02:41:49	00:05:00	36.2 dBA
Non Mascherato	02:41:49	00:05:00	36.2 dBA
Mascherato		00:00:00	0.0 dBA

TIME HISTORY

447TH\_SA.283 - LAeq  
447TH\_SA.283 - LAeq - Running Leq





Nome misura: 447TH\_SA.284

Posizione di misura: M2

Data, ora misura: 23/06/2016 02:46:55

Durata [s]: 300.0 (min: 5)

Over SLM: 0 Over OBA: 0

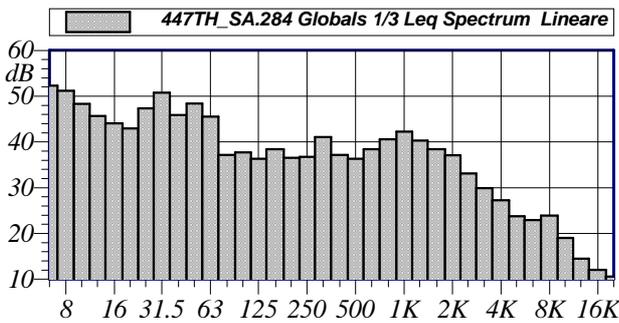
Località:

Strumentazione: 831 0003324

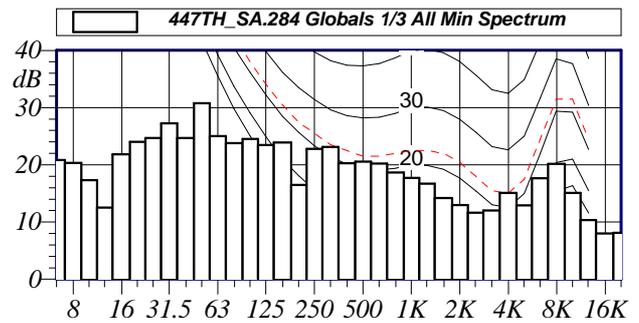
Nome operatore:

**$L_{Aeq} = 48.6 \text{ dBA}$**

L1: 62.5 dBA L50: 34.2 dBA L90: 32.6 dBA  
L5: 50.3 dBA L10: 46.6 dBA L95: 32.4 dBA



447TH_SA.284 Globals 1/3 Leq Spectrum Lineare					
6.3 Hz	52.3 dB	50 Hz	48.4 dB	400 Hz	37.2 dB
8 Hz	51.2 dB	63 Hz	45.5 dB	500 Hz	36.3 dB
10 Hz	48.3 dB	80 Hz	37.1 dB	630 Hz	38.4 dB
12.5 Hz	45.7 dB	100 Hz	37.7 dB	800 Hz	40.6 dB
16 Hz	44.1 dB	125 Hz	36.3 dB	1000 Hz	42.2 dB
20 Hz	43.0 dB	160 Hz	38.4 dB	1250 Hz	40.3 dB
25 Hz	47.3 dB	200 Hz	36.5 dB	1600 Hz	38.4 dB
31.5 Hz	50.8 dB	250 Hz	36.7 dB	2000 Hz	37.1 dB
40 Hz	45.8 dB	315 Hz	41.0 dB	2500 Hz	33.1 dB
				3150 Hz	29.9 dB
				4000 Hz	27.3 dB
				5000 Hz	23.8 dB
				6300 Hz	22.9 dB
				8000 Hz	23.9 dB
				10000 Hz	19.0 dB
				12500 Hz	14.5 dB
				16000 Hz	12.0 dB
				20000 Hz	10.5 dB



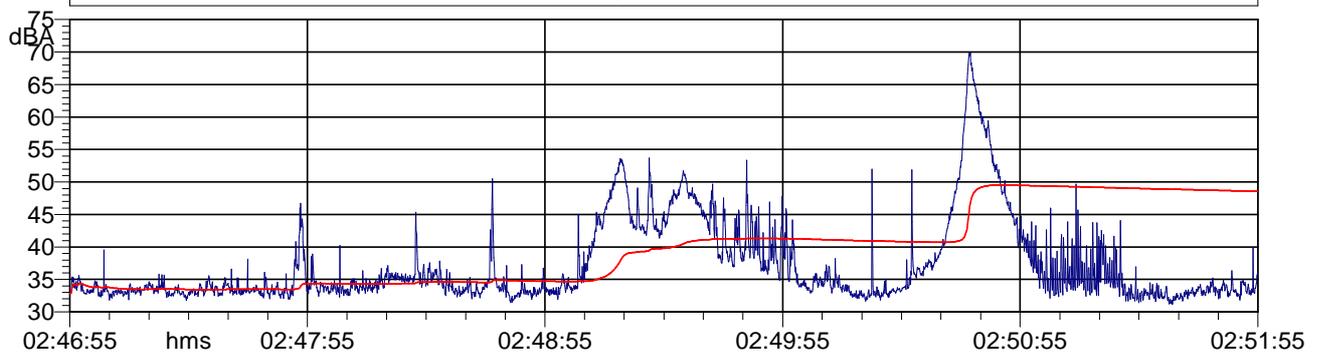
447TH_SA.284 Globals 1/3 All Min Spectrum					
6.3 Hz	20.8 dB	50 Hz	30.8 dB	400 Hz	20.3 dB
8 Hz	20.4 dB	63 Hz	25.0 dB	500 Hz	20.5 dB
10 Hz	17.3 dB	80 Hz	23.8 dB	630 Hz	20.2 dB
12.5 Hz	12.5 dB	100 Hz	24.5 dB	800 Hz	18.7 dB
16 Hz	21.9 dB	125 Hz	23.5 dB	1000 Hz	17.7 dB
20 Hz	24.0 dB	160 Hz	23.9 dB	1250 Hz	16.7 dB
25 Hz	24.7 dB	200 Hz	16.5 dB	1600 Hz	14.2 dB
31.5 Hz	27.2 dB	250 Hz	22.8 dB	2000 Hz	13.0 dB
40 Hz	24.7 dB	315 Hz	23.1 dB	2500 Hz	11.6 dB
				3150 Hz	12.0 dB
				4000 Hz	15.1 dB
				5000 Hz	12.9 dB
				6300 Hz	17.6 dB
				8000 Hz	20.2 dB
				10000 Hz	15.1 dB
				12500 Hz	10.3 dB
				16000 Hz	8.0 dB
				20000 Hz	8.1 dB

Tabella Automatica delle Mascherature

Nome	Inizio	Durata	Leq
Totale	02:46:55	00:05:00	48.6 dBA
Non Mascherato	02:46:55	00:05:00	48.6 dBA
Mascherato		00:00:00	0.0 dBA

TIME HISTORY

447TH\_SA.284 - LAeq  
447TH\_SA.284 - LAeq - Running Leq





Nome misura: 447TH\_SA.285

Posizione di misura: M2

Data, ora misura: 23/06/2016 02:52:03

Durata [s]: 300.0 (min: 5)

Over SLM: 0 Over OBA: 0

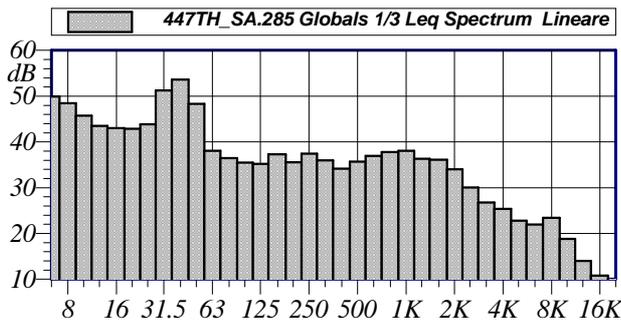
Località:

Strumentazione: 831 0003324

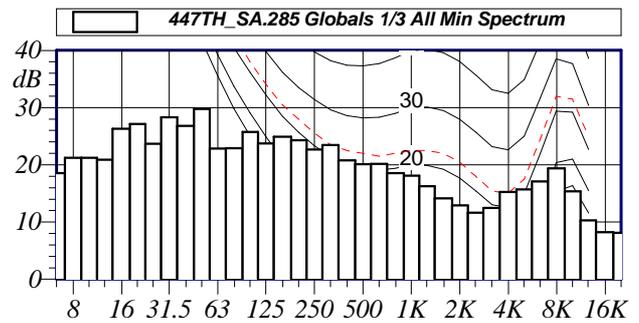
Nome operatore:

**$L_{Aeq} = 45.6$  dBA**

L1: 58.6 dBA L50: 34.8 dBA L90: 32.8 dBA  
L5: 51.1 dBA L10: 48.3 dBA L95: 32.5 dBA



447TH_SA.285 Globals 1/3 Leq Spectrum Lineare					
6.3 Hz	49.9 dB	50 Hz	48.3 dB	400 Hz	34.1 dB
8 Hz	48.5 dB	63 Hz	38.1 dB	500 Hz	35.7 dB
10 Hz	45.7 dB	80 Hz	36.5 dB	630 Hz	36.9 dB
12.5 Hz	43.5 dB	100 Hz	35.5 dB	800 Hz	37.8 dB
16 Hz	43.0 dB	125 Hz	35.2 dB	1000 Hz	38.1 dB
20 Hz	42.8 dB	160 Hz	37.3 dB	1250 Hz	36.3 dB
25 Hz	43.9 dB	200 Hz	35.6 dB	1600 Hz	36.1 dB
31.5 Hz	51.3 dB	250 Hz	37.4 dB	2000 Hz	34.0 dB
40 Hz	53.6 dB	315 Hz	36.0 dB	2500 Hz	30.0 dB
				20000 Hz	9.2 dB



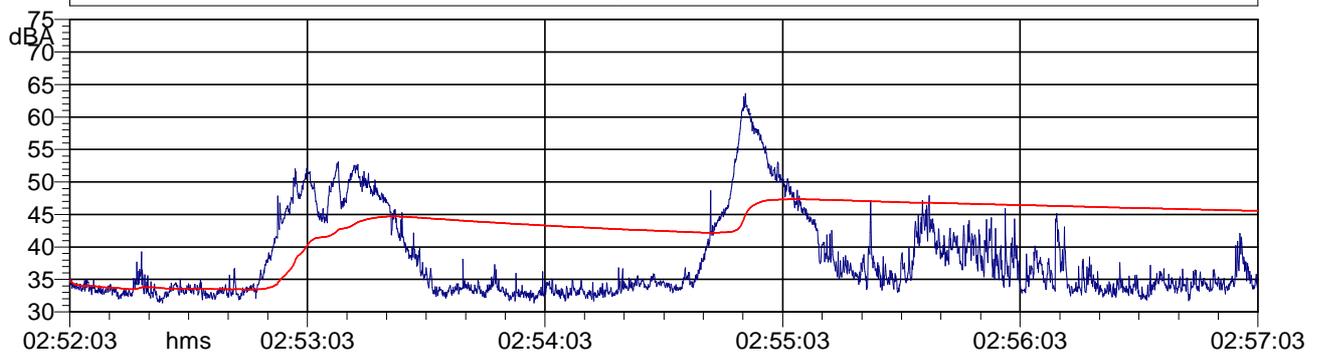
447TH_SA.285 Globals 1/3 All Min Spectrum					
6.3 Hz	18.6 dB	50 Hz	29.8 dB	400 Hz	20.8 dB
8 Hz	21.2 dB	63 Hz	22.8 dB	500 Hz	20.1 dB
10 Hz	21.2 dB	80 Hz	22.9 dB	630 Hz	20.1 dB
12.5 Hz	20.9 dB	100 Hz	25.7 dB	800 Hz	18.5 dB
16 Hz	26.3 dB	125 Hz	23.7 dB	1000 Hz	18.1 dB
20 Hz	27.1 dB	160 Hz	24.9 dB	1250 Hz	16.3 dB
25 Hz	23.7 dB	200 Hz	24.3 dB	1600 Hz	14.1 dB
31.5 Hz	28.3 dB	250 Hz	22.7 dB	2000 Hz	12.9 dB
40 Hz	26.8 dB	315 Hz	23.5 dB	2500 Hz	11.6 dB
				20000 Hz	8.1 dB

Tabella Automatica delle Mascherature

Nome	Inizio	Durata	Leq
Totale	02:52:03	00:05:00	45.6 dBA
Non Mascherato	02:52:03	00:05:00	45.6 dBA
Mascherato		00:00:00	0.0 dBA

TIME HISTORY

447TH\_SA.285 - LAeq  
447TH\_SA.285 - LAeq - Running Leq





Nome misura: 447TH\_SA.286

Posizione di misura: M2

Data, ora misura: 23/06/2016 02:58:35

Durata [s]: 300.0 (min: 5)

Over SLM: 0 Over OBA: 0

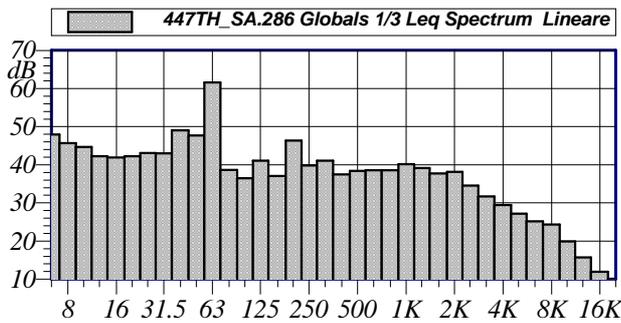
Località:

Strumentazione: 831 0003324

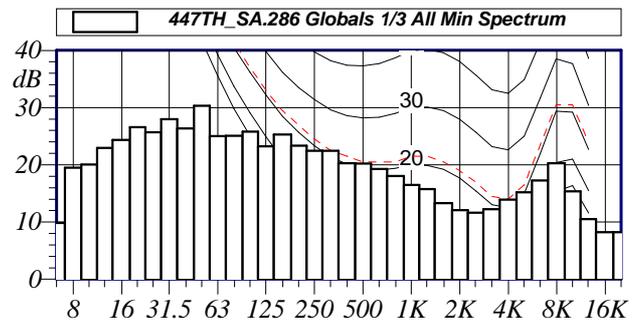
Nome operatore:

**$L_{Aeq} = 48.5$  dBA**

L1: 62.8 dBA L50: 33.6 dBA L90: 32.2 dBA  
L5: 50.1 dBA L10: 47.2 dBA L95: 31.9 dBA



447TH_SA.286 Globals 1/3 Leq Spectrum Lineare					
6.3 Hz	48.0 dB	50 Hz	47.7 dB	400 Hz	37.5 dB
8 Hz	45.6 dB	63 Hz	61.5 dB	500 Hz	38.4 dB
10 Hz	44.7 dB	80 Hz	38.7 dB	630 Hz	38.6 dB
12.5 Hz	42.3 dB	100 Hz	36.5 dB	800 Hz	38.6 dB
16 Hz	41.9 dB	125 Hz	41.1 dB	1000 Hz	40.2 dB
20 Hz	42.3 dB	160 Hz	37.1 dB	1250 Hz	39.2 dB
25 Hz	43.1 dB	200 Hz	46.3 dB	1600 Hz	37.7 dB
31.5 Hz	43.0 dB	250 Hz	39.8 dB	2000 Hz	38.2 dB
40 Hz	49.1 dB	315 Hz	41.1 dB	2500 Hz	34.6 dB
				3150 Hz	31.7 dB
				4000 Hz	29.4 dB
				5000 Hz	27.2 dB
				6300 Hz	25.2 dB
				8000 Hz	24.4 dB
				10000 Hz	19.9 dB
				12500 Hz	15.7 dB
				16000 Hz	12.0 dB
				20000 Hz	9.7 dB

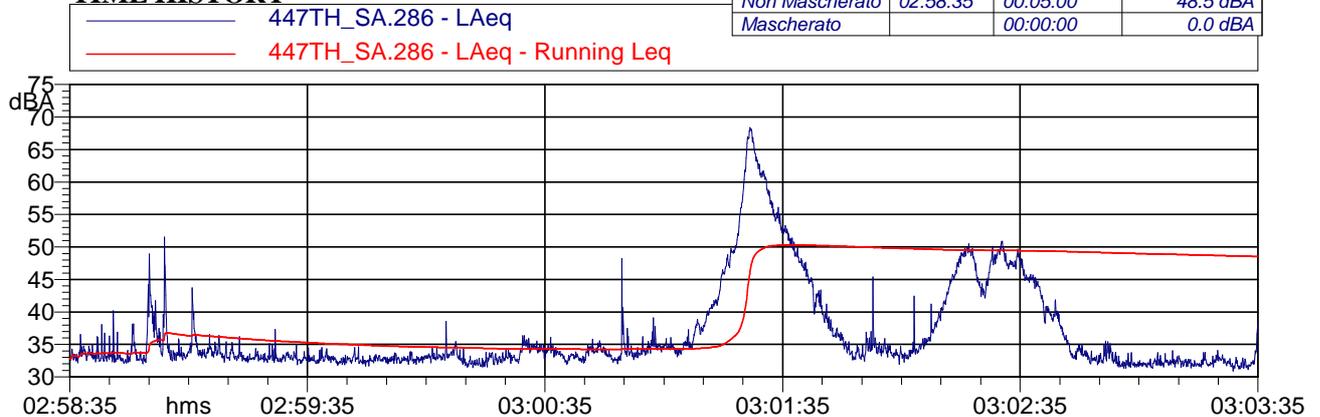


447TH_SA.286 Globals 1/3 All Min Spectrum					
6.3 Hz	9.8 dB	50 Hz	30.3 dB	400 Hz	20.3 dB
8 Hz	19.5 dB	63 Hz	25.0 dB	500 Hz	20.2 dB
10 Hz	20.1 dB	80 Hz	25.1 dB	630 Hz	19.3 dB
12.5 Hz	23.0 dB	100 Hz	25.8 dB	800 Hz	18.0 dB
16 Hz	24.4 dB	125 Hz	23.2 dB	1000 Hz	16.5 dB
20 Hz	26.6 dB	160 Hz	25.3 dB	1250 Hz	15.7 dB
25 Hz	25.7 dB	200 Hz	23.3 dB	1600 Hz	13.3 dB
31.5 Hz	28.0 dB	250 Hz	22.5 dB	2000 Hz	12.1 dB
40 Hz	26.4 dB	315 Hz	22.5 dB	2500 Hz	11.6 dB
				3150 Hz	12.3 dB
				4000 Hz	13.9 dB
				5000 Hz	15.2 dB
				6300 Hz	17.3 dB
				8000 Hz	20.3 dB
				10000 Hz	15.4 dB
				12500 Hz	10.5 dB
				16000 Hz	8.2 dB
				20000 Hz	8.2 dB

Tabella Automatica delle Mascherature

Nome	Inizio	Durata	Leq
Totale	02:58:35	00:05:00	48.5 dBA
Non Mascherato	02:58:35	00:05:00	48.5 dBA
Mascherato		00:00:00	0.0 dBA

TIME HISTORY



**CERTIFICATO DI TARATURA LAT 163/12161**

*Certificate of Calibration*

Pagina 1 di 11

Page 1 of 11

- Data di Emissione: 2015/03/20  
*date of Issue*

- cliente Spectra srl  
*customer*  
Via Belvedere, 42  
20862 - Arcore (MB)

- destinatario  
*addressee*

- richiesta Vs.Ord  
*application*

- in data 2015/03/19  
*date*

- Si riferisce a:  
*Referring to*

- oggetto Fonometro  
*Item*

- costruttore LARSON DAVIS  
*manufacturer*

- modello L&D 831  
*model*

- matricola 3324  
*serial number*

- data delle misure 2015/03/20  
*date of measurements*

- registro di laboratorio 157/15  
*laboratory reference*

Il presente certificato di taratura è emesso in base all'accreditamento LAT N. 163 rilasciato in accordo ai decreti attuativi della legge n. 273/1991 che ha istituito il Sistema Nazionale di Taratura (SNT). ACCREDIA attesta le capacità di misura e di taratura, le competenze metrologiche del Centro e la riferibilità delle tarature eseguite ai campioni nazionali ed internazionali delle unità di misura del Sistema Internazionale delle Unità (SI).

Questo certificato non può essere riprodotto in modo parziale, salvo espressa autorizzazione scritta da parte del Centro.

*This certificate of calibration is issued in compliance with the accreditation LAT No. 163 granted according to decrees connected with Italian Law No. 273/1991 which has established the National Calibration System. ACCREDIA attests the calibration and measurement capability, the metrological competence of the Centre and the traceability of calibration results to the national and international standards of the International System of Units (SI).*

*This certificate may not be partially reproduced, except with the prior written permission of the issuing Centre.*

I risultati di misura riportati nel presente Certificato sono stati ottenuti applicando le procedure citate alla pagina seguente, dove sono specificati anche i campioni di prima linea da cui inizia la catena di riferibilità del Centro ed i rispettivi certificati di taratura in corso di validità. Essi si riferiscono esclusivamente all'oggetto in taratura e sono validi nel momento e nelle condizioni di taratura, salvo diversamente specificato.

*The measurement results reported in this Certificate were obtained following the procedures given in the following page, where the reference standards or instruments are indicated which guarantee the traceability chain of the laboratory, and the related calibration certificates in the course of validity are indicated as well. They relate only to the calibrated item and they are valid for the time and conditions of calibration, unless otherwise specified.*

Le incertezze di misura dichiarate in questo documento sono state determinate conformemente alla Guida ISO/IEC 98 e al documento EA-4/02. Solitamente sono espresse come incertezza estesa ottenuta moltiplicando l'incertezza tipo per il fattore di copertura  $k$  corrispondente al livello di fiducia di circa il 95%. Normalmente tale fattore vale 2.

*The measurement uncertainties stated in this document have been determined according to the ISO/IEC Guide 98 and to EA-4/02. Usually, they have been estimated as expanded uncertainty obtained multiplying the standard uncertainty by the coverage factor  $k$  corresponding to a confidence level of about 95%. Normally, this factor  $k$  is 2.*

Il Responsabile del Centro  
*Head of the Centre*

  
Emilio Caglio

**CERTIFICATO DI TARATURA LAT 163/12161**  
*Certificate of Calibration*

Pagina 3 di 11  
 Page 3 of 11

**Modalità di esecuzione delle Prove**

*Directions for the testings*

Sugli elementi sotto verifica vengono eseguite misure acustiche ed elettriche. Le prove acustiche vengono effettuate tenendo conto delle condizioni fisiche al contorno e dopo un adeguato tempo di acclimatamento e preriscaldamento degli strumenti. Le prove elettriche vengono invece eseguite utilizzando adattatori capacitivi di adeguata impedenza. Le unità di misura "dB" utilizzate nel presente certificato sono valori di pressione assoluta riferiti a 20 microPa.

**Elenco delle Prove effettuate**

*Test List*

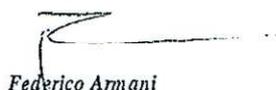
Nelle pagine successive sono descritte le singole prove nei loro dettagli esecutivi e vengono indicati i parametri di prova utilizzati, i risultati ottenuti, le deviazioni riscontrate, gli scostamenti e le tolleranze ammesse dalla normativa considerata.

Codice	Denominazione	Revisione	Categoria	Complesso	Incertezza	Esito
PR 1	Ispezione Preliminare	2010-08	Generale		-	Superata
PR 2	Rilevamento Ambiente di Misura	2010-08	Generale		-	Superata
PR 1A-1	Indicazione alla Frequenza di Verifica della Taratura	2007-04	Acustica	FPM	0,10 dB	Superata
PR 1A-2	Rumore Autogenerato	2007-04	Acustica	FPM	6,0 dB	Superata
PR 1-3	Risposta Acustica in Frequenza MF	2001-07	Acustica	FPM	0,31..0,80 dB	Classe 1
PR 1A-4	Ponderazione di Frequenza con segnali Acustici MF	2010-08	Acustica	FPM	0,22..0,50 dB	Classe 1
PR 1A-5	Rumore Autogenerato	2001-07	Elettrica	FP	6,0 dB	Superata
PR 1A-6	Ponderazione di Frequenza con segnali Elettrici	2007-04	Elettrica	FP	0,12..0,12 dB	Classe 1
PR 1A-7	Ponderazione di Frequenza e Temporalità a 1 kHz	2007-04	Elettrica	FP	0,12..0,12 dB	Classe 1
PR 1A-8	Linearità di livello nel campo di misura di Riferimento	2007-04	Elettrica	FP	0,12 dB	Classe 1
PR 1A-9	Linearità di livello comprendente il selettore del campo di	2007-04	Elettrica	FP	0,12 dB	Classe 1
PR 1A-10	Risposta ai treni d'Onda	2007-04	Elettrica	FP	0,12..0,12 dB	Classe 1
PR 1A-11	Livello Sonoro Picco C	2007-04	Elettrica	FP	0,12..0,12 dB	Classe 1
PR 1A-12	Indicazione di Sovraccarico	2007-04	Elettrica	FP	0,12 dB	Classe 1

**Dichiarazioni Specifiche per la Norma 61672-3:2006**

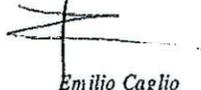
- Per l'esecuzione della verifica periodica sono state utilizzate le procedure della Norma IEC 61672-3:2006.
- Dati Tecnici: Livello di Riferimento: 114,0 dB - Frequenza di Verifica: 1000 Hz - Campo di Riferimento: 24,0-140,0 dB - Versione Sw: 2.300
- Il Manuale di Istruzioni, dal titolo "Model 831 Technical Reference" (24/7/2008 - rev.18 - eng), è stato fornito con il fonometro.
- Il fonometro ha superato con esito positivo le prove di valutazione di Modello applicabili della IEC 61672-2:2003. Le prove sono state effettuate dall'Ente EU - PTB Germany e sono pubblicamente disponibili nel documento Cert. 998877/AA - 17/5/08 - rev.5.
- I dati di correzione per la prova 11.7 della Norma IEC 61672-3 sono stati ottenuti da: Manuale Microfono ().
- Il fonometro sottoposto alle prove ha superato con esito positivo le prove periodiche della Classe 1 della IEC 61672-3:2006, per le condizioni ambientali nelle quali esse sono state eseguite. Poichè esiste la prova pubblica, da parte di un'organizzazione di prova indipendente responsabile dell'approvazione dei risultati delle prove di valutazione del modello eseguite secondo la IEC 61672-2:2003, per dimostrare che il modello di fonometro è risultato completamente conforme alle prescrizioni della IEC 61672-1:2002, il fonometro sottoposto alle prove è conforme alle prescrizioni della Classe 1 delle IEC 61672-1:2002.

L' Operatore



Federico Armani

Il Responsabile del Centro



Emilio Caglio

CERTIFICATO DI TARATURA LAT 163/12014

Certificate of Calibration

Pagina 1 di 5

Page 1 of 5

- Data di Emissione. **2015/02/18**  
*date of Issue*

- cliente **Spectra srl**  
*customer*  
**Via Belvedere, 42**  
**20862 - Arcore (MB)**

- destinatario **Zatelli Ing.Sara**  
*addressee*  
**Via Acquedotto, 11**  
**44123 - Ferrara (FE)**

- richiesta **Vs.Ord**  
*application*

- in data **2015/01/20**  
*date*

- Si riferisce a:

*Referring to*

- oggetto **Calibratore**  
*Item*

- costruttore **LARSON DAVIS**  
*manufacturer*

- modello **L&D CAL 200**  
*model*

- matricola **7320**  
*serial number*

- data delle misure **2015/02/18**  
*date of measurements*

- registro di laboratorio **34/15**  
*laboratory reference*

Il presente certificato di taratura è emesso in base all'accreditamento LAT N. 163 rilasciato in accordo ai decreti attuativi della legge n. 273/1991 che ha istituito il Sistema Nazionale di Taratura (SNT). ACCREDIA attesta le capacità di misura e di taratura, le competenze metrologiche del Centro e la riferibilità delle tarature eseguite ai campioni nazionali ed internazionali delle unità di misura del Sistema Internazionale delle Unità (SI).

Questo certificato non può essere riprodotto in modo parziale, salvo espressa autorizzazione scritta da parte del Centro.

*This certificate of calibration is issued in compliance with the accreditation LAT No. 163 granted according to decrees connected with Italian Law No. 273/1991 which has established the National Calibration System. ACCREDIA attests the calibration and measurement capability, the metrological competence of the Centre and the traceability of calibration results to the national and international standards of the International System of Units (SI).*

*This certificate may not be partially reproduced, except with the prior written permission of the issuing Centre.*

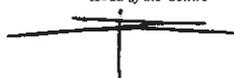
I risultati di misura riportati nel presente Certificato sono stati ottenuti applicando le procedure citate alla pagina seguente, dove sono specificati anche i campioni di prima linea da cui inizia la catena di riferibilità del Centro ed i rispettivi certificati di taratura in corso di validità. Essi si riferiscono esclusivamente all'oggetto in taratura e sono validi nel momento e nelle condizioni di taratura, salvo diversamente specificato.

*The measurement results reported in this Certificate were obtained following the procedures given in the following page, where the reference standards or instruments are indicated which guarantee the traceability chain of the laboratory, and the related calibration certificates in the course of validity are indicated as well. They relate only to the calibrated item and they are valid for the time and conditions of calibration, unless otherwise specified.*

Le incertezze di misura dichiarate in questo documento sono state determinate conformemente alla Guida ISO/IEC 98 e al documento EA-4/02. Solitamente sono espresse come incertezza estesa ottenuta moltiplicando l'incertezza tipo per il fattore di copertura  $k$  corrispondente al livello di fiducia di circa il 95%. Normalmente tale fattore vale 2.

*The measurement uncertainties stated in this document have been determined according to the ISO/IEC Guide 98 and to EA-4/02. Usually, they have been estimated as expanded uncertainty obtained multiplying the standard uncertainty by the coverage factor  $k$  corresponding to a confidence level of about 95%. Normally, this factor  $k$  is 2.*

Il Responsabile del Centro  
Head of the Centre



Emilio Caglio

**CERTIFICATO DI TARATURA LAT 163/12014**

*Certificate of Calibration*

Pagina 3 di 5  
 Page 3 of 5

**Modalità di esecuzione delle Prove**

*Directions for the testings*

Sugli elementi sotto verifica vengono eseguite misure acustiche ed elettriche. Le prove acustiche vengono effettuate tenendo conto delle condizioni fisiche al contorno e dopo un adeguato tempo di acclimatamento e preriscaldamento degli strumenti. Le prove elettriche vengono invece eseguite utilizzando adattatori capacitivi di adeguata impedenza. Le unità di misura "dB" utilizzate nel presente certificato sono valori di pressione assoluta riferiti a 20 microPa.

**Elenco delle Prove effettuate**

*Test List*

Nelle pagine successive sono descritte le singole prove nei loro dettagli esecutivi e vengono indicati i parametri di prova utilizzati, i risultati ottenuti, le deviazioni riscontrate, gli scostamenti e le tolleranze ammesse dalla normativa considerata.

Codice	Denominazione	Revisione	Categoria	Complesso	Incertezza	Esito
PR 1	Ispezione Preliminare	2010-08	Generale		-	Superata
PR 2	Rilevamento Ambiente di Misura	2010-08	Generale		-	Superata
PR 5-2	Verifica della Frequenza Generata 1/1	2004-03	Acustica	C	0,01..0,02 %	Classe 1
PR 45	Pressione Acustica Generata	2004-03	Acustica	C	0,11..0,11 dB	Classe 1
PR 5-3	Distorsione del Segnale Generato (THD+N)	2004-03	Acustica	C	0,12..0,12 %	Classe 1

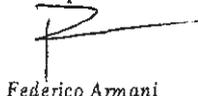
**Dichiarazioni Specifiche per la Norma 60942:2003**

- Per l'esecuzione della verifica periodica sono state utilizzate le procedure della Norma IEC 60942:2004-03.

- Non esiste documentazione pubblica comprovante che il calibratore ha superato le prove di valutazione di Modello applicabili della IEC 60942:2003 Annex A.

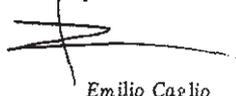
- Il calibratore acustico ha dimostrato la conformità con le prescrizioni della Classe 1 per le prove periodiche descritte nell'Allegato B della IEC 60942:2003 per i livelli di pressione acustica e la/e frequenze indicate alle condizioni ambientali in cui sono state effettuate le prove. Tuttavia, non essendo disponibile una dichiarazione ufficiale di un organismo responsabile dell'approvazione del modello, per dimostrarne la conformità alle prescrizioni dell'Allegato A della IEC 60942:2003, non è possibile fare alcuna dichiarazione o trarre conclusioni relativamente alle prescrizioni della IEC 60942:2003.

L' Operatore



Federico Armani

Il Responsabile del Centro



Emilio Caglio

**OGGETTO: variante piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata in attuazione del comparto POC 1ACS08-01 – ambito Centro Storico di Ferrara - sub ambito in deroga "S. Etienne Cortevecchia", a Ferrara. Proprietà della soc. Ivi Italiana Valorizzazioni Immobiliari S.r.l – schema di convenzione**

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, tra:

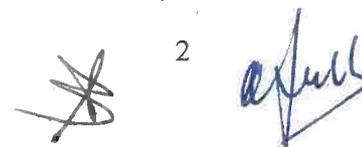
- la Soc. Ivi Italiana Valorizzazioni Immobiliari S.r.l., cod. fisc. n. 08357920969, avente sede a Milano in via Negri 10, in persona del legale rappresentante in carica sig. \_\_\_\_\_, proprietaria degli immobili censiti al NCEU di Ferrara foglio 385 mapp. 189, d'ora in poi indicata per brevità con l'espressione "**Soggetto attuatore**", da una parte;

- il Comune di Ferrara, cod. fisc. n.00297110389, in persona del dirigente del Servizio \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ e domiciliato per la carica presso la residenza municipale, Piazza Municipale 2, Ferrara, autorizzato alla firma del presente atto con delibera \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, d'ora in poi indicato per brevità con l'espressione "**Comune**", dall'altra;

**PREMESSO:**

- che, in data 24/03/2014, è stato sottoscritto, fra Melior Valorizzazioni Immobili S.r.l. e il Comune, un accordo ai sensi dell'art. 11 L. 241/1990 e s.m.i. ai fini dell'inserimento dei suddetti immobili nel 1° POC;
- che, in ottemperanza all'art. 3 del citato accordo, con delibera P.G. 20451 in data 07/04/2014, immediatamente esecutiva, il Consiglio Comunale ha approvato il POC, comprensivo del comparto attuativo "1ACS08\_01 - S. Etienne", costituito dai suddetti immobili;
- che il POC, per il comparto "1ACS08-01 - S. Etienne", attuabile con Piano Urbanistico attuativo – PUA, prevede i seguenti obiettivi: la riqualificazione del palazzo "Ex Enel" mediante l'insediamento di attività commerciali, ricettive, direzionali e residenza; la realizzazione di un intervento di riqualificazione di via Borgoricco; la cessione di un'area, censita al NCEU al Foglio 109, mappale 1041, per una superficie catastale di 13.793 mq, relativa ad un parcheggio sito in via Gramicia;
- che, con atto Rep. 31867/14876 in data 03/04/2015, a rogito notaio Busani in Milano, il proprietario Giuliano Calura ha ceduto gratuitamente al Comune il parcheggio di v. Gramicia, come previsto dall'art. 2 lett. B) del citato accordo;
- che in data 07/10/2015, P.G. 101537, Melior Valorizzazioni Immobili S.r.l. ha presentato il PUA relativo al suddetto comparto;
- che con delibera GC/2016/\_\_\_ del \_\_\_\_\_ detto PUA è stato approvato;
- che con atto Rep. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, a rogito notaio \_\_\_\_\_ è stata stipulata la convenzione di attuazione del suddetto PUA;
- che, a seguito dell'avviso pubblicato in data 18/06/2015, P.G. 62318, con nota pervenuta in data 29/09/2015, P.G. 98235/P.S. 11, Melior Valorizzazioni Immobili S.r.l. ha proposto una modifica al suddetto comparto POC, con l'inserimento, fra gli usi ammissibili, dei seguenti:
  - 1b. attrezzature e spazi collettivi, limitatamente alle attività b) assistenza e servizi sociali e igienico-sanitari e m) parcheggi non al diretto servizio dell'insediamento;
  - 1d. strutture sanitarie private;
  - 1e. scuole private;
  - 1f. autorimesse private;
  - 6e. attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo;
- che, con atto in data 20/06/2016 Melior Valorizzazioni Immobili S.r.l. è stata fusa per incorporazione nella società Ivi Italiana Valorizzazioni Immobiliari S.r.l. che, pertanto, è subentrata a tutti gli effetti negli impegni assunti da Melior Valorizzazioni Immobili S.r.l. con il citato accordo sottoscritto con il Comune in data 24/03/2014;
- che in data 05/07/2016, P.G. 76455/2016, Ivi S.r.l. ha presentato istanza di variante al PUA, al fine di coordinarne gli elaborati con la proposta variante al POC;

- che in data 12/07/2016 la proposta di variante è stata sottoposta alla valutazione della CQAP, la quale ha espresso il seguente parere: *"la Commissione auspica che l'eventuale costruzione di edificio per autorimesse (la cui progettazione dovrà tener conto della miglior fluidità possibile del traffico veicolare indipendentemente dalla sagoma di massimo ingombro consentibile), contribuisca in modo significativo a liberare dalla sosta delle auto sia piazza Cortevicchia che, per quanto possibile, il sagrato della chiesa di S. Stefano"*;
- che in data 22/07/2016 si è riunita la conferenza dei Servizi preliminare per l'esame della proposta di variante;
- che, in data 09/09/2016 la conferenza simultanea dei Servizi si è conclusa con esito favorevole condizionato alla presentazione di integrazioni agli elaborati;
- che, in particolare, sulla variante si sono espressi i seguenti Servizi:
  - UO Protezione civile e Sicurezza sul lavoro Prot. PG101269 del 13/09/2016;
  - Servizio Ambiente nota del 15/07/2016 RIFPG 76455/016;
  - ARPAE PGFE 9634/2016;
  - AUSL Prot 50649 del 19/08/2016;
  - Servizio Mobilità NP 3095/16;
  - HERA prot 97125 del 31/08/2016;
- che, in data \_\_\_\_\_, IVI S.r.l. ha consegnato la versione definitiva dei suddetti elaborati, modificati in recepimento dei pareri espressi in sede di conferenza dei servizi;
- che, in data \_\_\_\_\_, è stato sottoscritto, fra IVI S.r.l. e il Comune, un accordo ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000 e s.m.i. ai fini del recepimento della variante proposta nel 1° POC e nel PUA di attuazione del comparto;
- che, in ottemperanza all'art. 3 del suddetto accordo, con delibera P.G. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, il Consiglio Comunale ha adottato una variante al POC, con valore ed effetti di variante al PUA di attuazione del comparto "1ACS08\_01 - S. Etienne", costituito dai suddetti immobili;
- che la variante adottata è stata depositata dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ ai fini della formulazione delle osservazioni e trasmesso alla Provincia per la formulazione delle riserve, nonché agli Enti competenti in materia ambientale per l'espressione dei relativi pareri e atti di assenso;
- che sulla variante adottata la Provincia, con Atto n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, ha/non ha formulato riserve ed ha espresso i pareri di competenza ai sensi dell'art. 5 L.R. 20/2000 e dell'art. 5 L.R. 19/2008;
- che con delibera P.G. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_, il Consiglio Comunale ha controdedotto alle osservazioni, alle riserve, ai pareri e agli atti di assenso pervenuti e ha approvato la suddetta variante;
- che detta variante è entrata in vigore in data \_\_\_\_\_, con la pubblicazione sul B.U.R.;
- che il comparto, come modificato a seguito della suddetta variante, interessa una ST complessiva di 16.263 mq, di cui 13.793 mq di parcheggio pubblico in via Gramiccia, e comprende una SF di mq 2.470, suddivisa in tre stralci funzionali, con altezze massime ammissibili di 6 piani fuori terra esistenti su piazza S. Etienne, 6 piani fuori terra su via Borgoricco e 4 piani fuori terra esistenti su via Boccacanele S. Stefano, destinati all'insediamento dei seguenti usi:
  - 1b. attrezzature e spazi collettivi, limitatamente alle attività b) assistenza e servizi sociali e igienico-sanitari e m) parcheggi non al diretto servizio dell'insediamento;
  - 1d. strutture sanitarie private, con l'esclusione della degenza;
  - 1e. scuole private;
  - 1f. autorimesse private;
  - 3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza, non inquinanti e fino ad una Su max di 250 mq per u.i.;
  4. Residenza e assimilabili fino un massimo di 40 alloggi;
  5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;
  - 6a. Ricettivo;
  - 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
  - 6b. Commercio al dettaglio in sede fissa limitato alle attività: a) Medio-piccole strutture di vendita non alimentari, b) Medio piccole strutture di vendita alimentari;



- 6e. attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo, limitato alle attività sportive;
- 6f. Direzionale;
- che con delibera di Giunta PG 17293 del 17/02/2015 è stata concessa una proroga di sei mesi per la presentazione del progetto esecutivo delle opere pubbliche generali per la riqualificazione di via Borgoricco, di cui alla lett. A) dell'art. 2 dell'accordo sottoscritto in data 24/03/2014;
  - che la società Melior Valorizzazioni Immobili, ha presentato fideiussione bancaria n° 15/18109473 di importo di € 162.250,00, emessa in data 2 settembre 2015 dalla Banca Popolare dell'Emilia Romagna, a garanzia delle suddette opere pubbliche generali;
  - che in data 07/10/2015, P.G. 101555, Melior Valorizzazioni Immobili S.r.l. ha presentato il progetto delle suddette opere pubbliche di riqualificazione di via Borgoricco, che è attualmente all'esame del Comune e la cui attuazione, dopo l'approvazione del progetto, sarà oggetto di specifico e separato accordo, comunque nel rispetto di quanto previsto dal POC vigente e dagli accordi sottoscritti in precedenza;

Tutto ciò premesso e formante parte integrante e sostanziale della presente convenzione, tra le parti come sopra intervenute e rappresentate si conviene e si stipula quanto segue:

### **ART. 1 - OGGETTO**

La presente convenzione integra e modifica la convenzione di attuazione del PUA di iniziativa privata relativo al comparto POC 1ACS08-01 – ambito Centro Storico di Ferrara - sub ambito in deroga "S. Etienne Cortevicchia", stipulata in data \_\_\_\_\_, Rep. \_\_\_\_\_, a rogito notaio \_\_\_\_\_.

### **ART. 2 – SOSTITUZIONE E INTEGRAZIONE ELABORATI**

I seguenti elaborati, allegati alla convenzione di attuazione del PUA di cui in premessa, stipulata in data \_\_\_\_\_, Rep. \_\_\_\_\_, a rogito notaio \_\_\_\_\_:

- Relazione tecnica illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione;
- DIN02 Planimetria generale comparativa e stralci funzionali, profili e sezioni dell'intervento;
- DIN03 Planimetria generale di progetto e dati quantitativi;
- DIN04 Planimetria generale di progetto – accessibilità;
- DIN06 Render di progetto;

sono sostituiti dagli elaborati, approvati con delibera di Consiglio Comunale P.G. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, elencati in seguito, che si allegano alla presente convenzione perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto:

- RTC01 - relazione illustrativa;
- NTA01 - norme tecniche di attuazione;
- DIN02 – Planimetria generale comparativa e stralci funzionali, profilo e sezioni dell'intervento;
- DIN03 - planimetria generale di progetto e dati quantitativi;
- DIN04 – planimetria generale di progetto accessibilità;
- DIN06 – render di progetto – piani volumetrico di progetto.

La valutazione di clima acustico allegata alla citata convenzione Rep. \_\_\_\_\_, stipulata in data \_\_\_\_\_, viene integrata dall'elaborato "Integrazioni alla valutazione di clima acustico", anch'essa allegata alla presente convenzione perché ne faccia parte integrante e sostanziale ad ogni effetto.

### **ART. 3 - PRESCRIZIONI**

Gli interventi di attuazione del PUA, oltre a quanto già indicato nella convenzione stipulata in data \_\_\_\_\_ rep. \_\_\_\_\_, dovranno rispettare le prescrizioni contenute nei pareri elencati in seguito, che si allegano alla presente convenzione perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto:

- verbale conclusivo della conferenza simultanea dei Servizi del 09/09/2016;
- UO Protezione civile e Sicurezza sul lavoro Prot. PG101269 del 13/09/2016;



- Servizio Ambiente nota del 15/07/2016 RIFPG 76455/016;
- ARPAE PGFE 9634/2016;
- AUSL Prot 50649 del 19/08/2016;
- Servizio Mobilità NP 3095/16;
- HERA prot 97125 del 31/08/2016;
- \_\_\_\_\_;
- \_\_\_\_\_.

**ART. 4 – CONFERMA DEI PATTI**

Restano fermi e invariati tutti gli altri impegni assunti dalle parti con l'accordo sottoscritto fra le parti in data \_\_\_\_\_ per l'adozione e approvazione della variante al POC e al PUA, nonché gli impegni assunti con la convenzione di attuazione del PUA di iniziativa privata relativo al comparto POC 1ACS08-01 – ambito Centro Storico di Ferrara - sub ambito in deroga "S. Etienne Cortevicchia", stipulata in data \_\_\_\_\_, Rep. \_\_\_\_\_, a rogito notaio \_\_\_\_\_.

**ART. 5 – ATTI DI TRASFERIMENTO**

Negli atti di trasferimento degli immobili e nelle relative note di trascrizione, che intervengano nel periodo di validità della presente convenzione, l'acquirente dovrà dichiarare:

- di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto alla presente convenzione urbanistica attuativa;
- di conoscere e accettare ogni e qualsiasi obbligo che competa alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza della presente convenzione urbanistica attuativa.

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

**ART. 6 - NORMATIVA**

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, si fa esplicito riferimento alle norme di legge vigenti in materia ed in particolare alla legge n. 1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, alla LR. 20 del 24/03/2000, alla LR n. 15/2013 e smi, nonché alle norme di attuazione del vigente RUE e POC.

**ART. 7 - SPESE**

Le spese tutte del presente atto e sue consequenziali, sono a carico del Soggetto attuatore.

**ART. 8 - CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE**

Per tutte le controversie, sarà competente in via esclusiva il Tribunale amministrativo regionale dell'Emilia – Romagna, sede di Bologna.

**ART. 9 – TRASCRIZIONE**

Le parti autorizzano il Direttore dell'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Ferrara a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte con sollievo dello stesso Direttore da ogni responsabilità al riguardo.

La risoluzione di eventuali controversie tra le parti in ordine alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, verrà demandata al Giudice Amministrativo.

