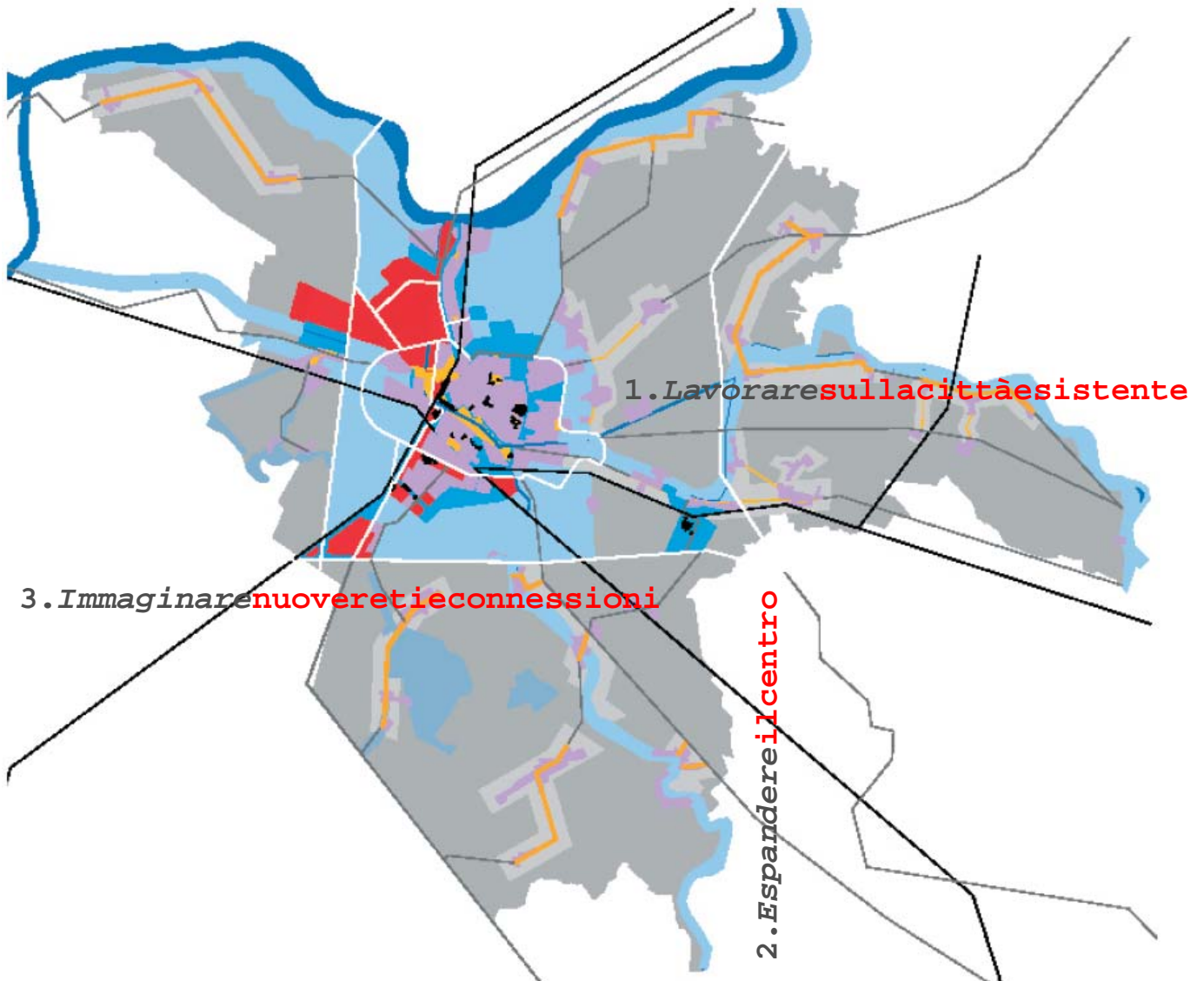




COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



## DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI DEL 2° POC 2 - indirizzi per la formazione del poc

15/06/2015

**Piano urbanistico comunale di Ferrara  
Documento degli obiettivi  
del 2° Piano Operativo Comunale**

Tiziano Tagliani, sindaco

Roberta Fusari, assessore all'urbanistica

Fulvio Rossi, direttore tecnico

Davide Tumiati, capo settore pianificazione territoriale

Antonio Barillari, coordinatore

con

Stefania Agostini, Franco Beneventi, Antonio Casazza,  
Andrea Chierigatti, Marco Gardesani, Antonella Maggipinto,  
Patrizia Masola, Silvia Mazzanti, Cristiano Rinaldo, Enrico  
Simoni

## Indice

pag.

	Premessa	4
2.1	i Obiettivi di sviluppo e trasformazione e il dimensionamento, previsti nel PSC, da attuarsi nel quinquennio	5
2.2	Gli obiettivi rispetto alle linee d'azione del PSC	8
2.2.1	<i>L'acqua come risorsa</i>	9
2.2.2	<i>Abitare a Ferrara</i>	12
2.2.3	<i>La città verde</i>	12
2.2.4	<i>Centro storico</i>	15
2.2.5	<i>Ferrara città universitaria</i>	18
2.3	i Indirizzi generali della programmazione delle opere pubbliche per il periodo 2015-2019	19
2.3.1	<i>Infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti</i>	19
2.3.2	<i>Attrezzature e spazi collettivi</i>	21
2.3.3	<i>Dotazioni ecologiche e ambientali</i>	22
2.3.4	<i>Edilizia residenziale sociale</i>	22
2.4	I diritti edificatori minimi e massimi previsti per le Classi Omogenee dei Suoli	22
2.5	Il concorso dei privati nella realizzazione della città pubblica e le priorità rispetto alle opere pubbliche da finanziare con l'apporto di capitali privati	27
2.5.1.	<i>Contributi per la realizzazione della città pubblica</i>	27
2.5.2	<i>Priorità di finanziamento di oo.pp. con capitali privati</i>	28
2.6	Criteri di selezione delle proposte per l'inserimento di aree e immobili nel POC	29

## Premessa

Con l'approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio – RUE, avvenuta nel giugno 2013, e del 1° Piano Operativo Comunale - POC, condotta a termine nell'aprile 2014, è stata portata a regime la nuova strumentazione urbanistica del Comune di Ferrara secondo l'architettura prevista dalla legge urbanistica regionale n. 20/2000.

La rapida evoluzione del quadro economico e finanziario nazionale e internazionale che ha portato, negli ultimi sette anni, alla drastica restrizione del credito alle famiglie e alle imprese e al tracollo degli investimenti, in particolare nei settori immobiliare ed edilizio, ci interroga sulle modalità con cui la pianificazione urbanistica comunale può confrontarsi con una situazione radicalmente modificata e tornare a svolgere un ruolo propulsivo non solo nella riqualificazione fisica della città e del suo territorio, ma anche nel loro riposizionamento economico e sociale.

Le profonde modifiche all'architettura istituzionale del Paese e alle normative di legge statali e regionali richiedono agli apparati regolamentari locali e, in particolare, alle norme tecniche di attuazione dei piani la capacità di adeguarsi rapidamente e, ove possibile, automaticamente alle variazioni delle norme sovra ordinate. Analogamente, la rapidità delle evoluzioni economiche e sociali richiede agli strumenti urbanistici una giusta flessibilità e la capacità di adeguamento senza per questo perdere incisività e chiarezza degli obiettivi strategici; il massimo contenimento dei tempi procedurali senza per questo perdere quelle caratteristiche di trasparenza e condivisione delle scelte di organizzazione fisica della città e del territorio senza le quali verrebbe meno la ragione stessa del costruire piani urbanistici.

E' per rispondere a tali esigenze che con l'atto di recepimento della L.R. 15/2013 e con l'avvio di una prima variante alle norme tecniche di attuazione si lavora a migliorare la flessibilità del RUE rispetto alle nuove modifiche del quadro normativo statale e regionale e ad adeguarlo alle mutate esigenze di un settore immobiliare oggi caratterizzato da interventi di scala minore, maggiormente sensibili al trattamento fiscale e tributario e con esigenza di contenimento dei tempi di abilitazione e avvio dei lavori.

In tale quadro si impone una riflessione sulle caratteristiche costitutive del Piano Operativo Comunale, immaginato nel 2000 dalla Legge urbanistica regionale come strumento programmatico quinquennale di raccordo e coordinamento fra la programmazione triennale delle opere pubbliche e gli interventi privati di rilevante trasformazione fisica del territorio. Sul lato della pubblica amministrazione è la programmazione in quanto tale che fatica a decollare, dopo oltre un ventennio di sofferenze finanziarie, in buona parte trasferite agli enti locali dall'amministrazione centrale. Sul lato degli operatori privati, che sempre più devono fare i conti con la complessità tecnica, i tempi e i costi della trasformazione del patrimonio esistente e con la scarsità dei capitali d'investimento, la scadenza quinquennale del POC e la scadenza decennale dei piani attuativi possono risultare troppo brevi, mentre risultano eccessivamente lunghe e complesse le procedure di formazione del Piano Operativo.

Occorre pertanto in primo luogo far tesoro dell'esperienza maturata con il 1° POC per garantire il contenimento dei tempi di selezione delle proposte e di negoziazione con gli operatori. Va inoltre fatta una riflessione sui contenuti dello strumento che affianchi, al POC "generalista" di recente approvato, POC più mirati su luoghi o temi specifici; ferma restando la durata quinquennale fissata dalla legge per ciascun POC, l'affiancamento di diversi piani operativi potrà così consentire di modulare meglio nel tempo e nello spazio gli interventi pubblici e privati di trasformazione del territorio. Nell'attuale congiuntura economica e sociale, in particolare, si intende valutare l'opportunità di costruire un secondo POC, in affiancamento a quello approvato, che possa recepire le esigenze di sviluppo delle attività economiche, offrendo loro ulteriori opportunità di insediamento sul territorio comunale, senza per questo consumare nuovo territorio agricolo ma utilizzando le molteplici possibilità di trasformazione degli insediamenti esistenti.

### **i contenuti del documento degli obiettivi**

Il presente Documento degli obiettivi del 2° Piano Operativo Comunale (POC) è stato redatto secondo quanto previsto dall'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale Comunale vigente. Contiene indicazioni per la successiva redazione del POC e costituisce riferimento per gli operatori pubblici e privati che intendano partecipare alla formazione e all'attuazione del POC medesimo. A tal fine esso, in particolare, contiene:

- a. l'indicazione degli obiettivi di sviluppo e trasformazione e del dimensionamento, previsti nel PSC, da attuarsi nel quinquennio;
- b. gli indirizzi generali della programmazione delle opere pubbliche per il periodo interessato dal POC nonché l'indicazione delle priorità rispetto alle opere pubbliche da finanziare con l'apporto di capitali privati;
- c. la definizione degli obiettivi rispetto alle linee d'azione del PSC (L'acqua come risorsa, Abitare a Ferrara, La città verde, Centro Storico, Ferrara città universitaria);
- d. l'indicazione dei diritti edificatori minimi e massimi previsti per le Classi Omogenee dei Suoli.

#### **2.1. Gli obiettivi di sviluppo e trasformazione e il dimensionamento, previsti nel PSC, da attuarsi nel quinquennio**

Il secondo POC, affiancandosi al primo, approvato il 07/04/2014 e vigente fino all'aprile 2019, dovrà avere il compito:

### **i compiti del poc**

- di individuare e disciplinare gli ulteriori interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio previsti dal PSC e da realizzare nell'arco temporale di un quinquennio al fine di recepire le esigenze di sviluppo delle attività economiche, offrendo loro ulteriori opportunità di insediamento sul territorio comunale;
- di dare attuazione alle proposizioni guida del PSC:
  - a. *Lavorare sulla città esistente*
  - b. *Espandere il centro*, ovvero portare la qualità del centro al resto della città

- c. *Stabilire reti e connessioni;*
- di supportare sul territorio la realizzazione dei progetti di mandato.

In tale quadro il dimensionamento complessivo del secondo POC deve fare riferimento all'analisi della pianificazione operativa e attuativa vigenti e, in particolare, delle previsioni residue non attuate.

### il settore residenziale

Per il settore **residenziale**, come evidenziato nell'allegato Quadro conoscitivo, l'insieme dei piani urbanistici vigenti attuativi del PRG '95 e del 1° POC di recente approvato comprende previsioni residenziali non attuate o in corso di realizzazione per complessivi **5.193 nuovi alloggi**, corrispondenti a 14.709 abitanti insediabili, con una localizzazione prevalente (143 ha di superficie territoriale) nel territorio urbanizzato, ma con una componente rilevante (132 ha di ST) nel territorio urbanizzabile, con corrispondente consumo di suolo agricolo. D'altra parte, una quota del patrimonio edilizio abitativo esistente, stimata **fra i 5.400 e i 7.400 alloggi**, risulta non utilizzata.

La potenzialità edificatoria residua dei piani attuativi e operativi vigenti risulta con ogni evidenza ampiamente sufficiente anche a fronte delle ipotesi di maggiore sviluppo demografico, peraltro improbabili nell'attuale congiuntura economica, e difficilmente assorbibile dall'attuale rarefatto mercato immobiliare. L'attuale forte rallentamento della produzione edilizia e il conseguente ritardo nella messa sul mercato degli alloggi già pianificati porteranno con ogni probabilità, a fronte delle rilevanti modifiche strutturali del quadro economico e sociale che si vanno intravedendo, alla necessità di ricalibrare nel tempo i piani attuativi vigenti al fine di adeguare l'offerta di abitazioni alle nuove domande emergenti, prevedibilmente più esigenti sotto il profilo qualitativo ma con minori volumi di investimento. L'emergere di tali esigenze, ovvero di proposte di rilevante interesse pubblico, potrà, ove necessario, essere recepito mediante varianti ai PUA vigenti e/o al 1° POC che ne costituisce la cornice.

Per le considerazioni esposte, **non si ritiene opportuno che il secondo POC accolga ulteriori previsioni residenziali** che non siano il frutto di interventi di recupero o sostituzione, ove ammissibile, di alloggi esistenti.

### i settori terziario e produttivo

Per i settori **terziario e produttivo** risulta più articolato il possibile campo d'azione di un secondo POC che, secondo le disposizioni di legge e dei piani sovra ordinati, interviene primariamente negli ambiti a destinazione prevalentemente terziaria e produttiva di nuovo insediamento o di riqualificazione urbana, ma può anche promuovere e coordinare interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale e di valorizzazione economica, turistica e per il tempo libero di aree del territorio rurale; il POC ha altresì specifici compiti di natura settoriale, in particolare per l'insediamento di medie e grandi strutture commerciali e di distributori di carburante.

L'indagine effettuata sulle aree produttive e terziarie esistenti e sui piani urbanistici attuativi vigenti (vedi il Quadro conoscitivo allegato) ha portato all'individuazione di lotti

**nuove opportunità  
per le imprese**

edificabili liberi esistenti o in corso di urbanizzazione per attività non residenziali per circa **96 ha**. Sono inoltre stati censiti edifici o porzioni di edifici produttivi e terziari non utilizzati o fortemente sottoutilizzati per una superficie coperta di **168.400 mq**, insistente su una superficie fondiaria complessiva di ulteriori **45 ha**.

A fronte di una produzione annua di edifici non residenziali (compresi gli ampliamenti ed escluso il settore agricolo) che negli ultimi dieci anni si è attestata in media a 22.700 mq circa, tale disponibilità di immobili sarebbe quantitativamente in grado di soddisfare qualsiasi esigenza di insediamento. Vanno tuttavia considerate, in questo caso, la forte diversificazione tipologica, dimensionale e di localizzazione della domanda proveniente dai diversi settori economici e la sua veloce evoluzione non solo quantitativa ma anche qualitativa nell'attuale congiuntura economica.

Vanno inoltre considerate, per il settore del commercio al dettaglio in sede fissa, le innovazioni introdotte a livello normativo dalle leggi statali e regionali di recepimento delle Direttive comunitarie in materia di libertà di insediamento delle attività economiche (D.L. 201/2011, D.L. 1/2012, L.R. 7/2014) e dalla variante al POIC adottata dalla Provincia, che potrebbero fare emergere nuove iniziative imprenditoriali.

A fronte di tale situazione, l'apertura del processo di formazione di un secondo POC può auspicabilmente essere un'occasione per indagare le esigenze che le imprese economiche hanno per stabilire, trasferire o migliorare il loro insediamento nel territorio comunale.

Per quanto sopra esposto **si ritiene opportuno che il secondo POC non preveda ulteriori espansioni del territorio urbano che comportino consumo di suolo agricolo**, oltre a quanto già previsto nella pianificazione operativa e attuativa vigente. Si ritiene tuttavia possibile e opportuno valutare al fine di un loro accoglimento eventuali **proposte di insediamento terziario o produttivo che prevedano la trasformazione e il riutilizzo di insediamenti esistenti e/o di aree già urbanizzate o comunque intercluse nel territorio urbanizzato**; è fatta salva la possibilità di realizzare, al di fuori delle aree urbanizzate e delle aree in esse intercluse, **impianti di distribuzione di carburanti, interventi di riqualificazione di immobili e aree rurali anche con l'insediamento di attività economiche compatibili** nel loro ambito, parchi urbani e interventi di forestazione o compensazione idraulica. Ove ritenute coerenti con gli obiettivi esplicitati nel presente documento, potranno essere altresì valutate al fine di un loro accoglimento eventuali **proposte di insediamento che comportino varianti al 1° POC o al RUE vigenti**.

Nello spirito della richiamata normativa in materia di libertà di insediamento, non si intende stabilire preliminarmente limiti quantitativi alle proposte accoglibili, che andranno invece valutate in relazione all'interesse pubblico e, in particolare, in ragione della loro sostenibilità ambientale e territoriale.

## 2.2. Gli obiettivi rispetto alle linee d'azione del PSC

**una città competitiva**

**accrescere  
il capitale territoriale**

La competizione di economie è anche competizione di città: investire nella città, migliorare la città, renderla più bella e accogliente non è quindi solo una questione di qualità della vita dei cittadini e delle cittadine, ma una questione legata alla necessità di attrarre interesse e investimenti dall'esterno, di costruire rapporti di collaborazione con altre città e territori. In coerenza con il Piano Territoriale Regionale, il POC dovrà pertanto concorrere ad accrescere il capitale territoriale, inteso come risultato dell'interazione dei capitali cognitivo, sociale, insediativo-infrastrutturale, ecosistemico-paesaggistico, al fine di migliorare lo stato di benessere reale della popolazione, il livello della competitività del sistema e la sostenibilità del modello di sviluppo e creare nuova occupazione.

Il POC si andrà inoltre a inquadrare nelle strategie territoriali regionali, come delineate nel *Documento strategico regionale dell'Emilia-Romagna per la programmazione dei fondi strutturali e di investimento europei (SIE) 2014-2020 - Strategia, approccio territoriale, priorità e strumenti di attuazione* approvato con delibera ALER 167/2014, perseguendo l'obiettivo di rafforzare la competitività e l'attrattività della città e del suo territorio, anche al fine di garantirne un ruolo di polo urbano regionale, capace di svolgere un'azione propulsiva verso i vicini territori del basso ferrarese e del Delta del Po da una parte e dell'alto ferrarese e dell'area del *cratere* del sisma 2012. In particolare, si intende favorire l'innovazione, la diversificazione e la capacità imprenditoriale del sistema produttivo ferrarese, orientandolo verso attività, settori o ambiti di intervento in potenziale forte crescita e in particolare verso settori ad alto utilizzo di competenze (innovazione, cultura e creatività), che operino per la sostenibilità ambientale ed energetica, e che producano beni sociali (servizi alle persone). Si intende inoltre mantenere e garantire un elevato grado di qualità dell'ambiente, del patrimonio culturale e dell'infrastrutturazione del territorio per perseguire gli obiettivi di coesione territoriale e sociale, integrazione e potenziamento della qualità dei servizi collettivi; a tale fine, occorre contenere il consumo di suolo, promuovere il riutilizzo dei suoli dismessi, con la bonifica dei siti eventualmente contaminati, la riqualificazione e la rigenerazione della città esistente e la valorizzazione del patrimonio artistico e culturale della città d'arte e del sito UNESCO.

**specializzazione  
intelligente del territorio**

Caratteristica peculiare di Ferrara, nel contesto regionale, è quella di essere una città multisetoriale, che vede la presenza di uno dei poli industriali petrolchimici del nord est insieme con un tessuto produttivo prevalentemente composto da imprese medio piccole, ma conserva un'agricoltura che, occupando oltre l'83% del territorio, mantiene, insieme al suo indotto, un'importanza rilevante; che ospita una delle Università più antiche d'Europa, qualitativamente e quantitativamente in crescita, ha un settore commerciale e terziario rilevante per numero di addetti, e ha sviluppato nell'ultimo decennio un'articolata rete di strutture ricettive e per la ristorazione legate



all'affermarsi di Ferrara come città d'arte e della cultura. Ciò non deve impedire alla città di partecipare alla politica regionale della *Smart Specialization Strategy* - S3, ma richiede che essa venga localmente declinata, appunto, con *intelligenza*: specializzazione intelligente non significa, nel contesto ferrarese, scegliere un settore su cui puntare a scapito degli altri, ma saper valorizzare le diverse eccellenze esistenti sviluppandone la capacità di sinergia con il territorio e incentivare le iniziative volte a esplorare settori a forte potenzialità di crescita. Occorre puntare in primo luogo su ricerca e innovazione come collegamento fra le imprese e il sistema produttivo, istituzioni pubbliche incluse, da una parte e, dall'altra, capitale umano e conoscenza. Vanno privilegiate le iniziative produttive e di servizio che, in connessione con l'Università di Ferrara e il Tecnopolo, nodi locali della Rete regionale Alta Tecnologia, siano in grado di tradurre il linguaggio della scienza in linguaggio della produzione materiale e immateriale, per rafforzare i percorsi di crescita esistenti e crearne di nuovi. In particolare, va consolidato l'esistente potenziale innovativo del sistema agroalimentare e del sistema dell'edilizia e delle costruzioni e vanno sviluppati nuovi sistemi produttivi ad alto potenziale di crescita, come le industrie della salute e del benessere e le industrie culturali e creative. Occorre inoltre orientare i percorsi innovativi verso le tre grandi priorità di cambiamento socioeconomico indicate dall'Unione Europea: la promozione dello sviluppo sostenibile (*green economy*, efficienza energetica, smaltimento dei rifiuti, gestione delle risorse naturali, etc.), la promozione delle tecnologie per una vita sana, l'affermazione della società dell'informazione e della comunicazione, attraverso l'impiego dell'ICT in molteplici campi (in linea con l'agenda digitale), compreso quello dell'innovazione dei processi produttivi e del sistema economico nel suo complesso. Particolare rilevanza hanno i servizi avanzati alle imprese, in particolare nei campi della logistica, dell'informatica, della comunicazione e del marketing: si tratta infatti di settori strategici per attivare flussi di innovazione. Un ruolo rilevante va riconosciuto all'ulteriore rafforzamento del turismo culturale e al rilancio del sistema museale, anche mediante interventi di qualificazione e innovazione dei sistemi di ricettività e accoglienza a fini turistici. Per quanto riguarda gli insediamenti commerciali in sede fissa, sarà privilegiata l'attuazione della "Città dell'automobile", come delineata dal PSC vigente. Andrà inoltre incentivata la crescita ulteriore del terzo settore, in quanto produttore di nuove opportunità di lavoro e di capitale sociale.

Per perseguire tali fini il POC dovrà mettere in campo azioni articolate secondo le linee strategiche individuate dal PSC.

#### 2.2.1. L'ACQUA COME RISORSA

Nell'ambito delle politiche del PSC un ruolo strategico è riconosciuto al sistema idraulico e all'acqua come risorsa per la collettività, per cui si rende necessaria una loro gestione strategica (nel tempo) in grado di superare i limiti propri degli strumenti di pianificazione.

L'elaborato di PSC "la rete idraulica" indica differenti obiettivi rispetto al tema "l'acqua come risorsa", individuando le opere necessarie a scala territoriale per un buon funzionamento idraulico dell'intero sistema, definendo le modalità di sgrondo degli ambiti in cui sono previsti i nuovi insediamenti e le aree in cui collocare eventuali casse di espansione idraulica.

Il governo della risorsa idrica è quindi tema di valenza strategica sul quale la pianificazione può contribuire a definire obiettivi prioritari quali:

- efficienza della rete di smaltimento delle acque meteoriche
- sicurezza idraulica del territorio
- tutela della qualità delle acque superficiali
- tutela della qualità, della consistenza e dell'integrità delle acque di falda
- uso oculato delle risorse ai fini di garantirne la disponibilità per gli usi potabili, civili, industriali e per l'irrigazione; in particolare, andranno diffuse buone pratiche di riutilizzo, riciclo e recupero della risorsa idrica.

Le normative in campo ambientale favoriscono e impegnano a una costante ricognizione e monitoraggio degli elementi di qualità delle acque superficiali e profonde, all'individuazione e valutazione delle potenziali fonti di inquinamento, al confronto, nei processi di bonifica e/o messa in sicurezza, con la storia economica del territorio, con particolare riferimento alla presenza dell'industria chimica e all'uso intensivo nell'attività agricola di prodotti chimici, e con i riflessi sul sistema delle acque di un insediamento umano diffuso anche fuori dall'aggregato urbano, sia per l'ampiezza del territorio rurale, che per la numerosità e la dispersione dei centri del forese.

I processi di urbanizzazione, la conseguente impermeabilizzazione dei suoli, l'aumento della velocità di corrivazione delle acque meteoriche, il mutato regime delle precipitazioni (meno frequenti, più concentrate e più violente) hanno messo in crisi un sistema di bonifica che nel suo impianto fondamentale e nelle sue portate è stato tarato prima dei grandi processi di urbanizzazione degli ultimi 60 anni e delle grandi trasformazioni agrarie degli ultimi due decenni. Lo stesso sistema fognario ad acque miste della città consolidata appare inadeguato a fronteggiare il mutato regime delle precipitazioni.

I recenti quadri normativi sulle bonifiche dei siti inquinati, sulla qualità degli scarichi, sul servizio idrico integrato, associati ai processi di privatizzazione delle aziende ex municipalizzate e alla separazione tra proprietà delle reti e gestione dei servizi, consegnano una suddivisione di compiti e responsabilità rispetto a cui il perseguimento degli obiettivi strategici è possibile solo a partire da "piani d'azione" coordinati e condivisi prima di tradursi in piani e programmi dei singoli attori istituzionali chiamati a predisporli.

Per questo nell'ambito del PSC vigente è individuata una "Linea d'azione" denominata "L'acqua come risorsa", articolata in disposizioni e contenuti normativi, in proposte e programmi di intervento.

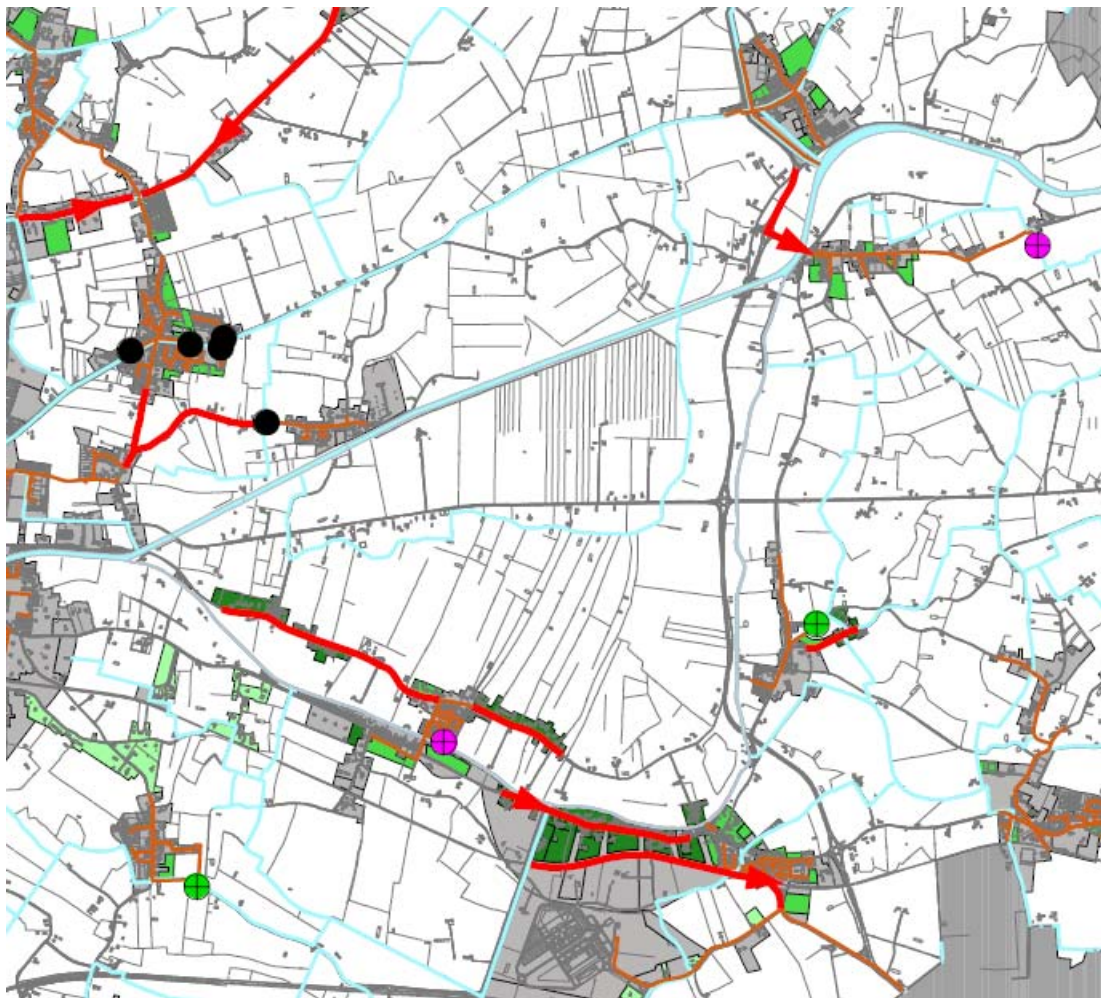
Si riportano di seguito le linee programmatiche che si ritiene debbano essere inserite nel secondo Piano Operativo Comunale.

**azioni per la qualità  
dell'acqua potabile  
e per la sua distribuzione**

Per quanto riguarda la rete acquedottistica, obiettivo primario, considerate le caratteristiche di vulnerabilità della risorsa principale, costituita dall'alveo del Po, risulta la garanzia della quantità e qualità dell'acqua distribuita, da perseguirsi mediante continui interventi di adeguamento della centrale di prelievo e potabilizzazione di Pontelagoscuro, in attesa di rendere operative fonti alternative di prelievo. Al fine di far fronte a incrementi di prelievi da rete senza aumentare i volumi emunti dal Po e dalla sua falda golenale, al limite delle capacità di sfruttamento, è imperativa la riduzione delle perdite, attraverso interventi di distrettualizzazione della rete. Andranno inoltre previsti interventi di potenziamento o rifacimento di parti della rete idrica al fine di risolvere i problemi di pressione insufficiente esistenti in alcune zone.

**azioni per la qualità  
delle acque superficiali**

Per quanto riguarda la tutela della qualità delle acque superficiali, la programmazione ATERSIR 2014-2017 prevede di intervenire sulla rete di collettamento e depurazione delle acque reflue, in adeguamento alle direttive comunitarie, recepite con il DLgs 152/06 e la DGR 1053/03. Particolarmente nel forese, si prevedono interventi di realizzazione o rifacimento delle reti, soppressione degli impianti di depurazione più piccoli e obsoleti e collettamento degli scarichi ad alcuni impianti, in alcuni casi soggetti a potenziamento o di nuova realizzazione.



PSC - tav. 5.3 Rete dell'acqua

## **azioni per la raccolta delle acque meteoriche**

Per quanto riguarda il miglioramento dello scolo delle acque meteoriche, la formazione del 2° POC deve innanzitutto costituire occasione per condividere fra i vari soggetti pubblici competenti -e migliorare complessivamente- le conoscenze in merito al delicato funzionamento idraulico del territorio comunale. Va conseguito un salto di scala nella progettazione idraulica del territorio passando dalla ristretta visuale del singolo intervento pubblico o privato a quella più appropriata del bacino di scolo, intervenendo in modo coordinato sulla rete delle fognature delle acque meteoriche, su quella dei canali consortili, sulla rete dei fossi stradali e privati che spesso si interpone fra le due. Il principio dell'invarianza idraulica andrà conseguito alla scala complessiva mediante interventi di vario tipo da concordare con i diversi soggetti gestori. In tale quadro andranno riviste le caratteristiche delle vasche di laminazione, da progettare non in relazione al singolo intervento ma quantomeno alla scala dell'insediamento, e ne dovranno essere risolte le problematiche gestionali. Nella ricerca dell'invarianza idraulica, che dovrà necessariamente tenere conto prudenzialmente dell'intensificarsi degli eventi estremi, le opere infrastrutturali si dovranno integrare con le precauzioni e gli accorgimenti progettuali che si adotteranno negli interventi urbanistici previsti. La definizione di standard progettuali elevati per il singolo intervento potrà far ridurre l'infrastrutturazione necessaria (vasche di laminazione e condotte): in questo senso il Piano Operativo definirà gli assetti di sistema come massimo consentito, lasciando alle iniziative dei privati la riduzione degli apporti. La riduzione degli apporti sarà anche considerata per le infrastrutture pubbliche che tendenzialmente producono impermeabilizzazione (strade e parcheggi). L'attuazione degli interventi dovrà contribuire alla soluzione dei problemi esistenti nelle diverse località relativamente all'adeguamento della rete acquedottistica, al collettamento e depurazione delle acque reflue e al collettamento delle acque di pioggia.

Opere di adeguamento idraulico andranno realizzate non solo in relazione agli interventi urbanistici previsti, ma anche per risolvere situazioni di cronica sofferenza rilevate in alcuni centri abitati.

### **2.2.2. ABITARE A FERRARA**

Come indicato al precedente paragrafo 2.1, non si intende inserire nel secondo POC interventi finalizzati alla residenza. Per quanto attiene alla linea di azione strategica "Abitare a Ferrara" si rinvia pertanto al 1° POC, approvato in data 07/04/2014.

### **2.2.3. LA CITTÀ VERDE**

Nell'ambito delle politiche del PSC un ruolo strategico è riconosciuto alle reti ambientali in quanto costituiscono un'articolata trama entro cui assumono un ruolo strutturante, sia per un corretto funzionamento ecologico del territorio che per una migliore vivibilità della città, le grandi superfici verdi dei parchi, degli ambiti naturalistici e la presenza discreta di vegetazione nelle zone rurali.

Il sistema ambientale assume differenti ruoli: quello di infrastruttura (elemento di connessione tra ambiti ed ambienti diversi, rete ecologica), quello di città alternativa (grande parco che oppone il suo specifico disegno a quello della città), quello di risorsa e riserva (elemento fondamentale per garantire l'equilibrio idraulico del territorio).

I paesaggi e gli ecosistemi che costituiscono l'armatura fondamentale del territorio richiedono di essere "letti" non più solamente come "oggetti fisici" di cui salvaguardare qualità residuali, ma come il prodotto instabile di processi complessi, in cui il rapporto con la comunità locale ne determina il carattere, la qualità e specificità, il significato. Ecosistemi e paesaggi, infatti, qualsiasi siano le tipologie e intensità delle attività umane che vi insistono, sono dinamici e caratterizzati da processi permanenti di cambiamento su diverse scale temporali, che variano dalle ere geologiche ai tempi veloci delle odierne trasformazioni sociali, economiche e culturali. L'attenzione va spostata dalla salvaguardia dei paesaggi eccellenti al territorio nella sua complessità, adottando, così come prevede la Convenzione Europea sul Paesaggio, un approccio evolutivo alle trasformazioni paesistiche che si proponga di gestire efficacemente i fattori culturali ed economici sottesi alle trasformazioni stesse. Non ci si può basare su un concetto di conservazione statica (rivelatosi peraltro scarsamente efficace), ma è necessario adottare un modello dinamico ed evolutivo di protezione dell'ecosistema, basato sulla protezione ed eventualmente la ricostruzione delle sue funzioni evolutive e adattive. Ciò introduce una dimensione fortemente progettuale della gestione sostenibile delle funzioni ecosistemiche e della loro relazione con i processi di trasformazione antropica. Innanzitutto, va riconosciuto il limite fisico degli ecosistemi ad assorbire qualsiasi cambiamento di natura antropica. In secondo luogo occorre attivare misure di contrasto allo sprawl urbano e alla conseguente frammentazione dell'infrastruttura ecosistemica. La (ri)costruzione di reti coerenti di ecosistemi e paesaggi costituisce una risposta funzionale sia alla frammentazione degli habitat e all'isolamento progressivo delle specie biotiche, sia anche alla qualità e vivibilità degli ambienti urbani.

Il PSC, nella tavola 5.2: "LA CITTA' VERDE", recepisce, articola e specifica la rete ecologica di primo livello individuata dal PTCP e definisce quella di secondo livello con i seguenti obiettivi:

- salvaguardia, recupero e riqualificazione delle aree verdi esistenti;
- realizzazione e gestione delle aree verdi previste;
- continuità delle connessioni tra le aree verdi e in generale tra gli spazi aperti agricoli e urbani;
- riduzione dell'inquinamento attraverso la ricerca di un migliore bilancio di CO<sub>2</sub> e la promozione di una gestione ambientalmente corretta dei corsi d'acqua per garantire oltre alla sicurezza idraulica anche la qualità ecologica;
- miglioramento della qualità della vita attraverso l'assorbimento di impatti e la riqualificazione del contesto ambientale di vita e lavoro;

- creazione di opportunità di fruizione sostenibile del territorio (culturale, ricreativa, percettiva) per la popolazione.

In questo quadro, le aree interstiziali e periurbane sono preziose per recuperare funzioni diversificate e complementari alla residenza, a cominciare dal verde e dagli spazi pubblici attrezzati accessibili e sicuri per tutti; per tentare, anche attraverso una migliore progettazione architettonica, una ricucitura non banale del paesaggio urbano contemporaneo; per ricostruire una morfologia urbana compatta e sostenibile, capace di favorire l'incontro e l'integrazione delle diverse comunità e gruppi urbani.

Per quanto concerne le aree verdi, in relazione all'utilizzo ciclopedonale che ne deriva, esse possono essere suddivise in:

- aree verdi in territorio urbano (parchi, giardini, luoghi aperti utilizzati per attività sportive, ecc): dove la bicicletta, come mezzo semplice ed economico, assume valenza strategica di mezzo di trasporto per il raggiungimento delle attrezzature sportive e dei luoghi dedicati allo svago. Gli spazi verdi urbani, se ben progettati in relazione ai percorsi ciclopedonali esistenti all'interno, possono essere utilizzati anche come aree di collegamento tra quartieri diversi della città;
- aree verdi in territorio extraurbano a valenza ricreativa e turistica: fanno riferimento prevalentemente a una ciclabilità di tipo ricreativo. La ciclabilità extraurbana costituisce una modalità di svago che può concorrere a rafforzare, diversificare e promuovere prodotti turistici nuovi che rafforzino ed estendano la stagione turistica.

Pertanto, nella progettazione delle aree verdi uno degli elementi fondamentali che dovrà caratterizzarne le scelte, sarà l'accessibilità e la fruibilità di queste da parte della mobilità non motorizzata, o "lenta", che a Ferrara costituisce una fetta molto significativa del mercato della mobilità urbana: basti pensare che la sola quota degli spostamenti effettuati in bicicletta è pari a un valore oscillante tra il 26% ed il 29% del totale degli spostamenti urbani.

Particolare attenzione dovrà essere posta alle aree verdi acquisite o da acquisirsi in conto standard urbanistici: gestione, manutenzione e inserimento nella rete ecologica sono i temi da affrontare, mediante la riqualificazione degli spazi verdi esistenti e, laddove necessario, la dismissione delle aree eccessivamente frazionate, non fruibili e di manutenzione eccessivamente onerosa, al fine di un accorpamento che garantisca aree significative dal punto di vista ecologico e della fruizione e sostenibili dal punto di vista della manutenzione.

Fra le aree per parchi urbani, priorità verrà pertanto data all'ampliamento di aree di attrezzature collettive esistenti, in particolare nelle strutture insediative meno dotate, quali Doro, Francolino, Mizzana, Porotto e Cassana, Fondo Reno, S. Martino, S. Bartolomeo.

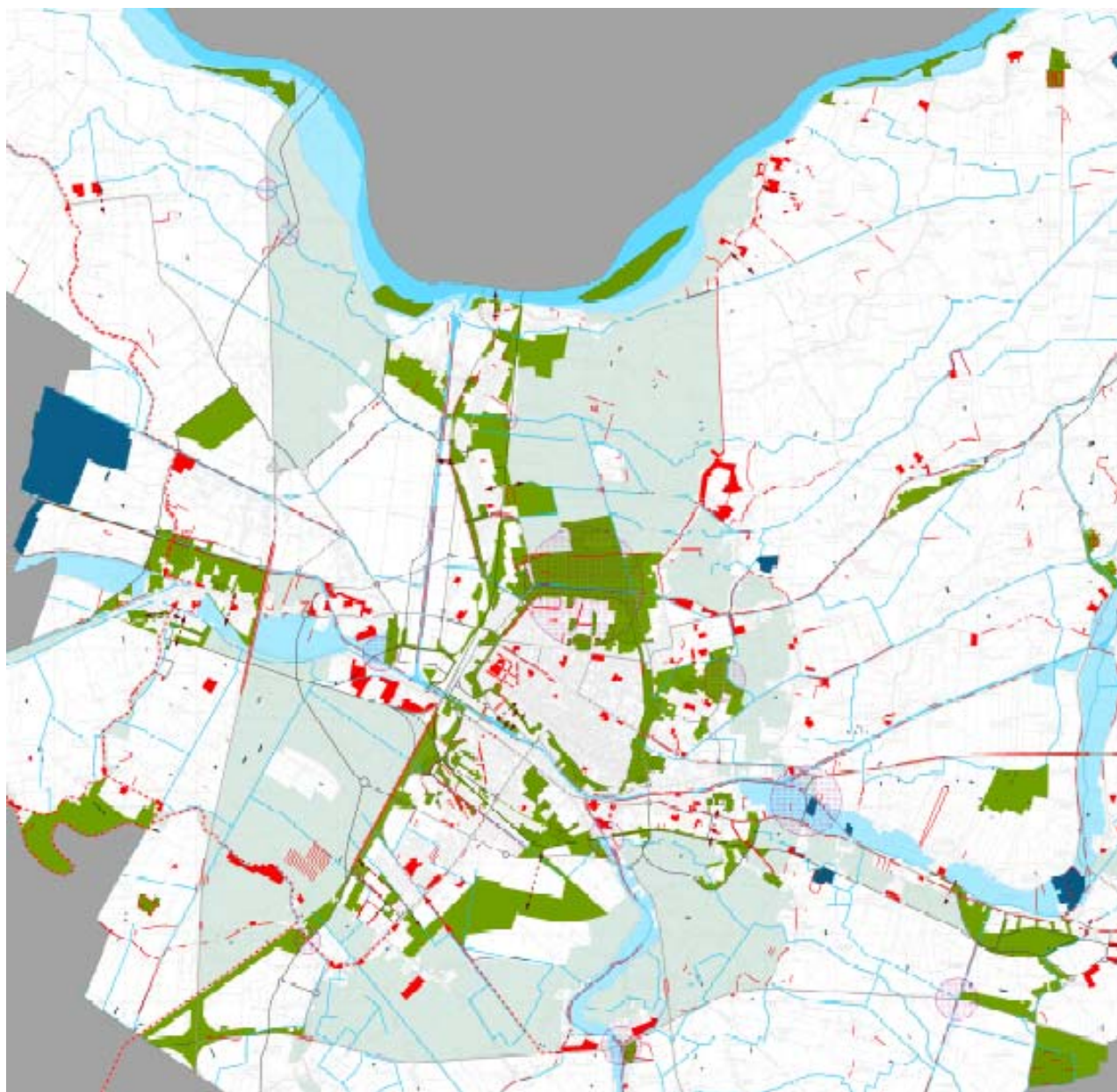
Particolare priorità verrà data al completamento del restauro delle Mura cittadine e agli interventi per il loro consolidamento, salvaguardia, manutenzione e valorizzazione.

## azioni per la città verde



Per quanto riguarda le dotazioni ecologiche e ambientali (aree di forestazione e di compensazione idraulica), si darà priorità alla realizzazione delle aree boscate e di compensazione idraulica che vanno a interpersi fra le aree residenziali e le principali aree produttive, quali la Piccola Media Industria e il Polo chimico e fra Cona, il nuovo ospedale e le circostanti infrastrutture. Al fine di una maggiore sostenibilità economica degli interventi e dell'opportunità di coinvolgere i soggetti privati nella gestione delle dotazioni, andranno privilegiate le soluzioni che prevedano il convenzionamento di aree private e la gestione in tutto o in parte privata delle stesse.

Per gli interventi di riqualificazione paesaggistica e per la demolizione degli edifici del territorio rurale privi di valore storico e non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, si intende fissare come obiettivo prioritario gli interventi nelle aree comprese nel sito UNESCO.

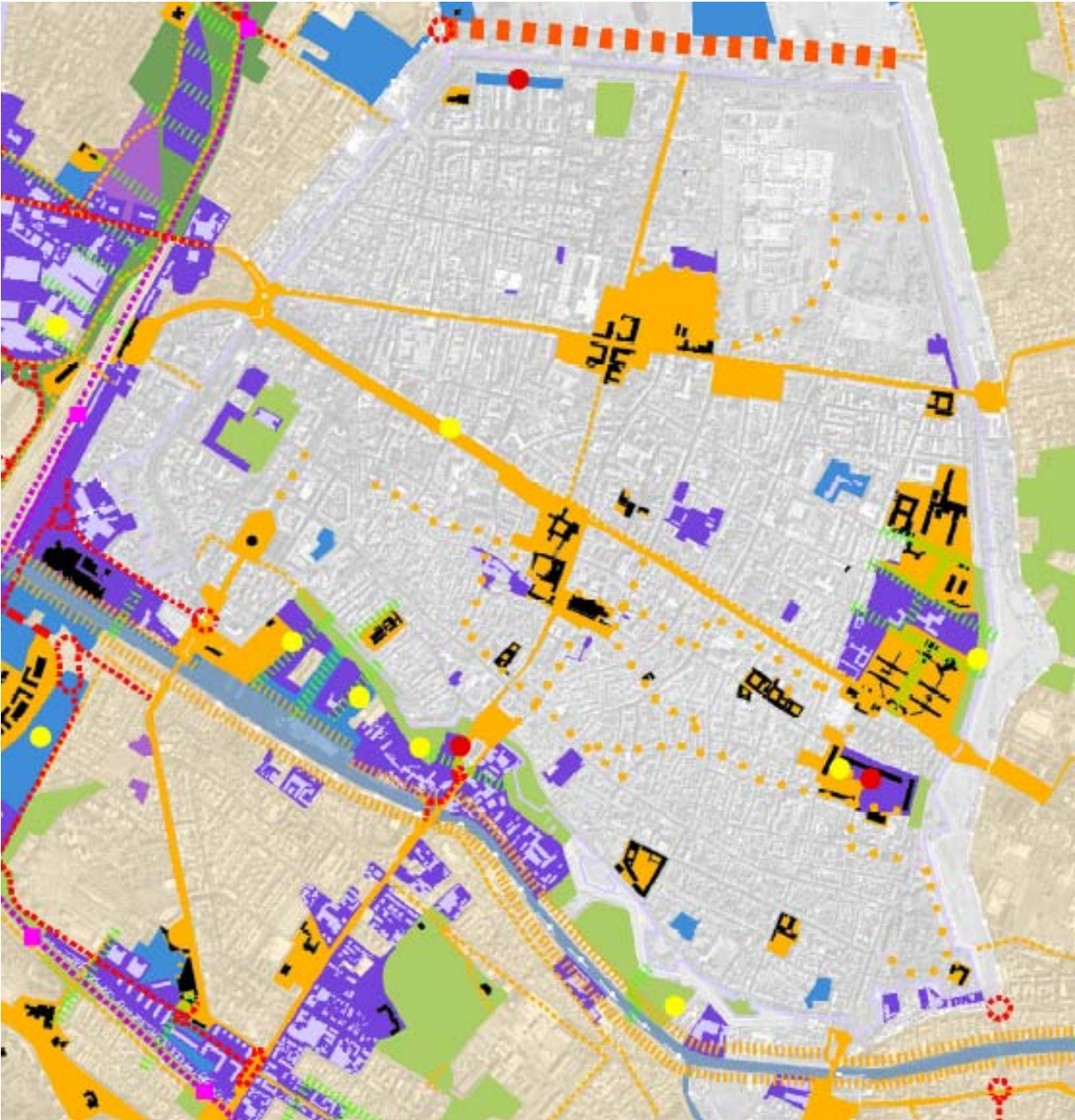


PSC - tav. 5.2 Rete ecologica e del verde



#### 2.2.4. CENTRO STORICO

Nell'ambito delle politiche del PSC un ruolo strategico è riconosciuto al "Centro Storico", di cui è stata individuata una linea d'azione avente come obiettivo generale la conservazione e la valorizzazione del Centro Storico di Ferrara, in funzione della consapevolezza che la sola salvaguardia non è sufficiente a garantire la vitalità adeguata a questa parte di città, il cui valore è stato riconosciuto anche da parte dell'UNESCO.



*PSC - tav. 5.1 Trasformazioni*

Si sono così individuate politiche indirizzate non solo al recupero e restauro di edifici, monumenti e spazi aperti, ma, anche, alla messa a punto di modi d'uso e di assetti spaziali legati a un ulteriore possibile sviluppo di questa parte di città.



A Ferrara, le problematiche tipiche degli ambiti storici, legate alla compresenza di usi e necessità della città contemporanea con spazi e luoghi derivati dalla stratificazione della città storica, assumono un aspetto rilevante soprattutto per il ruolo che la città murata ha nei confronti del resto del territorio. Infatti, la parte antica della città non costituisce solamente il luogo della memoria di un importante passato ma è centro politico-amministrativo di rilievo in cui attività di varia scala (università, attività museali, ecc.) concorrono all'economia complessiva della città.

Si propongono come obiettivi:

#### azioni per il centro storico

- valorizzazione dei terminali turistici oltre che come punti di interscambio, anche come vere e proprie "porte" del centro storico;
- realizzazione dei principali percorsi di valorizzazione e fruizione della città storica;
- valorizzazione del sistema dei poli Museali di arte Antica e Moderna;
- valorizzazione del sistema delle Piazze Centrali;
- valorizzazione delle aree del nucleo storico attraverso il recupero degli edifici e delle superfici, per garantire una convivenza sostenibile tra destinazione residenziale e funzioni di carattere amministrativo, commerciale, turistico, scolastico;
- garanzia dell'accessibilità alle aree centrali e della sosta in relazione agli usi previsti e in particolare in risposta alla domanda di parcheggi per i residenti;
- valorizzazione delle attività economiche anche attraverso meccanismi di agevolazione degli insediamenti commerciali;
- valorizzazione del patrimonio edilizio e degli spazi aperti di interesse storico e di quelli di valore architettonico.

#### piano di gestione UNESCO

Si dovranno perseguire gli indirizzi contenuti nel Piano di Gestione Unesco, con particolare riferimento alla definizione "*Ferrara città della tutela e della valorizzazione del patrimonio storico-ambientale*"; alla luce dell'inserimento di Ferrara nella lista del Patrimonio Mondiale, le aree identificate e le relative zone tampone possono offrire il terreno per la sperimentazione di politiche atte a tutelare il territorio e valorizzare il paesaggio, con esplicito riferimento anche allo stesso Piano di Gestione di cui il sito si è dotato; "*Ferrara città in trasformazione*" in quanto, nonostante il carattere unitario della città, al suo interno si possono distinguere tante singole parti, tutte dotate di sufficiente complessità interna tale da non poter essere più considerate semplici appendici di un unico centro: a fianco della tranquilla città di provincia, si trova anche una città dinamica che sta vivendo il passaggio da città industriale-moderna a città terziaria-postmoderna; "*Ferrara composita città-territorio*", visione che impone sia uno sguardo sull'intero territorio comunale, per comprendere la natura dei fenomeni che riguardano le singole frazioni, sia una valutazione della rete di relazioni che legano Ferrara alle altre realtà urbane.

#### 2.2.5. FERRARA CITTÀ UNIVERSITARIA

Nell'ambito delle politiche del PSC è necessario favorire lo sviluppo e la gestione di una "Città universitaria" incentrata

sull'integrazione delle sedi universitarie e dell'accoglienza e dei servizi.

Va valorizzato il ruolo della città come nodo di connessione con istituzioni culturali globali, che offre le eccellenze di un Ateneo attrattivo e di un centro di ricerche petrolchimiche tra i più importanti al mondo. Si tratta di creare un'alleanza strategica fra i portatori di *asset* cognitivi territoriali: le imprese d'eccellenza, le istituzioni di ricerca scientifica, l'Università, le istituzioni scolastiche, gli enti di formazione professionale, la Pubblica Amministrazione.

## la società della conoscenza

In tal modo è possibile fornire un importante contributo per la costruzione di quella società della conoscenza che costituisce la principale strategia individuata dal Piano Territoriale Regionale e dal Documento strategico regionale per la programmazione dei fondi strutturali e di investimento europei (SIE) 2014-2020: più sapere a disposizione delle persone e della loro libertà; più sapere incorporato nelle merci e nei servizi, nell'azione delle istituzioni, nell'organizzazione dei sistemi, nella trasformazione del territorio.

Se la struttura dell'offerta universitaria ferrarese appare sufficientemente definita, sembra comunque necessario un coordinamento tra le diverse componenti (Comune, Università, ecc.) per portare avanti i programmi e le attività universitarie parallelamente agli interventi sulla città, favorendo le sinergie possibili alla crescita e allo sviluppo di entrambe.

Risulta evidente che il generale progetto di "qualità" degli spazi urbani, l'idea di una "città verde", l'insieme delle connessioni e delle reti pedonali e ciclabili previste, così come la valorizzazione policentrica del centro storico, che il PSC persegue, sono non solo coerenti, ma anche utili e necessari allo sviluppo di un'idea di "Ferrara città universitaria" che punti con decisione all'integrazione con la realtà urbana.

La linea d'azione "Ferrara città universitaria" ha come obiettivo generale l'ulteriore sviluppo delle strutture universitarie e la loro piena integrazione con la realtà cittadina e territoriale.

Obiettivo del quinquennio di riferimento sarà in particolare sostenere il trasferimento tecnologico a tutto il tessuto industriale del territorio. L'Università deve essere considerata un partner a pieno titolo per quel che riguarda lo sviluppo industriale di nuova generazione, valorizzando l'esperienza degli incubatori e dello spin-off in settori cruciali (efficienza energetica, ambiente, agricoltura innovativa, biotech, meccanica). Nel contempo, attraverso l'utilizzo dei fondi europei e regionali, dovrà essere compiuto ogni sforzo per qualificare l'area del Polo Scientifico e Tecnologico di Via Saragat come sede centrale e istituzionale del Tecnopolo Ferrarese. Ne andrà ottimizzata l'integrazione con le attrezzature di accoglienza e di servizio agli studenti, ai ricercatori e ai docenti, sia con il polo universitario sportivo del CUS, sia con il sistema dei servizi alla persona e alla comunità e con l'offerta di eventi culturali. Sul territorio cittadino saranno dislocati vari laboratori, bracci operativi e "antenne" della ricerca, volti a creare poli di eccellenza relativamente agli ambiti tematici dell'Ambiente, delle



il tecnopolo ferrarese

Scienze della vita e industria della salute, della Meccanica avanzata, dell'Edilizia e delle costruzioni.

Si ritiene necessario riorganizzare il sistema della mobilità, con particolare riferimento alle componenti pedonali, ciclabili e del trasporto collettivo, anche a supporto delle esigenze che i bacini di utenza universitaria sottendono, riqualificando nel contempo gli spazi urbani che innervano gli assi universitari presenti a Ferrara. In particolare, vanno realizzati i collegamenti ciclabili e potenziati quelli del trasporto pubblico fra la città e il Polo Ospedaliero Universitario di Cona.

### **2.3. Gli indirizzi generali della programmazione delle opere pubbliche per il periodo 2015-2019**

La programmazione triennale delle opere pubbliche comunali prevede un volume medio di investimenti in opere pubbliche pari a circa 40 mln euro/anno. Gran parte di tali investimenti, tuttavia, verranno assorbiti dal ripristino e miglioramento sismico degli edifici comunali danneggiati dal sisma del 2012, oltre che dalla manutenzione straordinaria del patrimonio. Anche tenendo conto degli interventi di ripristino delle Mura, in quanto rilevanti ai fini delle linee strategiche del PSC, gli interventi di trasformazione del territorio previsti dalla programmazione comunale risultano pari mediamente a 8,3 mln euro/anno. A questi si va ad aggiungere la capacità di investimento delle altre amministrazioni pubbliche che operano sul territorio comunale. Vanno tuttavia tenute presenti le incognite rappresentate dalla complessa fase di transizione attraversata dall'Amministrazione provinciale e dall'evolversi dei vincoli imposti dal patto di stabilità sugli investimenti delle pubbliche amministrazioni a prescindere dalla effettiva situazione finanziaria dei singoli enti.

Complessivamente, da qui al 2019 si può ipotizzare la realizzazione delle seguenti principali opere di trasformazione del territorio.

**impianti e opere di prelievo, trattamento e distribuzione dell'acqua**

#### **2.3.1. INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI**

Sono previsti vari interventi di adeguamento della centrale di potabilizzazione di Pontelagoscuro.

Sono inoltre previsti interventi di potenziamento o rifacimento di parti della rete idrica al fine di risolvere problemi di pressione insufficiente.

**rete fognante, impianti di depurazione e rete di canalizzazione delle acque meteoriche**

Andranno previsti interventi sulla rete di collettamento delle acque reflue, ancora carente in particolare nel forese.

Si prevede la dismissione dei depuratori più piccoli e obsoleti e il collettamento dei centri abitati del forese ad alcuni impianti che, ove necessario, verranno potenziati per svolgere un servizio di zona; in particolare:

- il depuratore di Ferrara sarà il recapito per il centro abitato di Focomorto;
- il depuratore di Contrapò sarà il recapito per il centro abitato di Baura;
- il depuratore di Gualdo sarà il recapito per il centro abitato di Cona;

- il depuratore di Poggio Renatico sarà il recapito per il centro abitato di Montalbano.

Saranno altresì collettati a depuratore i centri abitati di Corlo e Malborghetto di Correggio.

Andranno inoltre previsti interventi per il miglioramento dello scolo delle acque meteoriche. In particolare, sono previsti interventi per la realizzazione di un nuovo canale di scolo nella zona fra Boara e Baura e per la riorganizzazione idraulica del bacino S. Antonino Terre Alte, nella zona sud-est del territorio.

**spazi e impianti per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi**

E' prevista la realizzazione di una ulteriore isola ecologica per la raccolta differenziata nella zona nord della città.

**pubblica illuminazione, rete e impianti di distribuzione dell'energia elettrica, di gas e di altre forme di energia**

Risultano necessari diffusi interventi sulla rete della pubblica illuminazione sia per adeguarne le condizioni di sicurezza, sia per la riduzione dei consumi di energia e dell'inquinamento luminoso.

Si intende sviluppare la rete del teleriscaldamento, anche con lo sfruttamento di nuove fonti. In particolare, si prevede l'estensione della rete del teleriscaldamento sulla direttrice S. Rocco – via Pomposa.

**impianti e reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni**

In coerenza con la programmazione regionale, si intende perseguire lo sviluppo e garantire la diffusione della banda larga di seconda generazione (>30 Mb/s).

Si è avviata, da parte degli operatori delle telecomunicazioni, l'attività di estensione dei servizi in banda ultralarga ad alcune parti di città, in particolare al centro storico per l'utenza diffusa, ma anche in altre parti del centro urbano per i grandi utenti.

Si prevede di realizzare la copertura wireless di ulteriori spazi urbani della città, con numerose applicazioni al servizio dei giovani studenti, ma anche delle donne e degli anziani.

Si prevede inoltre, al fine di incentivare il reinsediamento di attività economiche in aree produttive in via di progressiva dismissione, la realizzazione di uno o più hub di allacciamento alla rete in fibra ottica.

**strade, spazi e percorsi pedonali, piste ciclabili, sistema dei trasporti collettivi e parcheggi pubblici**

Per quanto riguarda la viabilità di scala territoriale, è previsto l'avvio della trasformazione della "Cispadana" in autostrada regionale e della trasformazione della "Ferrara – mare" in autostrada a pedaggio.

Per quanto riguarda la bretella di collegamento fra i due caselli autostradali, sono previsti il completamento del collegamento fra via Fiera e il casello sud, in grado di decongestionare Via Bologna e Chiesuol del Fosso, e la realizzazione di rotatorie per fluidificare il traffico sulla direttrice verso il casello nord. E' inoltre prevista la realizzazione della bretella di collegamento fra via Padova e il casello autostradale a nord del polo industriale chimico.

Si prevede il completamento della bretella di aggiramento di Porotto e Cassana, che consentirà di collegare direttamente la zona della Piccola Media Industria a via Cento e, da qui, alla Cispadana.

Nell'intorno del Centro storico è prevista la realizzazione della rotonda all'intersezione fra via Briosi e via Caldirolo.

Sono inoltre previsti ulteriori interventi di riqualificazione degli spazi pubblici urbani e si intende proseguire nell'abbattimento delle numerose barriere architettoniche ancora presenti in città per agevolare gli spostamenti di tutti. Molteplici interventi di estensione della rete delle piste ciclabili sono previsti, con la riduzione dei punti di conflitto fra i diversi sistemi di mobilità e la realizzazione di percorsi sicuri fra casa e scuola e in particolare:

- il collegamento del centro abitato di Cona e del polo ospedaliero alla città;
- nuove piste lungo via Ravenna, via Bologna e via Calzolari.

Per quanto riguarda il sistema dei trasporti collettivi, è previsto il completamento dei lavori di realizzazione della ferrovia suburbana Ferrara-Quartesana, con la costruzione del tunnel ferroviario nel quartiere di via Bologna, la connessione con la linea per Suzzara e la dismissione della stazione di Porta Reno.

Per quanto riguarda le strutture di intermodalità, è prevista la realizzazione di aree di sosta-scambio, con sistemi di navetta, nella Zona Est.

E' infine prevista la prosecuzione dei lavori di adeguamento dell'Idrovia ferrarese alla classe V.

#### 2.3.2. ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

##### **istruzione**

Per quanto riguarda le scuole di competenza comunale, dopo l'avvenuta realizzazione, negli ultimi anni, dei nuovi plessi del Salice e dell'Aquilone, gli investimenti saranno sostanzialmente dedicati all'adeguamento e messa a norma dei plessi esistenti.

Per l'Università di Ferrara sono previsti il restauro delle sedi danneggiate dal sisma e, in particolare, di quelle centrali di via Savonarola, l'ampliamento del Polo Scientifico Tecnologico, con il recupero di un ulteriore corpo di fabbrica dell'ex zuccherificio di via Saragat, e la realizzazione della nuova sede didattica del triennio di medicina presso il polo ospedaliero di Cona.

E' inoltre ipotizzabile la realizzazione di un terzo incubatore di imprese; la sua localizzazione all'interno di un'area produttiva esistente e la sua capacità di fornire utilities avanzate potrà costituire elemento di rivitalizzazione del contesto in cui verrà insediato.

##### **assistenza e servizi sociali e igienico sanitari**

E' in corso la complessiva riorganizzazione dei servizi sociosanitari cittadini nella Cittadella della Salute mediante il riutilizzo degli edifici del dismesso ospedale di corso Giovecca e la sua trasformazione in un sistema di servizi sociosanitari integrati, con l'accorpamento in quest'area dei servizi di base sparsi nella città.

E' inoltre prevista la realizzazione di una nuova camera mortuaria cittadina.

##### **pubblica amministrazione**

E' prevista l'integrazione del polo tecnico amministrativo dell'Amministrazione Comunale in via Marconi e la realizzazione, nell'ambito dell'intervento di riqualificazione del "palazzo degli specchi" di v. Beethoven, del nuovo Comando della Polizia municipale.

E' inoltre in corso di ultimazione la nuova sede provinciale di

ARPA presso il polo fieristico.

#### **attività culturali**

Andranno valorizzati al meglio i contenitori vuoti o sottoutilizzati nel centro storico al fine di offrire ai cittadini spazi per attività culturali, per la creatività e l'innovazione, secondo una strategia di Ferrara *smart city*; in particolare, è previsto un intervento di riqualificazione del mercato coperto di v. Boccacanal S. Stefano.

Sono in corso o in fase avvio molteplici interventi di restauro e ripristino dei molti contenitori monumentali danneggiati dagli eventi sismici del 2012.

#### **spazi aperti**

Nel Centro storico, anche in connessione con il Programma Speciale d'Area, sono previsti interventi di riqualificazione degli spazi pubblici urbani, a partire dal completamento del restauro delle Mura e dalla manutenzione dei tratti già restaurati; il proseguimento degli interventi di restauro del Giardino delle Duchesse; la riqualificazione di piazza Verdi, piazzetta Corelli, via Saraceno, via Cammello e via Ghiara. Nel forese sono previsti il completamento dell'intervento relativo a piazza Buozzi a Pontelagoscuro e la riqualificazione della piazza di Malborghetto di Boara.

#### **parcheggi pubblici**

Sono previsti interventi sul parcheggio di via Arianuova ed è stata di recente ultimata l'integrazione dell'area di sosta di S. Guglielmo mediante l'utilizzo dell'ex cavallerizza di via Palestro.

#### **aree di forestazione e casse di laminazione**

##### **2.3.3. DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI**

Andranno realizzate adeguate aree di forestazione, in particolare come interposizione fra le aree residenziali e le principali aree produttive, quali la Piccola Media Industria e il Polo chimico e fra il nuovo ospedale di Cona e le circostanti infrastrutture.

Andrà altresì prevista la realizzazione di casse di laminazione delle piene di pioggia al fine di razionalizzare e migliorare le prestazioni complessive della rete di scolo, in particolare nelle interrelazioni fra le reti urbane e quelle consortili.

Al fine di evitare eccessivi oneri gestionali a carico dell'Amministrazione Comunale, tali dotazioni andranno realizzate preferibilmente su aree a proprietà e gestione privata, mediante gli incentivi urbanistici indicati di seguito.

#### **edilizia residenziale sociale**

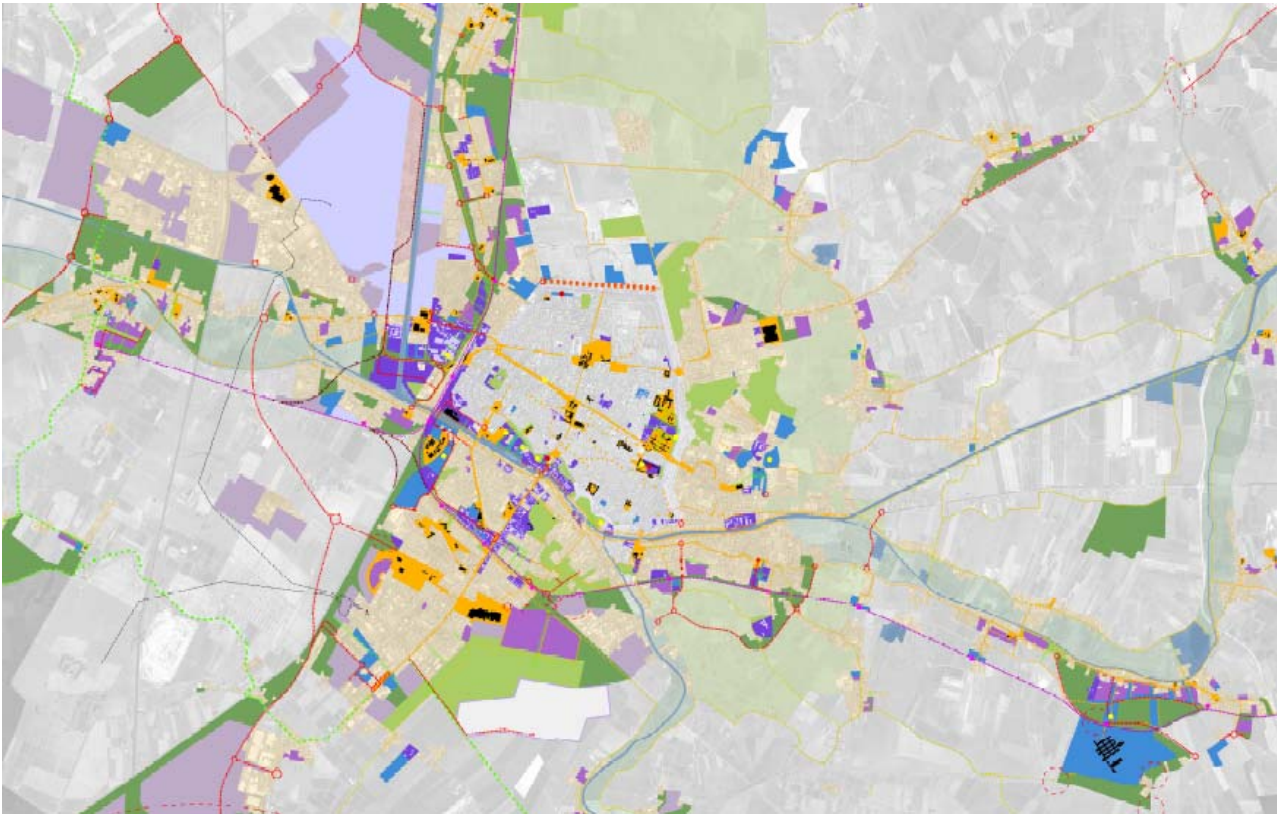
##### **2.3.4. EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

E' previsto il completamento degli interventi di riqualificazione urbana del quartiere Barco e di un'area in via Bianchi da parte di ACER, nonché l'avvio di un rilevante intervento di edilizia residenziale sociale nella riqualificazione del "palazzo degli specchi" di v. Beethoven.

#### **2.4. I diritti edificatori minimi e massimi previsti per le Classi Omogenee dei Suoli**

Il PSC indica, agli artt. 17.1 e segg., le densità edilizie previste, in termini di superficie utile effettivamente realizzabile, che il POC adotterà per le aree da riqualificare e per i nuovi insediamenti:





PSC - tav. 5.1 Trasformazioni

**densità edilizie previste dal PSC per le attività prossime e compatibili con la residenza**

*attività compatibili con i tessuti residenziali*

<b>posizione</b>	<b>modalità insediative</b>	<b>utilizzazione territoriale (mq/ha)</b>
centrali	isolati da riqualificare	5.000
centro urbano	isolati da riqualificare	4.000
	aree di nuovo insediamento	2.500
prima corona	isolati da riqualificare	3.000
	aree di nuovo insediamento	1.800
forese	isolati da riqualificare	2.000
	aree di nuovo insediamento	1.200

**densità edilizie previste dal PSC per le aree produttive**

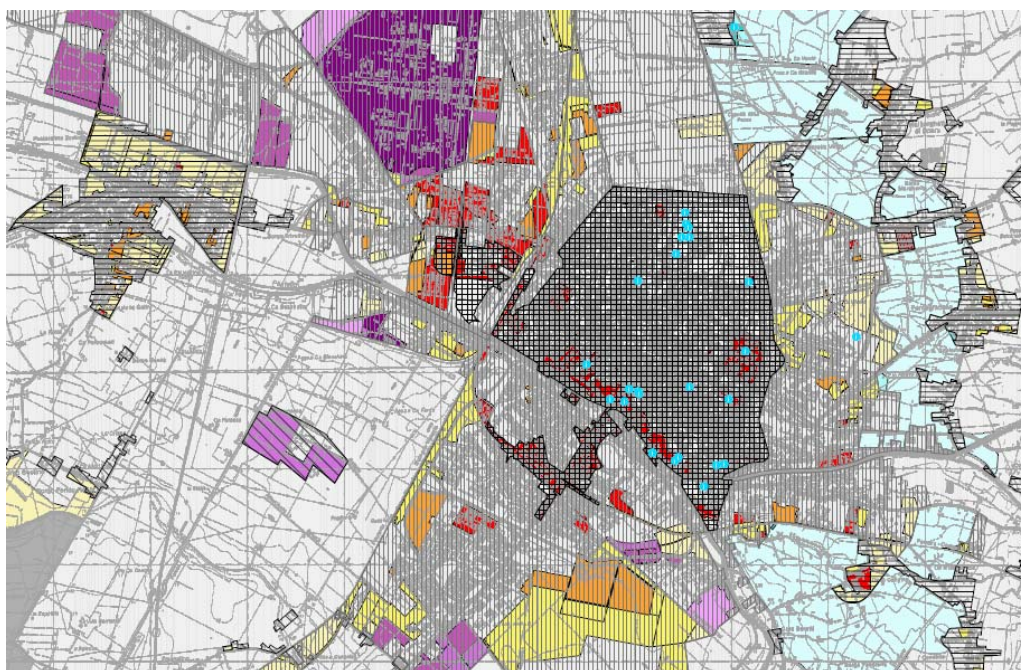
Per le aree di nuovo insediamento artigianale/produttivo il PSC indica una utilizzazione territoriale pari a 5.000 mq/ha. Per le aree di nuovo insediamento direzionale/commerciale il PSC indica una utilizzazione territoriale pari a 6.000 mq/ha.

Tali densità costituiscono riferimenti di massima e verranno puntualmente definite e specificate dal POC; ogni comparto di intervento potrà pertanto motivatamente avere densità edilizie diverse da quelle sopra indicate; tuttavia, tale variabilità trova un limite nella necessità di trovare un bilanciamento fra i comparti di uno stesso ambito, in quanto

si dovrà in ogni caso rispettare il dimensionamento complessivo d'ambito fissato dal PSC nelle relative schede (tavv. 4.3.n), al fine di garantire la sostenibilità degli interventi non solo a livello globale ma anche a livello locale delle singole porzioni di territorio. Ogni comparto dovrà pertanto contribuire alla realizzazione del dimensionamento complessivo in termini di dotazioni territoriali, nel rispetto delle quantità minime fissate dall'art. A-24 L.R. 20/2000.

### la perequazione urbanistica

Il PSC non definisce i diritti edificatori necessari a conseguire tali densità edilizie, ma consente ai Piani Operativi Comunali che si succederanno ogni quinquennio di modulare, secondo le regole fissate, i diritti edificatori delle proprietà immobiliari sulla base delle strategie di mandato. L'art. 7 della L.R. 20/2000 stabilisce, infatti, che il POC deve applicare il principio di perequazione urbanistica, assicurando la ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi di trasformazione, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree. Con la perequazione urbanistica, infatti, i diritti edificatori non vanno distribuiti solo sulle aree dove vanno costruiti gli insediamenti, ma anche sulle aree da acquisire al Comune per realizzare servizi per la collettività; alle aree ove verranno realizzate le nuove costruzioni verranno pertanto assegnati diritti edificatori insufficienti per realizzare le densità edilizie previste: i diritti mancanti dovranno obbligatoriamente essere reperiti coinvolgendo nel comparto di attuazione le aree per servizi, che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune, e/o utilizzando i diritti edificatori compensativi previsti per la realizzazione di opere pubbliche, dotazioni ecologiche, per la riqualificazione ambientale delle aree agricole periurbane e per la dismissione di manufatti incongrui ed edifici agricoli non più funzionali.



PSC - tav. 6.2 carta delle classi dei suoli



Considerata l'ampia dotazione esistente di aree per attrezzature e spazi collettivi e la finalizzazione del secondo POC all'insediamento di attività economiche terziarie e produttive, nell'attuale congiuntura economica risulta opportuno minimizzare l'applicazione della perequazione, assegnando diritti edificatori prossimi alle densità finali previste e chiedendo pertanto minori investimenti per aree di standard, aumentando così la competitività delle aree per insediamenti terziari e produttivi, rispetto ad altre localizzazioni.

Alle aree che verranno selezionate per essere inserite nel secondo POC verranno pertanto attribuiti i seguenti diritti edificatori perequativi minimi, commisurati alla classe di suolo di appartenenza e alla posizione sul territorio (vedi tav. 6.2 – classi di suolo del PSC vigente):

*aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione terziaria e per la realizzazione delle relative dotazioni territoriali (sottoclassi di suolo "A")*

**diritti edificatori per il terziario**

posizione	classe di suolo	diritti edificatori perequativi (mq/ha)
centrali	1 A	3.750
	2 A	1.950
centro urbano	1 A	3.000
	2 A	1.900
	3 A	1.250
	4 A	1.200
prima corona	1 A	2.250
	2 A	1.450
	3 A	1.100
	4 A	1.050
forese e rurali	1 A	1.650
	2 A	1.000
	3 A	950
	4 A	900

Alle aree con superficie territoriale inferiore a mq 5.000, che non siano confinanti con altre aree attuabili mediante POC, verrà assegnata una quota aggiuntiva *una tantum* pari a mq 200.

*aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione produttiva e per la realizzazione delle relative dotazioni territoriali (sottoclassi di suolo "B")*

**diritti edificatori per gli insediamenti produttivi**

classe di suolo	diritti edificatori perequativi (mq/ha)
1 B	4.400
2 B	4.200
3 B	3.330
4 B	3.000

Nelle classi di suolo 1A e 1B (aree edificate) verranno attribuiti diritti edificatori perequativi minimi comunque non inferiori alla superficie utile esistente alla data di approvazione del presente documento.

Nelle classi di suolo 2A, 3A, 4A, 2B, 3B e 4B (aree per nuovi insediamenti) i diritti edificatori attribuiti non potranno in alcun caso superare la superficie utile da realizzare nel comparto.

I diritti edificatori minimi generati dalle aree di sottoclasse B (aree produttive e relative dotazioni territoriali) potranno essere utilizzati per la realizzazione di insediamenti in aree di sottoclasse A (aree terziarie e relative dotazioni territoriali), applicando un coefficiente di conversione pari a 0,4. Viceversa, i diritti edificatori minimi generati dalle aree di sottoclasse A (aree residenziali o terziarie e relative dotazioni territoriali) potranno essere utilizzati per la realizzazione di insediamenti in aree di sottoclasse B (aree produttive e relative dotazioni territoriali), applicando un coefficiente di conversione pari a 2,5.

Nelle aree alle quali il RUE vigente attribuisca diritti edificatori e in quelle interessate da Piani Urbanistici Attuativi previgenti e convenzionati, saranno fatti salvi i diritti edificatori acquisiti; in caso di PUA i diritti edificatori saranno fatti salvi anche dopo la scadenza dei termini di attuazione previsti dalla relativa convenzione di attuazione, a condizione che siano state interamente realizzate e collaudate le opere pubbliche e le opere di urbanizzazione previste a carico dei soggetti attuatori nella convenzione medesima; ulteriori diritti necessari per la realizzazione di eventuali varianti in aumento di carico urbanistico dovranno essere reperiti con i meccanismi della perequazione urbanistica secondo le tabelle sopra riportate. Qualora nel PUA previgente non sia quantificata la superficie utile Su edificabile, i diritti edificatori espressi con altri parametri dovranno essere tradotti in superficie utile secondo quanto previsto dall'art. 122 NTA del RUE vigente.

Nelle aree per le quali il POC preveda, ai sensi dell'art. 30 co. 2 lett. a) L.R. 20/2000 e s.m.i., rettifiche ai perimetri degli ambiti individuati dal vigente PSC, si procederà per analogia attribuendo la corrispondente classe di suolo secondo quanto stabilito dall'art. 28 NTA del PSC medesimo.

**diritti edificatori  
compensativi per opere  
pubbliche**

**diritti edificatori  
compensativi per dotazioni  
ecologiche**

I diritti edificatori minimi indicati nelle precedenti tabelle potranno essere aumentati di una quota premiale fino al 5% delle quantità sopra indicate, in funzione della realizzazione di opere pubbliche oltre a quelle necessarie per l'attuazione del Comparto.

Qualora le aree di forestazione e di compensazione idraulica vengano realizzate e gestite, in luogo dell'acquisizione al demanio comunale, da parte dei privati attraverso apposite convenzioni che garantiscano il perseguimento delle finalità del PSC ed il mantenimento per non meno di 30 anni delle prestazioni attese, verranno assegnate a tali aree quote di diritti edificatori perequativi pari alla metà di quelli indicati nelle tabelle precedenti.

aree periurbane di riqualificazione ambientale

**diritti edificatori compensativi per la riqualificazione ambientale delle aree agricole**

classe di suolo	diritti edificatori compensativi (mq/ha)
1 C	225
2 C	115
3 C	110
4 C	105

L'utilizzo dei diritti edificatori generati da aree classificate nella tav. 6.2 – classi di suolo del PSC vigente in sottoclasse C (aree periurbane di riqualificazione ambientale) sarà condizionato alla realizzazione di interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale delle aree medesime commisurati al valore dei diritti edificatori assegnati.

**diritti edificatori compensativi per dismissione di manufatti incongrui ed edifici agricoli non più funzionali**

Una quota non superiore al 10% dei complessivi diritti edificatori perequativi sarà assegnata al fine della dismissione di aree e manufatti incongrui, con demolizione e ripristino dei luoghi. Nel caso di edifici del territorio rurale privi di valore storico e non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, verranno assegnati diritti in ragione di 1 mq di Su edificabile ogni 3 mq di Su demolita. Per le altre aree e manufatti incongrui, il POC attribuirà quote di diritti commisurate al loro valore.

## **2.5. Il concorso dei privati nella realizzazione della città pubblica e le priorità rispetto alle opere pubbliche da finanziare con l'apporto di capitali privati**

### **2.5.1. CONTRIBUTI PER LA REALIZZAZIONE DELLA CITTA' PUBBLICA**

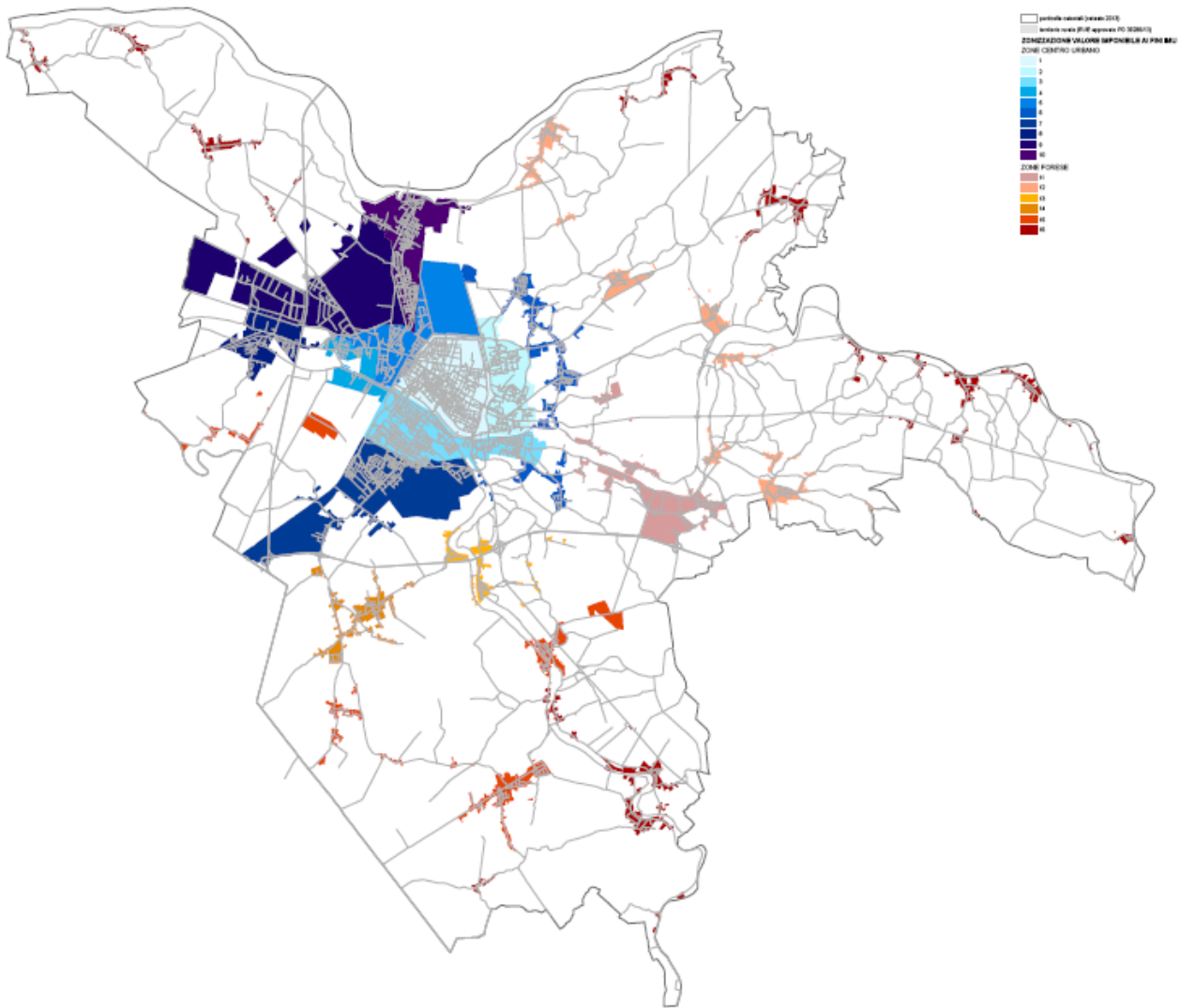
**contributi straordinari**

In aggiunta a quanto previsto dall'art. 79 NTA del RUE vigente, gli interventi che saranno inseriti nel 2° POC verranno assoggettati alla corresponsione di un contributo straordinario, in misura non inferiore a quanto previsto all'art. 16 co. 4 lett. d-ter) D.P.R. 380/2001<sup>1</sup> e s.m.i..

Ai fini della determinazione dell'importo di detto contributo, il maggior valore generato dall'inserimento nel POC sarà calcolato in base ai valori venali delle aree fabbricabili a fini IMU di cui alla delibera C.C. 29725 del 28/04/2014 e s.m.i.. Nei casi complessi, in cui non sia possibile applicare i suddetti valori, si procederà per analogia con apposita stima.

<sup>1</sup> **D.P.R. 380/2001 art. 16 co. 4:** L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione: [...]

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.



*planimetria zone IMU*

Il contributo straordinario, come sopra determinato, potrà essere corrisposto con versamento finanziario finalizzato alla realizzazione, da parte del Comune, di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto del POC, ovvero con la cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità oltre gli standard minimi previsti dall'art. A-24 L.R. 20/2000, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

#### 2.5.2. PRIORITA' DI FINANZIAMENTO DI OO.PP. CON CAPITALI PRIVATI

In relazione al finanziamento di opere pubbliche con l'apporto di capitali privati, si dà priorità ad interventi in grado di risolvere problematiche esistenti che non siano di esclusiva pertinenza del comparto che si propone di attuare, individuando, in ordine decrescente, le priorità seguenti:

1. riqualificazione ed estensione delle reti infrastrutturali e, in particolare:

- reti di comunicazione in fibra ottica;
- rete fognante, impianti di depurazione e rete di canalizzazione delle acque meteoriche, con priorità per le criticità individuate nelle schede d'ambito e nella VALSAT del PSC;

**priorità rispetto alle opere pubbliche da finanziare con l'apporto di capitali privati**

- strade, spazi e percorsi pedonali, piste ciclabili, sistema dei trasporti collettivi e parcheggi pubblici;
2. interventi di adeguamento e messa a norma di edifici scolastici esistenti.

## **2.6. Criteri di selezione delle proposte per l'inserimento di aree e immobili nel POC**

Al fine di realizzare gli obiettivi del PSC attraverso la condivisione e la partecipazione alla fase attuativa, l'adozione sarà preceduta dall'attivazione di procedure di evidenza pubblica, al fine di selezionare le richieste di inserimento nel POC delle aree interessate alle trasformazioni. Tale selezione avverrà valutando in primo luogo il grado di aderenza alle finalità di cui al presente Documento degli Obiettivi e alle indicazioni contenute nel Piano Strutturale Comunale e in secondo luogo con riferimento ai seguenti criteri di valutazione:

### **i criteri di selezione**

#### **1 – per le aree candidate per la mera cessione gratuita al Comune, senza la realizzazione di opere:**

- adiacenza, complementarità, integrabilità con altre aree e servizi pubblici esistenti;
- per le aree con destinazione a parchi urbani o attrezzature collettive, localizzazione nelle strutture insediative urbane "3 - Doro", "10 - Francolino", "12 - Mizzana", "14 - Porotto, Cassana", "15 - Borgo Scoline, Fondo Reno", "21 - S. Martino", "22 - S. Bartolomeo";
- per le aree con destinazione a forestazione e compensazione idraulica, quelle che vanno a interpersi fra le aree residenziali e le principali aree produttive, quali la Piccola Media Industria e il Polo chimico e fra Cona, il nuovo ospedale e le circostanti infrastrutture;

#### **2 - per le aree e gli edifici incongrui:**

- significatività dell'intervento di demolizione e ripristino in relazione alla riqualificazione del contesto urbano o paesaggistico;

#### **3 – per tutti gli altri interventi:**

- ricadute attese in termini occupazionali, di sviluppo economico del territorio, di riqualificazione/rigenerazione dei tessuti produttivi esistenti;
- trasferimento di attività economiche, compresi i distributori di carburanti, attualmente insediate in aree individuate come incongrue dal PSC o che comportino rilevanti impatti ambientali e/o paesaggistici sul contesto ove sono insediate;
- soluzione delle criticità ambientali individuate dalle schede d'ambito e dalla Valsat del PSC ovvero emergenti dalla documentazione allegata alla proposta;
- grado di idoneità dell'area o dell'immobile, nel rapporto tra la funzione prevista e il suo livello di integrazione con i servizi;
- riutilizzo, anche mediante sostituzione edilizia ove ammissibile ai sensi del PSC vigente, di edifici non

utilizzati alla data di approvazione del presente documento;

- qualità complessiva del progetto proposto, anche in termini di innovazione tecnologica e gestionale, con particolare riferimento a prestazioni bioclimatiche e di ecosostenibilità oltre i minimi regolamentari;
- caratteristiche di complementarità rispetto agli interventi programmati dall'Amministrazione Comunale e dall'Amministrazione Pubblica in genere e rispetto a proposte presentate da altri soggetti privati;
- significatività degli interventi proposti, anche in virtù dell'iniziativa congiunta di più soggetti, pubblici e/o privati;
- grado di cantierabilità dell'intervento e tempi proposti per la sua attuazione.

Le richieste selezionate e i relativi comparti attuativi saranno oggetto di un'ulteriore fase di negoziazione volta a definire le forme di partecipazione dei soggetti all'attuazione del POC, mediante la definizione e sottoscrizione di accordi ai sensi dell'art. 18 L.R. 20/2000. Tali accordi definiranno, fra l'altro, i tempi di presentazione dei Piani Urbanistici Attuativi e dei progetti esecutivi delle opere pubbliche eventualmente poste a carico dei soggetti attuatori, al fine di garantire il concreto avvio dell'attuazione degli interventi entro il quinquennio di validità del POC, nonché le relative garanzie e penali in caso di inadempimento, fermo restando che, ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PSC, al termine quinquennale di validità del POC le aree di trasformazione in esso previste e non pervenute al convenzionamento del relativo PUA, perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati, senza necessità di ulteriori, specifici provvedimenti.