

# ALLEGATO 1

## PROGRAMMA SPECIALE D'AREA AREE ED EDIFICI INTERESSATI DA VARIANTI AL PRG

### SISTEMA 4

Premessa:

Gli interventi oggetto del Documento Preliminare, presentato al gruppo di lavoro integrato con i soggetti privati e le parti sociali del territorio sono un complesso di interventi articolati in azioni progettuali che concorrono tutti ad un programma di valorizzazione e promozione della città incentrato su:

- Inquadramento delle strategie di intervento e obiettivi generali;
- Interventi pubblici e privati in contenitori da recuperare e soggetti ad apposite varianti al P.R.G.V. ai sensi dell'art. 40 della L.R. 20/2000 con apposito Accordo di programma.
- Interventi e azioni con fondi pubblici di parte corrente del bilancio comunale, rivolti alle attività economiche del Centro Storico (negozi, botteghe, artigianali ecc.)
- Interventi ed azioni con fondi pubblici del bilancio comunale che vedranno la partecipazione della Regione Emilia Romagna per la riqualificazione di aree pubbliche che vanno sotto il nome di: MANUTENZIONE E RISTRUTTURAZIONE PROGRAMMATA DELLE MURA E DEGLI EDIFICI MONUMENTALI DELLA CITTA' “

Questo programma di interventi si configura come prima attuazione del Piano di Gestione del Centro Storico, necessario ai fini del mantenimento del riconoscimento Unesco.

In relazione al tema urbanistico questa impostazione consente di evidenziare quanto tutti questi contenitori, per i quali si motiva una variante urbanistica, siano strettamente funzionali agli obiettivi e finalità del Programma Speciale d'Area e consentano di accelerare una riconversione e nuove destinazioni d'uso di aree ed immobili che presentano elevati gradi di trasformabilità, in coerenza con i contenuti e le finalità del Programma Speciale d'Area.

#### **A) EX EDIFICI SANITARI**

##### ***Motivazioni dell'inserimento degli immobili nel Programma Speciale d'Area***

Alla luce della ridislocazione dell'insieme dei servizi sanitari, conseguenti la realizzazione del nuovo Ospedale nel polo di Cona, risulta strategico definire una politica complessiva di riutilizzo e di valorizzazione, per la città, delle aree e dei contenitori sanitari oggi non più utilizzati e/o di prossima dismissione

E' un'occasione unica per ripensare a spazi dimensionalmente rilevanti , in grado di "ricucire " e valorizzare tessuti urbani centrali ora differenziati e di soddisfare nuovi bisogni o colmare e riequilibrare carenze di spazi e servizi , presenti nei tessuti adiacenti alle strutture in dismissione. Per queste ragioni all'indomani dell'insediamento della nuova Amministrazione Comunale è stata ricostituita con delibera del 28 dicembre 2004 la "Commissione Lugli", della quale il dott. Daniele Lugli è presidente. Tale Commissione ha lavorato intensamente per oltre due anni ed ha consegnato alle Amministrazioni ( Comune di Ferrara, AUSL, Azienda Ospedaliera-Universitaria e Università di Ferrara) diverse fasi di approfondimento dello studio che era stato loro assegnato arrivando a definire i diversi usi di un'area di straordinarie dimensioni (~ 15 ha) da riconvertire in grandissima parte e situata all'interno del centro storico.

La Commissione ha lavorato con la seguente MISSION:

- Approfondire aspetti inerenti e conseguenti la realizzazione del nuovo Polo Ospedaliero di Cona, in particolare: modi e tempi di trasferimento dei vari reparti e utilizzazione dell'attuale struttura ospedaliera in Ferrara dell'Arcispedale S. Anna con particolare riferimento ad usi socio sanitari.

Le priorità che furono indicate nella riunione del 3 novembre 2005 presso il Comune di Ferrara furono:

- Precisare i servizi di assistenza sanitaria che vi rimarrebbero, tenuto conto di utenza e compatibilità tecniche e economiche;
- Favorire processi di integrazione delle due aziende;
- Prevedere anche la collocazione dei servizi relativi alla sanità e assistenza del Comune di Ferrara;
- Individuazione di larga massima della collocazione degli stessi.
- 

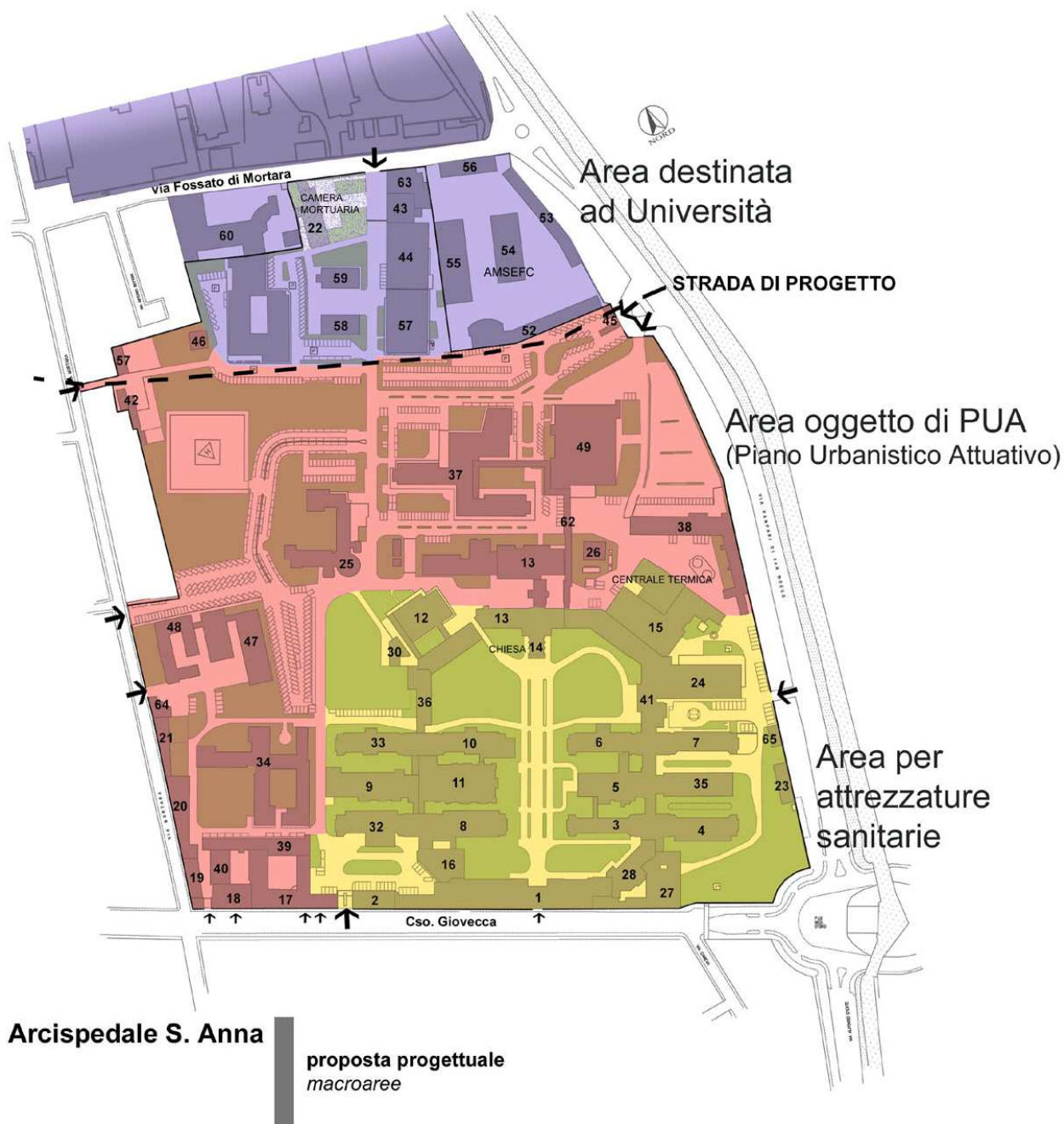
Le prospettive che scaturirono nei mesi di lavoro sono sostanzialmente sintetizzabili nella ormai famosa "tripartizione" dell'Area con le relative velature: gialla zona per l'anello a destinazione sanitaria e sociale, velatura rossa per la futura area oggetto di riconversione per gli usi anche residenziali, commerciali e terziario e velatura viola per le nuove funzioni Universitarie. La "Commissione Lugli" scriveva nel verbale del 28 Dicembre 2005 in merito a due importanti orientamenti assunti: "*utilizzazione dell'anello*": per le funzioni sanitarie da mantenere e per la collocazione dei servizi comunali interessati si è ipotizzato la collocazione nell'anello. A quest'ipotesi conducono diverse motivazioni: da un lato non sembrano concretarsi prospettive di un suo utilizzo unitario, collegato ad un forte e interessante investimento, quale potrebbe essere Spin-Off collegato al Polo biomedico. Inoltre la parte su Via Giovecca è soggetta ai vincoli urbanistici più rigidi e lo stesso anello ha vincoli di mantenimento della sagoma. Ciò ne rende più difficoltosa la collocazione sul mercato. D'altra parte il suo restauro con il ripristino dal parco interno e la demolizione delle peggiori aggiunte, costituisce un elemento di valorizzazione dell'intera area e dunque della sua appetibilità, per usi compatibili.

A ciò si aggiunge un'ulteriore connotazione positiva: è il cuore del vecchio S. Anna, noto ai ferraresi, che continueranno a trovarvi ogni presidio sanitario, esclusa la degenza, in un percorso, anche fisicamente integrato, di servizi di medicina generale e specialistica.

La collocazione nell'anello medesimo di almeno due medicine di gruppo, di una guardia medica rinforzata, la presenza del servizio del 118, garantirebbero, in maniera continuativa l'ascolto, l'orientamento e la stessa risposta sanitaria, non comportante degenza, ai bisogni d'assistenza dei cittadini,

Particolare attenzione va riservata all'organizzazione e collocazione del servizio del 118, funzionale alla collocazione del pronto Soccorso a Cona.

La presenza dei servizi comunali e di servizi che già vedono la stretta collaborazione di enti locali e Azienda Ospedaliera, sottolinea, anche fisicamente, l'obiettivo della miglior integrazione socio sanitaria.



Prospettive dell'intera area<sup>1</sup>: le piante allegate forniscono un quadro che permette oggi un primo orientamento dei soggetti ai quali vengono sottoposte. “Sono i titolari di diritti sull’area e portatori di interessi e responsabilità collettive. A loro spetta anche sciogliere i noti problemi, che si richiamano: diritti d’uso da parte dell’Università, su beni di proprietà dell’azienda Universitaria-Ospedaliera; donazione del Padiglione, intestato a Adriana Ascoli, destinato a reparto oftalmico; permanenza della camera mortuaria (e in prospettiva della stessa Amsfec) nella previsione del polo biomedico in connessione con l’area del Mammut”.

Il loro comune orientamento è decisivo per un positivo coinvolgimento di chi sia interessato a intervenire sull’area, a partire da chi opera in ambito sanitario, assistenziale, sociale. Si profila dunque un centro di servizi alla persona, utile ad evitare la degenza ospedaliera e favorire le dimissioni.

<sup>1</sup> Tratto dal verbale della “Commissione Lugli” del 28 dicembre 2005.

Le dimensioni dell'area, la distribuzione degli spazi, consentono di pensare anche a ulteriori destinazioni (commerciali, residenziali) compatibile con le funzioni individuate, sociosanitaria e universitaria. In tale prospettiva si colloca la scelta dello strumento più opportuno per la realizzazione dell'intervento ( Società di Trasformazione Urbana).

E' inoltre evidente che la destinazione complessiva dell'area, per il suo rilievo urbanistico, per i servizi rilevantissimi, che vi sono e saranno collocati, sarà portata, nelle modalità e tempi opportuni, all'attenzione e valutazione dell'intera cittadinanza.

Conclusi i lavori della cosiddetta "Commissione Lugli" con condivisione unanime dei rappresentanti legali del Comune di Ferrara, dell'Università di Ferrara, dell'Azienda USL e dell'AOU di Ferrara si è ritenuto opportuno approfondire alcuni aspetti relativi in particolare a :

1. individuazione particolareggiata dei confini delle tre aree, individuate dalla "Commissione Lugli", nel rigoroso rispetto del fabbisogno previsto per l'area da destinare ai servizi sanitari e socio-sanitari;
2. ipotesi di destinazione urbanistica dell'area ad ulteriori destinazioni (commerciale, residenziali, ecc.) compatibili con le funzioni delle aree contigue, con riferimento a volumi, servizi, residenza, parcheggi e verde;
3. scelte di mobilità interna alle tre aree, ai collegamenti tra le stesse e con la vivibilità cittadina circostante;
4. individuazione dei vincoli presiti dalla vigente normativa per i beni artistici, culturali e storici del complesso degli immobili dell'arcispedale sant'Anna;
5. indicazioni in ordine alle procedure, alle forme e alle modalità per la valorizzazione dell'area non più utilizzata dalle Amministrazioni.

*Questo gruppo di lavoro appositamente nominato sta completando questo ulteriore studio di approfondimento e di definizione degli sviluppi applicativi e per queste ragioni si ritiene opportuno demandare ad appositi Accordi di Programma successivi la variante riferita all'area dell'Arcispedale Sant'Anna ed all'area di san Bartolo.*

*Questo in considerazione del diverso tempo necessario a definire e completare le procedure autorizzative avviate con le competenti Soprintendenze, e tenuto conto che per il S. Anna ,il programma d'Area prevederà un contributo economico per redazione di un Piano Particolareggiato o Piano di Riqualificazione Urbana.*

Pertanto gli immobili di proprietà "sanitaria" direttamente inserite nelle varianti del presente accordo risultano essere:

## **A1. COMPLESSO EX INAM**

**Proprietà :** Azienda AUSL Ferrara

### **Descrizione**

Il complesso dell'ex Inam di via Cassoli, è stato progettato da Giovanni Rizzoni nel 1957 per assolvere alla funzione di distretto sociosanitario e di poliambulatorio.

Si colloca all'interno del percorso di valorizzazione commerciale denominato "Centro Terminals", lungo questo asse strategico di collegamento tra il Centro Storico e la Stazione FFSS, e pertanto l'inserimento in tale edificio di attività commerciali, potrà richiedere l'assegnazione dei contributi previsti delle leggi regionali vigenti.

### **Motivazioni dell'inserimento dell'immobile nel Programma Speciale d'Area**

Con il Programma speciale d'area si intende favorire il riutilizzo dell'edificio che potrà essere destinato ad altri usi ,compatibilmente con la categoria di intervento di Ristrutturazione parziale che si intende attribuirgli , categoria più restrittiva rispetto a quella esistente di Ristrutturazione totale, visto il suo riconosciuto valore di pregio di architettura del 900.

Conseguentemente si intende di togliere dalla tavola 3.4 " Piano dei Servizi " il vincolo ad uso Sociosanitario.

Per coordinare in modo ottimale l'intervento alla riqualificazione delle aree verdi contigue , la riconversione dell'edificio sarà da attuarsi attraverso un piano particolareggiato di iniziativa

pubblica che interessi anche l'area di proprietà provinciale dell'ex caserma vigili del fuoco e l'area verde comunale retrostante, dove si ipotizza , di collocare un parcheggio pubblico interrato.

**Tavole di PRG da modificare**

Tavola 3.3-Centro Storico di Ferrara- *Categorie di intervento*

Tavola 3.4-Centro Storico di Ferrara- *Piano dei Servizi e della Riorganizzazione Urbana*

## **A2. EX CENTRO SALUTE DONNA**

**Proprietà :** Azienda AUSL Ferrara

**Descrizione**

L'edificio noto anche come San Giorgio B, non presenta particolari aspetti architettonici da tutelare.

**Motivazioni dell'inserimento dell'immobile nel Programma Speciale d'Area**

Per la sua collocazione a ridosso della futura fermata della metropolitana di superficie e del relativo parcheggio di interscambio, si ipotizza che l'area possa assumere un interesse all'insediamento di funzioni commerciali.

Per questo l'intervento si caratterizza come strategico per garantire un maggiore livello di sicurezza urbana in una delle principali aree di interscambio con la Metropolitana di superficie.

Per attuare tale previsione si intende modificare la zonizzazione del PRG vigente, da sottozona F2 "Attrezzature Socio sanitarie" a sottozona D1.3 "Nuovi Insediamenti terziari integrati" (SF mq. 4.322).

In considerazione della complessità delle tematiche che la trasformazione sarà chiamata ad affrontare viene ritenuta indispensabile la predisposizione di uno strumento urbanistico particolareggiato di iniziativa pubblica che definirà esattamente la volumetria massima consentita (che potrebbe essere anche inferiore a quella prevista per tali zone).

**Tavole di PRG da modificare**

Tavola 1/38 Usi del suolo

## **A3. EX S.GIORGIO**

**Proprietà:** Parte Comune di Ferrara e parte Azienda Ospedaliera S.Anna.

**Descrizione**

L'edificio dell'ex Centro di Riabilitazione San Giorgio , è in disuso dal 30/06/2004 dal momento del trasferimento del Servizio sanitario nella ex Casa del Pellegrino in via Ferraresi.

La attuale parte originaria della villa di San Giorgio, sorta su una costruzione precedente, nasce tra la fine dell'800 e gli inizi 900 , contemporaneamente al Centro salute donna , come sistema di poliambulatori realizzati per il Sig. Bernardi dall'ing. Mayr.

**Motivazioni dell'inserimento dell'immobile nel Programma Speciale d'Area**

Assieme all'ex Centro salute donna , posto a sud della linea ferroviaria metropolitana , rappresenta un'area strategica per riqualificare una delle principali stazioni urbane della Metropolitana stessa.

Le azioni di riqualificazione dovranno garantire la individuazione di spazi a funzione commerciale di scala di quartiere, specie lungo la riconnessione della via Nielsen con la Via De Marchi e in adiacenza alla via Tibertelli in grado di implementare il nucleo di servizi già presenti e nello stesso tempo aumentare il livello di sicurezza urbana e della qualità dei servizi collegati all'area di interscambio con la metropolitana.

La salvaguardia della completezza formale dei prospetti della villa di San Giorgio si garantirà attraverso il vincolo di mantenimento della facciata, che viene esplicitato attraverso la categoria di Risanamento conservativo di tipo B.

Le restanti previsioni saranno attuate attraverso la individuazione di una sottozona B4.6 "Ambiti da assoggettare a riqualificazione urbana con funzioni complesse".

Nella sottozona B4.6, di complessi mq. 25.072 di Superficie territoriale, potranno essere realizzati mc. 50.000 di nuove volumetrie, comprensivi di mc. 23.680 di volumetrie esistenti.

Non è consentito l'utilizzo massimo della volumetria consentita in base alla zona (lt. 2,5 mq/mq.)al fine di salvaguardare e riqualificare l'area verde relativa all'area scoperta dell'ex ospedale S. Giorgio e la parte prevalente di quella comunale.

In considerazione della complessità delle tematiche che la trasformazione sarà chiamata ad affrontare viene ritenuta indispensabile la preventiva predisposizione di uno strumento urbanistico particolareggiato di iniziativa pubblica.

**Tavole di PRG da modificare**

Tavola 1/38 Usi del suolo

**A4. EX SCUOLA VARANO**

**Proprietà** : *Proprietà Azienda Ospedaliera*

**Descrizione**

L'edificio, sito in via Carlo Mayr è di valore storico architettonico, sottoposto a specifico vincolo ai sensi del D.lvo. 42/2004

E' stata la sede della scuola professionale per infermieri

**Motivazioni dell'inserimento dell'immobile nel Programma Speciale d'Area**

Le mutate strutture e modalità della formazione professionale per personale paramedico, hanno reso la struttura del tutto inutilizzabile, per l'Azienda Ospedaliera, al punto che ad oggi risulta utilizzata per le sole attività di aggiornamento

**Tavole di PRG da modificare**

*Tavola 3.4-Centro Storico di Ferrara- Piano dei Servizi e della Riorganizzazione Urbana*

**A5. COMPLESSO DI SAN BARTOLO**

**Proprietà** : *Azienda AUSL Ferrara*

**Descrizione**

Il complesso storico - monumentale di San Bartolo comprende l'immobile dell'abbazia e quello adiacente del noviziato .

Negli anni 70 in una parte del lotto è stato collocato un nuovo edificio a due piani, sede, assieme al complesso abbaziale, del Centro Terapeutico Sociosanitario delle malattie mentali.

Attualmente l'area è classificata sottozona F2 "Attrezzature Socio sanitarie" e zona G "aree per servizi".

**Motivazioni dell'inserimento dell'immobile nel Programma Speciale d'Area**

Con il Programma speciale d'area si intende favorire il recupero del complesso monumentale permettendo di:

- Riclassificare come sottozona A5 " Insediamenti sparsi costituiti prevalentemente da ville con relative pertinenze" la parte storica del complesso abbaziale, garantendone in tal modo la conservazione, analogamente a tutte le infrastrutture storiche non urbane sparse nel vasto territorio comunale. Gli usi che, pur tra quelli ammissibili in tali zone si intende insediare sono quelli relativi ad attività di tipo ricettivo alberghiero o extraalberghiero.
- Individuare un'area di "ristrutturazione fondiaria" di tipo D1.3 "Nuovi Insediamenti prevalentemente terziari integrati "di mq. 5.552 ove sarà possibile ricollocare, con indice Ut. 1 mq/mq una superficie lorda paragonabile a quella esistente di mq. 5.200, da destinarsi anch'essa prevalentemente ad usi di tipo ricettivo alberghiero o extraalberghiero.

L'intero programma di intervento dovrà avvenire dopo l'approvazione di un piano di iniziativa pubblica che comprenda anche la zona G adiacente, dove andranno preferibilmente collocate le quote di parcheggio e di verde alberato.

**Tavole di PRG da modificare**

Tavola 1/38 Usi del suolo