



COMUNE DI FERRARA
Città Patrimonio dell'Umanità



Provincia di Ferrara



Documento Programmatico

del Gruppo di lavoro del Programma d'Area

Programma Speciale d'Area **L.R. 19 agosto 1996 N°30** **“Progetto di valorizzazione** **del Centro Storico”**

**Azioni per lo sviluppo urbanistico delle aree di
eccellenza della città di Ferrara**

26 febbraio 2008

PROGRAMMA SPECIALE D'AREA

Attivazione del Programma Speciale d'Area con delibera di Giunta Regionale del 17 luglio 2006 prot.1020

COORDINATORE

Sottosegretario alla Presidenza della Giunta Regionale ALFREDO BERTELLI

DIRETTORE RESPONSABILE

Direttore Generale Programmi Intese, Relazioni Europee e Cooperazione Internazionale

SOGGETTI NEL GRUPPO DI LAVORO

Regione Emilia Romagna

Provincia di Ferrara

Comune di Ferrara

INDICE

1. Elementi di analisi del contesto	pag. 4
1.1 Una città in forte trasformazione	pag. 4
1.2 Le principali tendenze in atto	pag. 6
1.3 Il quadro programmatico di riferimento	pag. 7
2. Il valore regionale della proposta	pag. 11
3. Gli obiettivi del Programma d'Area	pag. 16
4. Azioni progettuali	pag. 19
5. Stima di massima del fabbisogno finanziario	pag. 34
6. Percorso per la definizione del Documento Programmatico	pag. 39
7. Azioni procedimentali, impegni generali tra le parti ed eventuali azioni future	pag. 41
8. Conclusioni	pag. 43

- **ALLEGATO 1. Recupero fisico funzionale di importanti aree strategiche della città :
LE VARIANTI del P.R.G.**

- **ALLEGATO 1 BIS Recupero fisico funzionale di importanti aree strategiche della
città: LE VARIANTI DEL P.R.G.**
"Modifiche e/o integrazioni dell'allegato 1 di cui alla Delibera del Consiglio C.C. p.g.
59546 del 23/07/2007"

1. Elementi di analisi del contesto

1.1 Una città in forte trasformazione

Tra le grandi metropoli quali Londra, Parigi, Berlino in competizione tra loro per garantirsi la presenza delle grandi attrezzature, degli aeroporti, dei musei, delle principali istituzioni economico-finanziarie, ecc. e la dispersione insediativa che interessa regioni sempre più ampie in tutta Europa, negli anni più recenti molte città medie come Nantes, Montpellier, Salisburgo hanno avviato politiche urbane integrate volte a migliorare la vivibilità complessiva della città. Ferrara guarda a questa categoria di città per trarre suggerimenti ed indicazioni utili alla messa a punto di un modello di sviluppo sostenibile per il futuro.

“Ferrara appare oggi come un cantiere, un composito aggregato urbano in trasformazione, soggetto a cambiamenti reali e alcuni solo ipotizzabili ma comunque già chiaramente delineati: dal nuovo ospedale alla nuova metropolitana, dai progetti di riconversione delle aree e degli edifici Demaniali “all’asse dei musei,” dalla riqualificazione del sistema delle Piazze centrali al progressivo sviluppo dei poli universitari” (dai documenti di analisi PSC).

Per orientare e governare queste trasformazioni si è fatto riferimento ad alcune azioni ed ipotesi di lavoro: lavorare sulla città esistente, espandere il centro antico, costruire nuove reti e connessioni.

Nei passati decenni di sviluppo della città sono state destinate ad edificazione molte nuove aree che ancora faticano a diventare veramente parte integrante della città. Si tratta di ambiti urbani che, se appaiono compiuti nella loro forma, tuttavia risultano ancora poveri di funzioni ed usi. A questa prima ipotesi si ricollega l’opportunità offerta dal recupero delle diverse aree dismesse nell’ottica di una complessiva riqualificazione urbana. Lavorare sulla città esistente non vuol dire rinunciare ad immaginare nuovi futuri, né tanto meno costruire la città a misura della società esistente, ma partire da un progetto che si sviluppi tra le sue pieghe e che sia capace di esplorare le potenzialità inscritte nei diversi contesti.

All’interno dell’ipotesi di lavorare sulla città esistente, si colloca anche l’idea di rafforzarne il carattere di urbanità, prolungando alle parti della città contemporanea e a quelle caratterizzate da una più forte omogeneità funzionale e spaziale, il sistema degli spazi collettivi e della socialità che innervano così fortemente la città entro le Mura. Espandere il centro antico, però, non vuol significare allargare la fascia di vincoli a tutela di un territorio più

ampio, ma, al contrario, far appartenere anche le parti di città esterne alle Mura alla vitalità e ricchezza di opportunità che oggi caratterizza il centro antico.

In definitiva, una delle principali immagini che si incontra occupandosi di Ferrara è quella di una città che propone il suo Centro Storico come elemento di confronto con il resto del territorio. Attualmente tale contrapposizione, pur denunciando sistemi di differenze e omogeneità ancora riconoscibili, non sembra più così fortemente rappresentativa della realtà territoriale e della società ferrarese, caratterizzata, piuttosto, dalla commistione e dall'eterogeneità di usi e di spazi, di modi di circolare e di attività.

Il tentativo in corso è, quindi, quello di confrontarsi con questa situazione facendo prevalere la costruzione di nuovi e possibili sistemi e luoghi di relazione tra le parti, cercando di inserire i frammenti riconosciuti all'interno di una narrazione che riconosca a nuove aree il ruolo di elementi connotativi.

La città costruita si definisce e si completa attraverso la previsione di una città alternativa, la città verde, che leghi le differenti parti urbane tramite un sistema di connessioni che, da un lato garantisce il mantenimento dei caratteri e della qualità dei luoghi, dall'altro introduce nuovi ed inediti ambiti cui affidare le possibilità di sviluppo di nuovi servizi. Si tratta di ambiti per grandi servizi come la Fiera, la Facoltà di Ingegneria, il Polo ospedaliero a Cona.

Questo nuovo disegno della città si confronta anche con la necessità di crescita ed espansione urbana: si tratta, quindi, di immaginare nuovi spazi dell'abitare in cui il rapporto con l'ambiente divenga opportunità per la costruzione di luoghi di qualità.

Si tratta, inoltre, di immaginare spazi in cui gli aspetti legati alla mobilità e alla circolazione non siano subiti, ma piuttosto divengano parti integranti dell'ipotesi di sviluppo e vengano assunti all'interno della più generale prospettiva di costruzione di reti e connessioni per la città esistente. Si pensi alla realizzazione della metropolitana leggera sulla linea ferroviaria Ferrara-Codigoro, ovvero un sistema di trasporto alternativo, sia a quello privato dell'automobile, sia a quello pubblico degli autobus, che si fonda sull'uso integrato del treno e della bicicletta e che consente di ipotizzare uno sviluppo che persegue l'obiettivo di una forte compatibilità dei nuovi insediamenti con la struttura del territorio, cercando di ridurre al minimo le opere di infrastrutturazione .

1.2 Le principali tendenze in atto

Le tendenze demografiche

La popolazione diviene più anziana (elevato l'indice di vecchiaia: ci sono 273 anziani ogni 100 giovani, che arrivano a 393,6 nella circoscrizione GAD e a 316,5 nella circoscrizione Centro Cittadino); il numero di famiglie cresce ma si riduce la dimensione media (2,2), evidenziando la tendenza alla formazione di nuclei uni-personali.

Si rileva una sensibile crescita di cittadini stranieri (+9%), quintuplicati negli ultimi quindici anni, per la maggior parte residenti nelle circoscrizioni del centro urbano, presenti comunque in entità più contenuta rispetto ad altre aree della Regione.

Il potenziale economico ed industriale

I settori produttivi più rilevanti sono l'agricoltura, il commercio all'ingrosso e al dettaglio, le attività immobiliari, il noleggio, l'informatica e la ricerca, le attività manifatturiere manifestando diversi andamenti: i settori tradizionali legati al tessile e all'abbigliamento hanno perso notevoli quote di mercato, il settore della meccanica ha registrato ottime performance, in crescita anche il settore dei servizi legati all'industria e al commercio, dove hanno assunto un ruolo importante le società informatiche e di noleggio e le società immobiliari. Nel Comune di Ferrara si riscontra un interessante indice di innovatività di valore elevato.

Il commercio

Il commercio su aree pubbliche si delinea come una tipologia diffusa e di interesse per ampie fasce della popolazione; il commercio in sede fissa evidenzia invece una leggera contrazione, anche se hanno un andamento contrapposto il settore alimentare (-12%) e non alimentare (+5%), anche a causa della realizzazione di nuovi supermercati ed ipermercati che hanno generato un processo di attrazione verso le gallerie commerciali. Comunque, nonostante la chiusura di molte attività nel Centro Storico, a Ferrara il dato è ancora superiore alla media regionale.

Il turismo in relazione ai fattori culturali e commerciali

Ferrara si caratterizza per una offerta turistica legata alla cultura e all'arte, cresciuta significativamente nel medio periodo, sia in termini di flussi che di strutture di accoglienza e complementari. Un'offerta orientata verso la "qualità", tesa alla costruzione di pacchetti turistici composti da eventi culturali, tradizioni gastronomiche, intrattenimento e svago.

1.3 Il quadro programmatico di riferimento

Ferrara è interessata da tre processi molto importanti, che ne condizionano e ne stanno caratterizzando l'evoluzione:

- La definizione del **Piano Strutturale Comunale (PSC)** e la necessità di attuare, in coerenza con questo, adeguati interventi di riqualificazione, viste le forti trasformazioni in atto all'interno della città
- L'elaborazione del **Piano Strategico della Città di Ferrara** come cornice, come luogo (fisico e virtuale) in cui legare e armonizzare i diversi ambiti di programmazione settoriale e le diverse politiche di intervento (sviluppo economico, sicurezza, ambiente, salute, cultura, ecc.) in una visione strategica.
- La predisposizione del **Piano di Gestione UNESCO** quale strumento integrato per una "salvaguardia attiva" del sito di Ferrara, riconosciuto Patrimonio Mondiale dell'Umanità per l'unicità e la complessità del suo Centro Storico.

Per inquadrare correttamente la proposta del Programma Speciale d'Area si deve partire, innanzitutto, dalle analisi emerse durante l'elaborazione del Piano Strutturale Comunale circa le **diverse "geometrie" che Ferrara disegna sul territorio**, svolgendo di volta in volta il ruolo di città culturale, universitaria, polo della chimica, ecc.,.

Se è vero che confrontata con altre realtà territoriali, come il policentrismo e la dispersione veneta o l'insediamento lineare lungo la Via Emilia, l'area ferrarese mantiene una sua precisa impronta ed un relativo distacco, osservando più da vicino il sistema insediativo e le relazioni che essa intrattiene con l'esterno sembra possibile riconoscere almeno due diverse immagini complementari.

Ferrara "piccola capitale" al centro di una vasta area agricola costellata da piccoli centri che hanno conosciuto in questi decenni una dinamica di diversificazione economica rimanendo, comunque, strettamente legati ai servizi urbani forniti dal capoluogo cittadino (dall'istruzione superiore alla sanità, dagli uffici pubblici al commercio, ecc.).

Ferrara "città in rete", inserita in una pluralità di reti di relazione che coprono ambiti ben più vasti, specifici e differenziati: il ruolo universitario colloca Ferrara nel network di città come Bologna e Padova, quello turistico la inserisce in una rete, composta da un articolato sistema

policentrico di “città d’arte” come Mantova, Ravenna e Modena (ma anche di città venete quali Verona e Treviso). Ferrara è anche strettamente collegata a Mestre, Mantova e Ravenna dalla filiera del petrolchimico, costituendo il nodo di un altro importante e complesso sistema produttivo.

Queste due immagini complementari si sovrappongono, definendo Ferrara come centro urbano mediamente articolato, con una struttura economica che non dipende da un unico settore produttivo e che offre vari servizi di tipo turistico/culturale, sanitario e scolastico sia ad un immediato intorno composto anche dai comuni contermini, sia ai diversi gruppi sociali che usano il territorio definendo specifiche reti di relazione. Nel contempo la Municipalità e l’Ateneo stanno definendo e formulando scenari e programmi di azione condivisi per rafforzare la città nel suo complesso, da un lato confermandola come città della cultura e dell’arte, dall’altro qualificandola e caratterizzandola fortemente come città del sapere e della formazione, della ricerca e dell’innovazione tecnologica, dei giovani e della creatività: uno scenario che guardi a Ferrara come a una delle “creative cities” d’Europa e del mondo. La presenza dell’Ateneo, il suo attuale ruolo nell’economia cittadina e territoriale, il suo livello qualitativo permettono quindi oggi di immaginare la Ferrara del prossimo futuro, come città universitaria internazionale, meta di giovani, luogo di scambio e di transito, centro di sperimentazione e innovazione. Ne consegue che Ferrara Città Universitaria si integra perfettamente con le prime due precedenti immagini complementari indicate dal PSC, in fase di ultima definizione. Nel Centro Storico il patrimonio edilizio dell’Università è costituito da un consistente numero di edifici di rilevante valore storico ed architettonico, ubicati molto spesso all’interno o in adiacenza di prestigiose e suggestive zone della Ferrara rinascimentale dove si svolge una intensa attività turistica: qui le modalità di fruizione possono essere particolarmente importanti, e l’Ateneo propone il riconoscimento di veri e propri “assi universitari” per accrescerne la qualità.

Analogamente l’occasione offerta dalla realizzazione del nuovo Polo Ospedaliero di Cona consentirà di concentrare, nell’area del S. Anna le varie attività sanitarie oggi disperse nella città, **con la creazione di una “cittadella della salute”** nella quale, dalla collaborazione dei vari livelli istituzionali: la Regione attraverso le due Aziende sanitarie ed il Comune con i propri servizi sociali, i cittadini potranno trovare un’ottimale offerta di servizi.

Ulteriore conseguenza, di questo processo di concentrazione, è la possibile dismissione di strutture pubbliche oggi disperse per la città e di parte dello stesso complesso del S. Anna, così come previsto dal lavoro della “Commissione Lugli”, destinandone i ricavati al completamento del Polo ospedaliero di Cona, nonché alla ristrutturazione dell’anello storico del Sant’Anna che ospiterà i Servizi Sanitari e Sociali Integrati.

Emerge così per Ferrara il ruolo di città media, una città che deve ricercare qualità nell’esistente puntando a rafforzare e intensificare le relazioni tra le parti. In questo senso a Ferrara è la struttura urbana e territoriale a costituire il principale “bene comune”: una struttura coesa capace di tenere insieme gli spazi, le funzioni e le persone.

La riflessione sulla qualità diffusa come prospettiva generale del Piano Strutturale Comunale si concretizza, tra le altre, in una precisa direzione d’intervento: lavorare sulla città esistente, per aumentarne l’articolazione interna, il livello di “urbanità” e, complessivamente, la “biodiversità sociale”. A questa ipotesi si ricollega l’opportunità di fissare nuove politiche per il Centro Storico, 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 ad un ulteriore possibile sviluppo di questa parte di città .

Inoltre, la capacità di previsione delle grandi trasformazioni urbane e la funzione regolativa non esauriscono il compito dell’ente locale rispetto all’andamento dell’economia urbana. In questa direzione, il Piano Strategico di Ferrara ha inteso favorire l’integrazione tra gli strumenti di pianificazione fisica del territorio e il metodo della pianificazione strategica applicato ai problemi e alle opportunità che la città presenta per la costruzione progressiva di una visione e di un progetto comune.

Il riconoscimento di tutto il Centro Storico come Patrimonio Mondiale dell’Umanità UNESCO (1995) avviene a coronamento di una politica di salvaguardia già avviata dal Comune a partire dagli anni ‘60 e culminata nel primo Piano del Centro Storico del 1973, che anticipò la legislazione regionale ancora in fase di elaborazione. Nel 1995 viene inoltre approvato il piano regolatore tuttora vigente che, pur tenendo conto che la cultura del recupero è ormai patrimonio diffuso, conferma l’attenzione del precedente piano per il Centro Storico, approfondendo l’analisi ed aggiornando le categorie di intervento sui singoli edifici.

L’introduzione del Piano di gestione da parte dell’UNESCO è arrivata in una fase in cui il Comune di Ferrara, come sicuramente molte altre città, stava già riflettendo sulla necessità di

elaborare un nuovo strumento, fortemente integrato, che avesse come obiettivo il passaggio dalla cultura della salvaguardia a quella della valorizzazione sostenibile. Infatti ci si trova oggi di fronte alla necessità di perseguire attraverso il Piano di Gestione non tanto e non solo la salvaguardia fisica bensì la valorizzazione integrata dei beni culturali ed economici, come evidenziato dalle "Linee Guida per i Piani di Gestione" emanate dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali. Non è più solamente importante **conservare** se a questa non si affianca una corretta politica di **valorizzazione e di promozione**, in grado di garantire sia una reale fruizione sia la "sostenibilità" nel tempo del bene di importanza mondiale.

2. Il valore regionale della proposta

L'esperienza maturata dal Comune di Ferrara in materia di salvaguardia, valorizzazione e promozione del proprio Centro Storico, unitamente all'esperienza di predisposizione del Piano di Gestione UNESCO, ha consentito di compiere un salto di qualità non soltanto all'Amministrazione Comunale, ma anche a larga parte dei soggetti locali coinvolti nel processo, sia in termini di approccio sia in termini di politiche pubbliche locali, sia infine in termini di consapevolezza.

Le novità che possono quindi essere assunte anche come elementi distintivi della presente proposta di Programma Speciale d'Area, possono essere riassunte nei seguenti elementi:

- La sola salvaguardia fisica del contesto urbano e culturale non è un elemento sufficiente a garantirne la vitalità. Oggi si rende necessaria una **politica di “salvaguardia attiva”**, occorre cioè passare ad una cultura della “valorizzazione sostenibile” “La salvaguardia del bene artistico diviene quindi un processo di programmazione permanente, nell’ottica in cui la salvaguardia del bene si collega strettamente alla sua capacità di partecipare in modo funzionale e sostenibile ai processi di sviluppo locale” (bozza Piano di Gestione Unesco Comune di Ferrara).
- Per orientare le trasformazioni si deve fare riferimento ad opzioni di lavoro diverse: lavorare sulla città esistente, espandere il centro antico, costruire nuove reti e connessioni. L'obiettivo è la costruzione **di nuovi e possibili sistemi e luoghi di relazione tra le parti della città** , cercando di inserire i frammenti compresi all'interno di una narrazione che riconosca a nuove aree il ruolo di elementi connotativi.
- È necessario armonizzare i diversi ambiti di programmazione settoriale e le diverse politiche di intervento (economia, sicurezza, ambiente, salute, cultura, ecc.), perseguendo una **strategia di integrazione, superando la settorialità propria degli strumenti “tradizionali” di pianificazione e programmazione** (quali i piani del traffico, gestione dei trasporti, programmi di riqualificazione e rivitalizzazione economica, turismo, interventi legati alla sicurezza, programmi di recupero).
- Occorre tenere conto che il **Centro Storico è un contesto particolarmente complesso in cui si incontrano le esigenze di molti soggetti** (residenti, commercianti, esercenti di pubblici esercizi, artigiani, clienti delle attività economiche, gestori di servizi, utilizzatori dei

servizi stessi, turisti, albergatori, ristoratori, fornitori) ed è necessario provare a conciliare le esigenze che tutti questi soggetti hanno nel loro rapporto quotidiano con il Centro.

- Occorre **promuovere una nuova stagione di “sviluppo sostenibile”**, fondata sulla qualità/abitabilità dello spazio urbano, associata alla presenza di vecchie e nuove funzioni culturali e di servizio (musei, università, teatri, ecc.) ed al possibile sviluppo di attività economiche ritenute compatibili con la salvaguardia del Centro Storico e dell’ambiente naturale.

- Il commercio acquista un ruolo centrale nei processi di trasformazione e governo delle città ed anche i principali programmi e piani di intervento in ambito urbano devono oggi tenerne conto. Per **rendere competitivo il settore commerciale tradizionale** è indispensabile intervenire sul centro della città perché possa modificarsi strutturalmente per soddisfare nuovi bisogni di accessibilità, immagine ed attrattività (Gianfranco Moras, L’approccio integrato alla qualificazione Urbana, Celid 2004).

- **Operare in rete, per scambiare esperienze e conoscenze**, per collaborare nelle sperimentazioni più innovative, attraverso le reti UNESCO (Ferrara oggi ha la presidenza dell’Associazione Città Italiane Patrimonio Mondiale UNESCO) e le reti di città , attraverso progetti e iniziative di cooperazione territoriale, a livello nazionale e transnazionale (a questo proposito si pensi all’importante progetto di cooperazione transfrontaliera con le realtà dei Paesi Balcani, grazie al Programma INTERREG).

- Il **metodo** che è stato adottato si fonda sulla individuazione dei principali punti di forza e di debolezza del contesto urbano e territoriale (SWOT analysis). Se **punti di forza** sono l’unicità, la distinzione e le specificità dei beni e delle risorse del territorio esteso, i **punti di debolezza** risiedono nella molteplicità delle competenze istituzionali e delle proprietà, nell’insufficiente cultura di conservazione del valore della bellezza, nella vastità territoriale e nella frammentazione del paesaggio, nel disomogeneo stato di conservazione complessivo, nelle scarse risorse umane e nella cultura dell’ospitalità ancora insufficiente.

L’individuazione dei principali agenti attrattori, ovvero i beni, il paesaggio culturale, le risorse naturali, i principali eventi e prodotti tipici consentono di meglio focalizzare il patrimonio in termini di risorse di partenza e loro ricchezza, articolazione e complessità. Successivamente, l’analisi della ricettività (strutture, professionalità, pacchetti), delle infrastrutture e dei collegamenti, della qualità della vita consentono di costruire, con il coinvolgimento ampio dei

soggetti pubblici e privati interessati, piani e volontà condivise. Piani formati da un insieme di azioni di tutela e valorizzazione, promozionali, conoscitive e procedimentali, che permettono di attuare una strategia organica e di lungo periodo, condivisa e concertata.

L'Amministrazione Comunale ha mutuato questo metodo di lavoro, in grado di produrre modificazioni e trasformazioni importanti su più versanti, per la predisposizione e realizzazione del presente Programma d'Area.

Il valore della proposta risiede dunque nella sperimentazione di queste innovazioni di approccio e culturali, che consentono di adottare un metodo originale, trasferibile anche ad altre realtà regionali, e finalizzato a contrastare la crisi dei centri storici.

Nonostante le illuminate politiche urbanistiche degli anni '70 per la salvaguardia dei centri storici, non si è riusciti ad evitare il loro progressivo abbandono da parte degli abitanti. E' solo a partire dagli anni '90 che si è cominciato a vedere che la conservazione non bastava a garantire lo "sviluppo sostenibile" della città che è cresciuta fuori dai centri. Si è scoperto che i costi economici e ambientali della città diffusa, della moltiplicazione delle reti, dei servizi e il consumo indiscriminato di un nuovo territorio non erano affatto sostenibili e che si doveva correre ai ripari con opportune politiche pubbliche, volte al recupero urbano ed alla riqualificazione delle aree dismesse, cioè alla costruzione della città su se stessa. Per questo occorre e occorre ridefinire gli obiettivi di intervento e dotarsi di strumenti per creare un grande progetto urbano che consenta di ridare "forma e immagine" alla città moderna attraverso interventi anche per parti.

E' quindi grazie a nuovi strumenti legislativi, quali i Programmi di Riqualificazione Urbana (PRU) ed ora anche il programma Speciale d'Area del Centro Storico che sarà possibile attivare, congiuntamente agli operatori privati ed altre istituzioni, progetti e politiche che possono mantenere e attrarre residenti nei Centri Storici e tornare a farli diventare centri di sviluppo economico.

Coinvolgendo, innanzitutto, il commercio e la residenza. Infatti, mai come in questo momento la politica del commercio deve coincidere con la politica della città stessa, se si vuole affrontare il fenomeno dell'abbandono del centro delle città da parte degli esercizi commerciali, intesi anche come servizi, ed è necessario confrontarsi con i problemi collaterali: perdita di identità ed immagine, problemi di sicurezza, cali nelle rendite immobiliari, degrado dell'ambiente urbano, problemi legati al traffico ed al consumo di suolo. Anziché contrapporre

i tradizionali luoghi centrali del consumo ai luoghi artificiali, ai centri commerciali della grande distribuzione può essere interessante cercare di trasformare i tradizionali luoghi del commercio in luoghi dove consumare, con attenzione ai bisogni di tutti i fruitori. Migliorando la funzione del commercio è possibile generare uno sviluppo di tutte le altre funzioni urbane. Per rendere nuovamente competitivo il commercio di vicinato tradizionale sarà dunque necessario agire sul centro della città perché possa modificarsi strutturalmente per soddisfare nuovi bisogni di accessibilità, immagine ed attrattività. Ciò è possibile solo agendo sulla forma fisica di tale ambito, sia sullo spazio pubblico che su quello privato. Per rendere competitivo un luogo del commercio, sia a livello cittadino sia rispetto ad altre città o centri commerciali artificiali, è necessario agire sulla sua struttura, considerandolo nel suo insieme fisico.

Parallelamente il problema della casa che è ancora un problema aperto e non risolto in tutto il nostro Paese, si potrebbe riassumere nella seguente formula: pochi appartamenti disponibili, prezzi alle stelle, edilizia pubblica inesistente. La risposta al fabbisogno abitativo richiede, quindi, soluzioni nuove, in grado di rispondere alle trasformazioni sociali che si sono manifestate e che sono prevedibili in prospettiva. Nonostante l'elevata quota di casa di proprietà non si può considerare il tema del diritto all'accesso alla casa come un tema marginale, da affidare ad un segmento di politiche di assistenza per i nuclei familiari ristretti, di famiglie bisognose a cui rispondere con sussidi e con incentivi all'autoregolazione del mercato, quali sono gli sgravi sugli oneri per l'edilizia convenzionata nei prezzi di vendita e di affitto ai sensi dell'art. 7 della Legge 10/77, e i canoni concordati. A questo proposito i principali mutamenti con cui bisogna confrontarsi possono così riassumersi:

1. Viene meno il ciclo di investimenti trainato dalla solidarietà fra generazioni: o perché siamo di fronte a cittadini che non hanno retroterra familiare a cui appoggiarsi, come sono gli immigrati, o perché la riforma del sistema pensionistico distoglierà il TFR dal ruolo che fin qui ha svolto di leva finanziaria per rendere accessibile l'acquisto della casa ai figli.
2. Emerge l'evidenza di quote crescenti di giovani lavoratori che non possono fare mutui in quanto non hanno la stabilità e le garanzie del posto di lavoro che li renda solvibili agli occhi del sistema creditizio.

Si manifestano in prospettiva due tipologie di fabbisogno da soddisfare. Una richiesta di affitto a canoni inferiori a quelli di mercato, e una domanda di garanzie per tornare a rendere accessibili il credito per l'acquisto a quei segmenti di nuove professioni che pur avendo disponibilità di reddito e disponibilità all'indebitamento non hanno le garanzie di continuità dello stesso. Esigenze diverse anche mutevoli, che richiedono risposte articolate e flessibili.

L'Amministrazione Comunale di Ferrara intende incrementare il patrimonio immobiliare sia pubblico che privato collocato in Centro Storico per invertire la tendenza del calo della popolazione e dell'indice di vecchiaia. Gli interventi possibili si attueranno attraverso una articolata gamma di soluzioni che consentiranno lo svincolo di importanti "contenitori" nel Centro Storico (pubblici, demaniali e privati) e la definizione di interventi di edilizia sovvenzionata e convenzionata e di locazione permanente.

3. Gli obiettivi del Programma d'Area

Il centro città è una realtà complessa, dove coesistono forze economiche, sociali e culturali. Queste si debbono porre, a diversi livelli e secondo diversi aspetti, l'obiettivo di rendere la qualità della vita elevata, unica e irripetibile. Il centro città non è luogo attraente di per sé o meglio, lo è ancora solo in parte, ma troppe offerte, lo rendono "solo una" delle possibili alternative, presenti sul mercato del commercio, dell'abitare, dell'intrattenimento e del lavoro. La gestione del centro città e più in generale del Centro Storico deve diventare una strategia di qualificazione, un processo di rivitalizzazione, sostenuto da un programma chiaro, guidato da una visione forte. In questa direzione sono inserite le proposte di riorganizzazione dei servizi sanitari e sociali all'interno della città, così come l'accorpamento degli uffici pubblici e la valorizzazione e riqualificazione dei beni demaniali.

Il Programma d'Area, quindi, intende **creare un'immagine ed una strategia condivisa per il futuro** ed un progetto coerente e fattibile ricco anche di sollecitazioni esterne e con una visione comune, anche trasversale ai diversi assessorati e settori del Comune di Ferrara.

Gli obiettivi riguardano la **modifica dell'assetto fisico della città**, attraverso la capacità di saper rinnovare e innovare continuamente, puntando ad una politica di tutela e valorizzazione sempre più ampia ed articolata, capace di guardare al futuro della città oltre che al suo passato e la qualificazione dell'offerta di servizi a favore dei cittadini a partire da quelli sociosanitari.

Si tratta di realizzare da un lato **il recupero e il riutilizzo del patrimonio esistente**, la conservazione dei beni del Centro Storico sottoposti alla protezione e alla salvaguardia dell'UNESCO, dall'altro una **nuova trasformazione urbana volta a rivitalizzare il Centro Storico ed a riqualificare il sistema dei servizi**, in modo da elevare la qualità della vita dei cittadini.

Il Programma Speciale d'Area per il Centro Storico di Ferrara rappresenta quindi una straordinaria opportunità per soffermarsi a riflettere sul significato di "complessità" dei Centri Storici e su come si possa, pur mantenendoli luoghi unici ed irripetibili, renderli adeguati alle necessità della vita di oggi, facendoli diventare al contempo anche luoghi interessanti per l'economia, l'ambiente, l'abitare.

L'obiettivo, dunque, è valorizzare i Centri Storici, senza trasformare necessariamente le nostre città in improvvisate Disneyland, privandole della loro essenza e autenticità, anzi promuovendo una adeguata città del futuro, moderna, viva e pulsante ed esaltando le solide radici del suo luminoso passato. Sapendo prefigurare uno sviluppo equilibrato, sostenibile che riesca ad amalgamare, vecchio e nuovo, conservazione e valorizzazione, tradizione e innovazione.

Da quasi quaranta anni, ormai, ai Centri Storici sono stati dedicati non pochi numeri monografici, riviste, articoli sui principali quotidiani e moltissimi convegni: dal primo seminario di Gubbio del settembre 1960, ai convegni di Bergamo ed Assisi, dal convegno di Salerno sulle politiche di intervento del 1974, sino al Symposium Europeo tenutosi proprio a Ferrara nel 1984 ed alla successiva "Carta di Gubbio" nel 1990, sulla salvaguardia e valorizzazione del Patrimonio Storico. Nonostante tutto questo vi sono ancora problemi sull'unanime orientamento da assumere in merito alle strategie e alle procedure di intervento che possono essere assunte in funzione del diverso contesto economico, sociale e politico in cui si collocano. Anche su questo versante il Programma d'Area può rappresentare, un'importante occasione per aprire o riprendere un confronto sul tema dei Centri Storici oggi in Italia. (si veda il materiale del Convegno "Quale futuro per la città storica", Ferrara - 24 maggio 2007).

Con il presente Programma d'Area si intende favorire la configurazione del Centro Storico di Ferrara come spazio aperto, motore della città verso il futuro, orientato all'innovazione culturale, alle giovani generazioni, verso un modo di essere che crei valore percepito attraverso il "saper fare bene", individuando una serie di interventi che consentano di:

- a) trasformare importanti aree e creare nuovi spazi con l'obiettivo di rafforzare gli elementi di caratterizzazione della città, verificando la possibilità di riservare una parte della volumetria degli edifici a edilizia sociale o agevolata/convenzionata per giovani coppie, al fine di rivitalizzare il centro storico anche attraverso un ringiovanimento dei residenti
- b) recuperare alcuni sistemi spaziali celati con l'intento di rinnovare nuovi ambiti ed incrementarne la funzionalità
- c) creare nuovi sistemi di accessibilità, di sosta e di percorrenza ed al contempo potenziare i servizi ai cittadini

d) valorizzare le attività commerciali ed economiche del Centro Storico, vero e proprio “centro commerciale naturale”, attraverso il potenziamento delle attività esistenti, l’insediamento di nuove attività, la qualificazione degli operatori.

Nello specifico il Programma d’Area si articola nei seguenti **5 Sistemi di Azione**, tutti afferenti alla **qualità e al benessere urbano**:

- 1) Il sistema delle piazze centrali
- 2) Il sistema delle vie turistico-commerciali e delle botteghe
- 3) Il sistema delle accessibilità e dei parcheggi
- 4) Il recupero fisico-funzionale di importanti aree strategiche della città
- 5) La manutenzione e ristrutturazione programmata delle Mura e degli edifici ed aree monumentali della città .

4. Azioni progettuali

Sistema d'azione 1

Il sistema delle piazze centrali

L'insieme degli spazi comprendenti Piazza Castello e il Giardino delle Duchesse, Piazza Municipale, Piazza Trento Trieste, Piazza della Repubblica , Piazza Cortevvecchia, nonché Piazza Gobetti e Galleria Matteotti, vengono comunemente chiamate "il sistema delle piazze centrali". L'area circoscritta da queste piazze rappresenta il punto nevralgico della città storica, in cui edifici e spazi concorrono ad articolare l'intera parte interna alle Mura.

Nel 2003 l'Amministrazione Comunale ha bandito un concorso di idee per la riqualificazione e l'utilizzo delle piazze centrali. Gli esiti di tale concorso hanno consentito di acquisire proposte innovative ed originali ed hanno fornito spunti di riflessione su alcune tematiche specifiche che saranno esplicitati nei futuri progetti di riqualificazione urbana.

Nel corso del 2004 sono stati ultimati i lavori di riqualificazione di Piazza della Repubblica, mentre per quanto riguarda il Giardino delle Duchesse, situato nel complesso dell'antico palazzo Ducale, sono iniziati i lavori di sondaggi archeologici, rilievi e progettazioni preliminari.

Piazza Cortevvecchia e l'omonima Via adiacente risultano essere un importante e strategica parte del tessuto storico, sia per la posizione centralissima, sia per le particolari traversie storiche che le hanno interessate. A questo proposito l'Amministrazione Comunale ha di recente promosso un bando per un Progetto di Finanza per la riqualificazione di questo spazio, i cui risultati saranno visibili a partire dal prossimo autunno.

Per il dettaglio degli interventi previsti all'interno del **Sistema di Azione 1**, si rimanda alla Tabella relativa alla Stima di massima del fabbisogno finanziario (pag. 34,35,36,37).

E' opportuno sottolineare che le opere previste saranno realizzate attraverso interventi anche privati in variante agli strumenti urbanistici e finanziati con contributi sia pubblici sia privati.

Sistema d'azione 2

Il sistema delle vie turistico-commerciali e delle botteghe

L'obiettivo è quello di valorizzare le attività commerciali ed economiche del Centro Storico, vero e proprio "centro commerciale naturale", attraverso il potenziamento delle attività esistenti, l'insediamento di nuove attività, la qualificazione degli operatori, nonché attraverso operazioni di forte richiamo promozionale.

Anche grazie a specifiche scelte urbanistiche, in questi anni si sono contrastate trasformazioni d'uso dei locali situati al piano terra di edifici ricompresi nelle aree centrali o collocati lungo i percorsi di fruizione turistica e commerciale ed individuate tutte le "botteghe storiche", in quanto elementi di riconosciuto valore del tessuto economico urbano.

Si è ritenuto opportuno confermare questo approccio, così che questa azione si articola in interventi concentrati lungo direttrici rappresentate da zone e percorsi che per la loro intrinseca caratteristica di essere parte sia dei percorsi turistici che delle zone commerciali urbane sono in grado di determinare un efficace effetto di valorizzazione, con una ricaduta immediata sul sistema economico e residenziale della città storica.

Sono previsti quattro filoni che integrano la progettualità e legano interventi di tipo strutturale e di lungo termine a quelli di breve periodo:

1) Progetti di valorizzazione del settore commerciale

- Interventi a favore dei Consorzi fidi e Cooperative di Garanzia per l'abbattimento dei tassi di interesse a favore delle imprese commerciali ed artigiane del Centro Storico.
- Misure di finanziamento a differenti categorie economiche (nell'ambito delle Leggi Regionali in materia).
- Contributi per adeguamenti alle norme di sicurezza vigenti e per ristrutturazioni e riqualificazioni per un migliore inserimento nel Centro Storico dei vari mercati rionali e/o coperti.
- Inoltre verranno promosse/ sostenute esperienze di Consorzi integrati di vie da parte dei commercianti

2) Iniziative promozionali e di marketing urbano, anche attraverso l'avvio del percorso per giungere al "Town Center Management"

3) Progetti di qualificazione delle vie e aree commerciali e qualificazione degli Assi Universitari.

- Interventi di rifacimento delle pavimentazioni stradali (spesso riferite ancora per tipologia e materiali al solo uso viabilistico), eliminando asfalto e marciapiedi per utilizzare trachite e porfido, in modo da accentuare il carattere pedonale ed una migliore fruizione delle caratteristiche di tipo espositivo/promozionale e commerciale
- Interventi di sostituzione di corpi illuminanti, dell'arredo e della segnaletica turistica .

4) Incentivi ai privati proprietari di abitazioni che intendano riordinare e rimodernare le facciate dei loro fabbricati, inserite nei percorsi turistici individuati dall'Amministrazione Comunale per 2008.

5) Incentivi agli esercizi commerciali che intendono riqualificare e riammodernare i loro spazi commerciali (interni ed esterni).

In questi ultimi anni la nostra Regione Emilia Romagna ha promosso ed incentivato, nell'ambito della L.R.41/97 e successive modificazioni, l'attivazione dei "Centri commerciali naturali" aventi le finalità di attivare processi di rigenerazione e rinnovo commerciali, in un'ottica di unitarietà dell'area o dell'ambito territoriale oggetto di intervento.

Obiettivo del programma è la promozione e la valorizzazione di uno spazio commerciale omogeneo, in aree urbane centrali, aree periferiche, centri urbani minori e frazioni, che deve essere proposto al consumatore in concorrenza ad altri spazi, dai centri commerciali periferici alle zone urbane di altre città o paesi vicini, mediante iniziative, sviluppate in modo collettivo e coordinato, tese a promuovere l'economia dell'area oggetto di intervento.

Obiettivo del programma è la promozione e la valorizzazione di uno spazio commerciale omogeneo, in aree urbane centrali, aree periferiche, centri urbani minori e frazioni, che deve essere proposto al consumatore in concorrenza ad altri spazi, dai centri commerciali periferici alle zone urbane di altre città o paesi vicini, mediante iniziative, sviluppate in modo collettivo e coordinato, tese a promuovere l'economia dell'area oggetto di intervento

L'obiettivo del programma di intervento locale, preferibilmente pluriennale, deve essere la valorizzazione delle attività economiche, con priorità alle forme di innovazione dei prodotti e dei servizi offerti.

Il programma deve contenere una dettagliata descrizione degli interventi proposti, degli obiettivi, degli aspetti innovativi e delle modalità di realizzazione del programma volto alla riqualificazione e alla rivitalizzazione commerciale dell'area o dell'ambito territoriale oggetto di intervento e deve essere oggetto di una convenzione fra il soggetto pubblico (o i soggetti pubblici) e una pluralità di soggetti privati in forma associata, contenenti i relativi impegni.

Le sperimentazioni in questa direzione non mancano. Questi seguono tre direttrici o percorsi non sempre alternativi, ma che spesso si integrano e si sommano:

- o **La prima:** stimolare e incentivare "azioni integrate". Questo è il compito delle regioni, che mettono a disposizione risorse (sia dirette, sia derivate dalla Ue) per la valorizzazione di aree o iniziative commerciali, concentrandole con priorità nelle realtà in cui c'è intesa tra gli operatori e tra questi e le pubbliche amministrazioni. E' la linea seguita da Liguria, Toscana, Emilia Romagna e Puglia. Quest'ultima con la nuova Legge sul commercio, ha introdotto sull'esempio dell'Emilia Romagna, i Pvc (progetti di valorizzazione commerciali) come strumenti per coordinare gli interventi sui centri urbani. La Liguria nel periodo 1997-1999 ha messo a disposizione di Consorzi (dal 1998 ne sono stati costituiti 35) e di comuni 20 milioni di euro e, per il periodo 2000-2006, 50 milioni di euro.

- o **La seconda:** integrare le politiche per il centro urbano e o le aree a vocazione commerciale: la normativa commerciale con quella urbanistica, le politiche con i progetti in aree specifiche ecc. L'esempio più esplicito viene dalla L.R. 14/99 dell'Emilia Romagna che nel Comune di Bologna ha dato vita a 6 progetti per aree fondamentali del tessuto commerciale.

- o **La terza:** le sperimentazioni in atto in Italia sul marketing urbano e sul town center management..L'obiettivo di questi percorsi è dare vitalità alle aree centrali, mantenerle al centro del modo di vivere, creare consenso attorno a una visione di prospettiva per evitare forme striscianti di declino e di degrado.

Durante l'anno 2007 l'Assessorato alle Attività Economiche si è impegnato a potenziare il tessuto produttivo dell'economia locale avendo in animo l'obiettivo di coniugare sviluppo territoriale e benessere socio-economico. Le azioni hanno riguardato, da un lato il sistema di contributi alle cooperative e ai consorzi fidi, dall'altro il sistema dei bandi che ha avuto per obiettivo sostenere gli investimenti e la qualificazione delle piccole realtà produttive insediate nel territorio comunale.

La metodologia adottata a tal proposito è stata quella della progettazione e del confronto con tutte le forze sociali e i soggetti presenti sul territorio, dalle organizzazioni professionali alle associazioni di categoria, dagli imprenditori ai privati cittadini instaurando un dialogo che ha come finalità la creazione di un ambiente favorevole alla crescita e allo sviluppo produttivo, soprattutto in una fase di difficile congiuntura economica come quella attuale.

Fra gli obiettivi primari da parte dell'Assessorato alle Attività Economiche si è data priorità alla concessione di contributi a favore delle Cooperative e Consorzi operanti nel Comune di Ferrara a sostegno delle loro attività in quanto, il ricorso al credito di esercizio, rappresenta un fattore fondamentale per la gestione economica e finanziaria delle singole imprese.

Ciò consente all'imprenditore di accedere rapidamente a finanziamenti a tassi contenuti, pertanto il sostegno del Comune di Ferrara può contribuire, come negli anni scorsi, a rafforzare in modo tangibile l'operatività delle singole imprese con evidenti riflessi positivi su tutta l'economia locale. Si è constatato negli anni, che in virtù di quanto suddetto, l'operatività dei consorzi e delle cooperative si è ulteriormente sviluppata dimostrando che il contributo risulta essere decisivo per rafforzare l'economia del territorio attraverso interventi strutturali e l'abbattimento del tasso di interesse sui finanziamenti erogati alle imprese. Per quanto concerne il 2007 sono stati finanziati € 145,000 come contributi a sostegno delle imprese. Stessa azione verrà riproposta per il 2008.

Altra tipologia d'intervento risulta essere il sistema di bandi speciali al fine di sostenere gli investimenti e la qualificazione delle piccole realtà produttive insediate all'interno del Centro Storico. A tal proposito il Programma d'Area si rivolge specificatamente alle imprese artigiane e alle imprese commerciali del Centro Storico. Tali interventi potranno consentire una

riqualificazione delle imprese stesse e un miglioramento delle performances con una considerevole ricaduta sul territorio comunale attraverso le seguenti azioni :

- Bando per la concessione di contributi alle imprese aderenti ai consorzi fidi e alle cooperative di garanzia del Comune di Ferrara . L'obiettivo è quello di favorire lo sviluppo del sistema economico locale concedendo contributi per l'abbattimento dei tassi di interesse alle imprese aderenti ai consorzi fidi e/o alle cooperative di garanzia operanti nel territorio comunale (area Centro Storico) promuovendo, attraverso queste strutture, lo sviluppo e qualificazione delle imprese esistenti, nonché incentivando la nascita di nuove imprese. Il contributo finalizzato agli investimenti realizzati entro il 31/12/2007 da applicarsi ad operazioni di mutuo o leasing per gli interventi quali: acquisizione di macchinari, attrezzature, arredamenti interni ed esterni, installazione e/o adeguamento impianti, interventi a salvaguardia dell'ambiente, acquisizione, costruzione, ampliamento e ristrutturazione di immobili ad uso aziendale, spese inizio attività, interventi di consolidamento aziendale (per € . 50.000).
- Bandi a sostegno di interventi nel settore del commercio per la riqualificazione e valorizzazione del commercio nei centri storici. Il primo bando si inserisce nell'ambito del progetto di miglioramento della qualità e della miglior accessibilità dei servizi commerciali e intende incentivare le attività commerciali esistenti situate nel perimetro Centro Storico al fine di contribuire sia al miglioramento delle condizioni di vita dei cittadini residenti in tali aree che alla qualificazione ed alla valorizzazione territoriale attraverso programmi di intervento locali per la promozione e l'attivazione di "Centri commerciali naturali", intesi come centri urbanizzati a vocazione commerciale di aree urbane centrali, finalizzati ad attivare processi di rilancio socio-economico dell'area attraverso opere di miglioramento del contesto fisico e di formazione di partnership pubblico-privato per la promozione dell'area oggetto di intervento. (L.R. n. 41/1997, art.10 bis). Una seconda misura riguarderà la valorizzazione delle attività commerciali su aree pubbliche quale potenziamento del sistema delle Piazze Centrali del Centro Storico. L'obiettivo è di favorire gli interventi di riqualificazione in tal senso a sostegno del commercio in genere e del commercio ambulante in particolare e la promozione di specifici consorzi . Il finanziamento è stato per il 2007 di € . 189.000,00. Stessa azione si riproporrà per il 2008 indipendentemente dal finanziamento della L.R. 41/97.

- Bando a sostegno delle Imprese artigiane. Il bando è pensato per riqualificare l'attività attraverso interventi di recupero funzionale e conservativo, di valorizzazione dell'attività storica, di pregio, tradizionale, attraverso la pianificazione di interventi strutturali, di comunicazione e di marketing che possono prevedere anche innovazioni nel servizio alla clientela con azioni finalizzate al ricambio generazionale e alla trasmissione di impresa con priorità alle imprese artigiane e alle botteghe artistiche del Centro Storico per € 21.000.
- Bando a sostegno delle attività turistiche. Il bando prevede l'assegnazione di contributi alle imprese singole o associate per la realizzazione di nuove strutture e impianti o strutture di servizio o per la ristrutturazione, l'ampliamento, l'ammodernamento, la riqualificazione di impianti e strutture esistenti ad esclusione delle spese per l'acquisto di aree e di immobili . Il bando concede contributi alle imprese alberghiere ed extralberghiere, (compresi i connessi servizi ed attrezzature), ai servizi di supporto quali agenzie turistiche, ecc... nonché di ricerca ed innovazione per la riqualificazione, l'ammodernamento, l'adeguamento dell'offerta ricettiva per favorire l'ottimizzazione dell'investimento. Ciò si esplica attraverso la cooperazione tra pubblico e privato, razionalizzando secondo una logica di offerta ricettiva il sistema degli investimenti e la loro ricaduta sul territorio secondo criteri più mirati alla domanda e alle necessità di riconversione e diversificazione dell'area per €. 140.000,00.
- Realizzazione di strumenti di comunicazione specifici per la diffusione capillare delle azioni suddette . Stesse azioni si riproporranno per l'anno 2008.

Stessa azione verrà riproposta per il 2008:

TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI	FINANZIAMENTO 2007	FINANZIAMENTO 2008
Contributi ai Consorzi e alle Cooperative di garanzia per abbattimento tassi di interesse	145.000,00 €	145.000,00 €
Bando a sostegno delle imprese artigiane	21.000,00 €	100.000,00 €
Bando per esercizi commerciali – valorizzazione e riqualificazione del centro storico (L.R. 41/97)	189.000,00 €	150.000,00 €
Bando a favore dei Consorzi e delle Coop. Di garanzia	50.000,00 €	NON RIPROPOSTO
Bando a sostegno della ricettività turistica	140.000,00 €	NON RIPROPOSTO

TOTALE	545.000,00 €	395.000,00 €
---------------	---------------------	---------------------

Il totale della biennalITÀ 2007-2008 è quindi di € 940.000,00

Anche per il 2008 la metodologia che verrà adottata sarà quella della progettazione e del confronto con tutte le forze sociali e i soggetti presenti sul territorio, dalle organizzazioni professionali alle associazioni di categoria, dagli imprenditori ai privati cittadini.

Sistema d'azione 3

Il sistema delle accessibilità e dei parcheggi

Nell'affrontare il tema della accessibilità e della sosta veicolare nella città di Ferrara, non ci si può esimere dal prendere atto della profonda crisi in cui versa questo settore sia a livello locale che nazionale.

L'aumento negli ultimi 10 anni del parco circolante è dipeso non soltanto dalle politiche governative di incentivazione del trasporto privato, ma soprattutto da un dato inconfutabile: l'automobile offre negli spostamenti il maggior grado di libertà individuale ed è l'unico mezzo che, potenzialmente, consente di arrivare autonomamente alla destinazione desiderata.

Ferrara, per le sue caratteristiche climatiche e geografiche, risente maggiormente delle conseguenze dell'inquinamento atmosferico (causato in buona parte dal traffico urbano) e allo stesso tempo, a causa del suo tessuto storico-urbanistico, vive con sofferenza l'invadenza delle auto private in perenne crescita numerica e di ingombro.

Le scelte di trasporto, pubblico e privato, influiscono pesantemente sull'habitat urbano. Per questo, oltre all'impegno delle Pubbliche Amministrazioni, è necessaria una presa di coscienza da parte dei cittadini affinché si giunga alla consapevolezza che ogni comportamento individuale ha delle ripercussioni (spesso negative) sull'ambiente e che vanno quindi favorite politiche indirizzate alla sostenibilità della mobilità cittadina.

La realtà ferrarese è favorita da una coscienza civica che predilige l'uso della bicicletta come mezzo di spostamento per i brevi e medi percorsi. La bicicletta è utilizzata fra l'altro sia dai residenti nel centro che da coloro che in centro studiano o lavorano e rappresenta di per sé un concorrente "imbattibile" del Trasporto Pubblico Locale (TPL), in particolar modo per i percorsi brevi.

Il TPL risente a sua volta di un fortissimo ritardo di programmazione e sviluppo delle linee e delle integrazioni con altre forme di mobilità, ritardo causato anche da un costante sottofinanziamento del sistema. Questo rende di difficile utilizzo il mezzo pubblico e crea importanti problematiche legate alla congestione del traffico, soprattutto in determinati orari all'interno della città .

L'allargamento della Zona a Traffico Limitato (ZTL) ha portato ad un miglioramento della situazione per i comparti inclusi nella nuova area a traffico regolamentato, ma ha spostato

traffico e richiesta di parcheggio sulle zone perimetrali della stessa. Ne sono testimonianza sia le reazioni dei nuovi residenti in ZTL i quali, nonostante le iniziali proteste, hanno poi apprezzato il miglioramento della situazione, sia le proteste di coloro che vivono nelle zone perimetrali i quali richiedono a loro volta l'inclusione delle proprie vie all'interno della stessa ZTL. Inoltre continuano ad esistere alcuni percorsi che, attraversando la città medievale, di fatto rappresentano incoerenti scorciatoie fra un comparto e l'altro.

Va comunque tenuto conto che operazioni di allargamento ulteriore della Zona a Traffico Limitato devono essere accompagnate da misure che permettano un accesso agevole al Centro ai cittadini che giungono dalla periferia. Per questo risultano incompleto il sistema dei parcheggi di attestamento (in particolare per l'area Est) e insufficienti le opportunità di mobilità intermodale (attualmente la sola navetta Centro).

Il principio cardine che deve guidare le politiche sulla mobilità nella nostra città è quello della **salvaguardia della salute dei cittadini**, che deve pertanto essere conseguita attraverso un graduale spostamento e la scelta di forme di mobilità meno impattanti sia dal punto di vista ambientale che sociale.

E' necessario fissare un ordine di priorità che incentivi gli spostamenti secondo una graduatoria di sostenibilità (pedone, ciclo, TPL, veicolo a motore condiviso, autovettura privata) rendendo da un lato più "difficile" l'ingresso delle auto private e dei mezzi pesanti in Centro Storico, dall'altro più facile l'accesso al Centro con le altre forme di mobilità.

Le scelte su cui è stato impostato il nuovo Piano Strutturale Comunale, in particolare per quel che riguarda la chiusura degli assi di attraversamento EST-OVEST ed il completamento dell'area ZTL, impongono da subito un'analisi approfondita sui flussi di traffico e una sperimentazione dei provvedimenti che possa portare a un progressivo e più condiviso possibile raggiungimento degli obiettivi.

Fondamentale è quindi lavorare al completamento del sistema di parcheggi e punti scambiatori (auto-bicicletta, auto-TPL, trasporto pubblico extraurbano – trasporto pubblico urbano) introducendo anche nuove modalità di trasporto (ad esempio car sharing e van sharing) che riducano il numero dei veicoli in circolazione e ne diminuiscano l'impatto ambientale. Per quel che riguarda invece il trasporto commerciale va implementato il sistema di rottura di carico e, una volta reso efficiente tale sistema, va reso obbligatorio la consegna delle merci nel Centro Storico esclusivamente con mezzi a basso impatto ambientale. E'

indubbio che il ragionamento sulla mobilità in Centro Storico non può prescindere dal completamento della viabilità esterna, con il completamento del sistema delle tangenziali che permettano di deviare all'esterno il traffico di attraversamento che ora è costretto a entrare all'interno della Città .

Tra gli interventi compresi all'interno del Sistema di Azioni 2 si segnalano:

1. Interventi finalizzati a ridurre il numero delle auto private dei cittadini residenti parcheggiate su strada, promuovendo la costruzione di nuovi parcheggi-garage interrati o multipiano in alcuni punti strategici dentro le Mura della città (es. parcheggio "ex Cavallerizza" di Via Palestro, ecc...)
2. Prevedere la costruzione di alcuni parcheggi interrati realizzati da privati attraverso formule di project financing
3. Realizzare alcuni parcheggi terminal di interscambio, con la possibilità di utilizzare linee portanti di trasporto pubblico ad alta frequenza

Nell'elenco delle opere pubbliche finanziate dal programma d'Area nel triennio 2007-2008 -2009 ed elencate nelle pagine 34,35,36,37 sono indicati i seguenti principali parcheggi all'interno della città:

Mercato Coperto, viene previsto un parcheggio multipiano

Ampliamento parcheggio San Guglielmo e nuovo parcheggio ex Cavallerizza

Sistemazione parcheggio Arianuova

Parcheggio interrato Piazza Travaglio

Parcheggi di attestamento nelle aree dell' Ospedale S.Anna (commisione Lugli)

Parcheggio di attestamento nel comparto delle Caserme di Cisterna del Follo

Parcheggio interrato da collocare nell'area del Piazzale Giordano Bruno

Sistema d'azione 4 Recupero fisico funzionale di importanti aree strategiche della città (Allegato 1 e Allegato 1bis)

Il ruolo del Centro Storico di Ferrara interamente riconosciuto dall'UNESCO come Patrimonio Mondiale dell'Umanità, impone di individuare una strategia complessiva di riuso dei contenitori di funzioni pubbliche che si sono o si stanno ricollocando, sia all'interno, che all'esterno della città murata.

L'azione prevede conseguentemente il recupero di aree e "contenitori" di proprietà pubblica e privata da destinare ad altri usi, da definire attraverso specifici Accordi di Programma e procedure in variante agli attuali strumenti urbanistici. E' utile che gli Accordi di Programma prevedano negli usi "residenziali", una quota destinata ad edilizia sociale o convenzionata/agevolata, per l'obiettivo "ringiovanimento" dei residenti e di sostegno alla "mixité" sociale (es. piano particolareggiato S.Anna, comparto ex Mof, Caserme, ecc...).

Tutte le varianti sotto elencate, possono essere riassunte e raggruppate in quattro principali categorie:

- Le varianti relative al sistema degli edifici sanitari, legati alla riorganizzazione funzionale e logistica dei servizi sociosanitari dell'intero contesto urbano conseguente alla realizzazione del Polo ospedaliero di Cona. E' infatti possibile concentrare tali funzioni riferibili alle due aziende sanitarie ed al Comune di Ferrara in una sede unitaria presso l'anello storico del S. Anna, liberando strutture disperse nella città per destinarle ad altre più idonee destinazioni d'uso.
- Le varianti necessarie per togliere dal piano dei servizi e della riorganizzazione urbana le previsioni di uso a direzionale pubblico per ex sedi di aziende (Enel, Arpa, ecc.), queste aziende, a prescindere dalle scelte di rilocalizzazione già effettuate, qualora volessero reinsediarsi negli edifici originari, non sarebbero più in grado di garantire una reale funzione pubblica e pertanto si è optato per accogliere tali varianti.
- Le varianti che riguardano oggetti edilizi e spazi urbani dove si prevede di insediare parcheggi interrati o multipiano, necessari a garantire una maggior percezione e fruizione dell'ambiente urbano di Ferrara città Patrimonio Mondiale dell'Umanità, trovando in tal modo valide alternative al parcheggio delle auto su strada, sui sagrati e sopra ogni altro spazio non difeso (ad esempio Piazzetta S. Etienne, Via Boldini, ex Cavallerizza di Via Palestro, Piazza Travaglio ecc.)

- Il tema della riqualificazione di tutto l'ambito urbano sud, ricompreso tra le Mura estensi ed il Po di Volano, che da tempo l'Amministrazione Comunale va perseguendo, attraverso progetti, idee e tematiche di riqualificazione.

I lavori del nuovo piano urbanistico comunale (PSC), in contemporanea al progetto di adeguamento dell'IdroVia nel tratto urbano, hanno permesso ai vari gruppi di lavoro di confrontarsi, analizzando tutte le proposte elaborate nel tempo, nella loro sedimentazione storica.

Ciò ha reso possibile precisare una proposta di intervento complessiva, estesa a tutte le aree ricomprese tra quelle dell'ex MOF di Corso Isonzo sino a quelle adiacenti il ponte di S. Giorgio.

Tra queste l'area progetto più complessa è quella relativa alle aree di proprietà pubblica dell'ex MOF della Darsena, estesa anche all'area ex Camilli e l'area ex Amga il cui progetto di riqualificazione, unito a quello delle aree del direzionale pubblico di Via Bologna (Palazzo degli specchi) è stato anche verificato come fattibilità economico finanziaria attraverso la costituzione di un'apposita Società di Trasformazione Urbana. Ipotesi verificatasi fattibile e per questo si è costituita in data 12/10/2007 con atto notaio Bissi la Società per Azioni (con unico socio il Comune di Ferrara) "FERRARA IMMOBILIARE SPA SOCIETA' DI TRASFORMAZIONE URBANA".

Nell'ottica della riqualificazione urbanistica generale sopradescritta appare quindi possibile collocare anche alcune aree del Programma Speciale d'Area in variante al Piano Regolatore Generale quali : l'Area Ex Camilli, la Metallurgica Lux, e l' Area Silla.

Sistema d'azione 5

Manutenzione e ristrutturazione programmata delle Mura e degli edifici ed aree monumentali della città

Con i loro nove chilometri di estensione le Mura cingono la città di Ferrara quasi interamente, identificandosi come uno dei circuiti tra i più completi e vari che esistano nel nostro Paese, dal momento che vi sono rappresentati i periodi più significativi dell'architettura militare italiana nella storia della fortificazione. Immersi nel verde dei terrapieni e del vallo, i torrioni quattrocenteschi a nord, baluardi del XVI sec. ad est e a sud, i due bastioni della seicentesca Fortezza pontificia, costituiscono per la città una splendida cintura ecologica che avvolge il metafisico Centro Storico.

Studiate anche da Michelangelo Buonarroti quale esempio tra i più alti di arte militare, le rosse cortine in laterizio stanno a testimoniare un passato tra i più importanti per Ferrara, mentre il sistema terrapienato delle Mura diviene oggi, come allora in tempo di pace, un grande giardino che va ad integrare quelli situati all'interno della città .

Negli anni '80 le Mura sono state in gran parte restaurate grazie all'impegno dell'Amministrazione Comunale che ha promosso un progetto di recupero dell'intero sistema bastionato, unitamente alla Regione Emilia Romagna e al Ministero dei Beni Culturali.

Particolarmente importante l'opera svolta dalla sezione locale di "Italia Nostra" che, a partire dagli anni '80, poneva le fortificazioni ferraresi al centro di un rinnovato interesse, attraverso una serie di progetti ed iniziative culturali.

Il **Sistema di Azione 5** consiste inoltre in un programma di azioni collegato al Programma poliennale degli investimenti previsto e da realizzare da parte del Comune. Soprattutto concentrato nel triennio 2007-2008-2009, tale programma vedrà il concorso di finanziamenti straordinari della Regione Emilia Romagna e consentirà di realizzare una serie di interventi coordinati ed in accordo con i rappresentanti delle parti sociali presenti al Tavolo del Gruppo di Lavoro istituito per la redazione del Documento Programmatico.

Le opere di seguito individuate contribuiranno, insieme agli investimenti che verranno programmati dai privati, ad attivare nei prossimi anni all'interno del Centro Storico investimenti di notevole consistenza che ammontano prudenzialmente ad un valore superiore ai 250.000.000 di Euro (calcolo determinato sui soli immobili inseriti nel programma di valorizzazioni).

Gli interventi pubblici che sono indicati nelle tabelle riepilogative nelle pagine 34,35,36,37 sono i seguenti:

- Riqualficazione Via Adelardi e Via Canonica
- Piazzetta Sant'Anna
- Galleria Matteotti, copertura e pavimentazione
- Giardino delle Duchesse
- Ex Bazzi
- Piazza Cortevvecchia, mercato frutta (Park)
- Riqualficazione Via Cortevvecchia
- Palazzo ex Enel, Via Borgoricco (parte Cortevvecchia solo strade)
- Riqualficazione Via Bersaglieri del Po, Cairoli
- Tratto Via contrari, Voltapaletto
- Parcheggio ex-cavallerizza
- Sistemazione parcheggio Arianuova (illuminazione/area verde)
- Piazza Trento Trieste
- Riqualficazione Via degli Angeli
- Illuminazione artistica del sistema delle piazze del Centro Storico
- Interventi di restauro del Chiostro San Paolo (refettorio)
- Auditorium - Cella del Tasso
- Demolizione Bianca Merletti e riqualficazione Bastione
- Punti di servizio lungo i percorsi sulle Mura + Centro Storico e manutenzione straordinaria delle Mura
- Piano particolareggiato Sant'Anna
- Comparto Caserma Cisterna del Follo (senza acquisto, solo area da destinare a giardino lotto 4 e area da destinare a parcheggio lotto 5 e indagine archeologica + sistemazione esterna)
- Sistemazione pavimentazione e illuminazione pubblica corso Martiri della Libertà
- Comparto MOF Kennedy , Piazza Travaglio
- Sistemazione Via Ghiara, Via Cammello
- Restauro Teatro comunale, restauro stucchi
- Riqualficazione delle Piazzette di Via Ripa Grande e la Piazzetta Corelli

5 . Stima di massima del fabbisogno finanziario

PROGRAMMA D'AREA 2007-2008-2009											Foglio 1	
Sistem	Descrizione intervento	Contributo Comunale 2007	Contributo Regionale 2007	Importo totale in Euro 2007	Contributo Comunale 2008	Contributo Regionale 2008	Importo totale in Euro 2008	Contributo Comunale 2009	Contributo Regionale 2009	Importo totale in Euro 2009	Note	
2	Riqualificazione Via Adelardi, Canonica	1.000.000,00		1.000.000,00							Lavori già ultimati	
2 - 4	Piazzetta Sant'Anna Fontana	200.000,00 67.300,00		200.000,00 67.300,00							Lavori già realizzati €. 38.600,00 contributo commercio Regione	
1	Galleria Matteotti copertura e pavimentazione				300.000,00	300.000,00	900.000,00				€. 300.000,00 da privati	
1	Giardino delle Duchesse	160.000,00	160.000,00	320.000,00	500.000,00	500.000,00	1.000.000,00	500.000,00	500.000,00	1.000.000,00	intervento previsto in più lotti: 2007-2009 = 2400000,00 rimanente dopo 2009	
1	Ex. Bazzi				250.000,00	250.000,00	500.000,00				Realizzati dal privato e scomputati dal contratto di affitto	
1	Piazza Cortev ecchia, Mercato frutta (Park)				500.000,00	500.000,00	1.000.000,00				Progetto di Finanza	
1	Riqualificazione Via Cortev ecchia				350.000,00	350.000,00	700.000,00				inserire nel piano 2008-10 intervento che in parte a carico privati	
1	Palazzo ex Enel, Via Borgoricco (parte Cortev ecchia solo strade)										intervento a carico privati	
2	Riqual. Via Bersaglieri del Po, Via Cornuta	689.610,00		689.610,00							Lavori già ultimati	

PROGRAMMA D'AREA 2007-2008-2009

Foglio 2

Sistema	Descrizione intervento	Contributo Comunale 2007	Contributo Regionale 2007	Importo totale in Euro 2007	Contributo Comunale 2008	Contributo Regionale 2008	Importo totale in Euro 2008	Contributo Comunale 2009	Contributo Regionale 2009	Importo totale in Euro 2009	Note
2	Tratto Via Cairoli Teatini e tratto Contrari				650.000,00	650.000,00	1.300.000,00				da prevedere nel piano 2008-2010
3	Ampliamento parcheggio San Guglielmo Parcheggio ex Cavallerizza				•	300.000,00	600.000,00				• Ferrara Tua (attraverso Convenzioni e con Comune di Ferrara)
3	Parcheggio Ex. Cavallerizza				•	300.000,00	600.000,00				• Ferrara Tua (attraverso Convenzioni e con Comune di Ferrara)
3-1	Sistemazione parcheggio Arianuova(illuminazione/area verde)							200.000,00	200.000,00	400.000,00	intervento da anno 2009
1	Piazza Trento Trieste							408.440,00	408.440,00	816.880,00	intervento da prevedere nel piano 2009-2010
5	Riqualificazione Via degli Angeli				115.000,00	115.000,00	230.000,00				da mettere nel prossimo piano 2008
1	Illuminazione artistica piazze Centro Storico e luoghi storici	496.000,00		496.000,00	250.000,00	250.000,00	500.000,00				Lavori già ultimati
5	Inter. restauro Chostro S. Paolo (refettorio)							540.000,00	540.000,00	1.080.000,00	da mettere nel prossimo piano 2008-2010 -anno 2008
5	Auditorium - Cella del Tasso)				100.000,00	100.000,00	200.000,00				nel piano 2008-2010 - anno 2008

PROGRAMMA D'AREA 2007-2008-2009											
											foglio 3
Sistema	Descrizione intervento	Contributo Comunale 2007	Contributo Regionale 2007	Importo totale in Euro 2007	Contributo Comunale 2008	Contributo Regionale 2008	Importo totale in Euro 2008	Contributo Comunale 2009	Contributo Regionale 2009	Importo totale in Euro 2009	Note
5	Demolizione Bianca Merletti e riqualificazione Bastione	364.500,00		532.500,00							€ 168.000 già avuti come C_R
5	Punti di servizio percorsi Mura+ Centro Storico e manutenzione straordinaria della Mura					200.000,00	200.000,00	200.000,00		200.000,00	previsti anche nel 2009 € 200.000
4	Piano Particolareggiato S. Anna					200.000,00	200.000,00				studi e ricerche
3- 4- 5	Comparto Caserma Cisterna del Follo (senza acquisto) (solo area da destinare a giardino lotto 4 e area da destinare a parcheggio Lotto 5 e indagine archeologica + sistemazione esterna)				300.000,00	300.000,00	600.000,00				da prevedere nel piano 2008-2010 - anno 2008
1	Sistemazione pavimentazione + illuminazione pubblica Corso Martiri della Libertà							500.000,00	1.000.000,00	1.500.000,00	da prevedere nel piano 2008-2010 - anno 2008

PROGRAMMA D'AREA 2007-2008-2009											foglio 4
Sistema	Descrizione intervento	Contributo Comunale 2007	Contributo Regionale 2007	Importo totale in Euro 2007	Contributo Comunale 2008	Contributo Regionale 2008	Importo totale in Euro 2008	Contributo Comunale 2009	Contributo Regionale 2009	Importo totale in Euro 2009	Note
3-5-1	Comparto Mof-Kennedy-Piazza Travaglio				200.000,00	200.000,00	400.000,00				Studi e ricerche
5	Sistemazione Via Ghiara Via Cammello							90.000,00	90.000,00	180.000,00	anno 2008
	Restauro Teatro Comunale Restauro stucchi							335.000,00	335.000,00	670.000,00	anno 2009
5	Riqualificazione piazzetta e Via Ripagrande				200.000,00	200.000,00	400.000,00				anno 2008
	Totali Euro	2.977.410,00.	160.000,00	3.305.410,00	3.715.000,00	4.715.000,70	9.330.000,00	2.773.440,00	3.073.440,00	5.846.880,00	

- E' prevista (nella tabella sopra descritta) una somma da destinarsi a "Studi e Ricerche" suddivisa in due distinte voci: Area Arcispedale S. Anna e Parcheggio interrato di Piazza Travaglio; l'importo è di € 200.00, per ciascuna delle voci. E' emersa, dai lavori del gruppo, l'esigenza di poter approfondire il tema della convegnoistica di livello internazionale; valutare, cioè, con un apposito studio di settore, da commissionare ad una società specializzata, la reale fattibilità di poter candidare la città di Ferrara nel circuito nazionale e internazionale dei convegni altamente specializzati. Dallo studio dovrebbero scaturire le reali potenzialità, quali strutture devono essere presenti, i modelli organizzativi adeguati e il tipo di caratteristiche richieste per poter essere competitivi nel settore. I costi di questo studio (**previsti in €40.000**) possono essere coperti in parte dal Programma Speciale d'Area ed in parte con il concorso delle forze economiche e sociali della città e del territorio.
- E' inoltre emersa l'esigenza di approfondire, con convegni e viaggi di studio, la figura ed il ruolo del "Town Centre Manager" per valutarne la reale utilità e per poter intraprendere l'attivazione di detta figura anche per il Centro Storico di Ferrara. L'ipotesi di costo complessivo per questa indagine e ricerca è stimato in **€30.000**.

6. Percorso per la definizione del Documento Programmatico

Iniziative pubbliche, incontri e proposte.

Il Programma Speciale d'Area ha vissuto una articolata fase di incontri ed iniziative tenutesi tra il 23 febbraio e i mesi di marzo e aprile 2007 presso tutte le sedi delle organizzazioni economiche e sociali della città.

Sono state svolte inoltre in due distinti momenti (marzo-aprile 2007); assemblee con le Circoscrizioni GAD e Centro Cittadino, nelle quali si è svolta una illustrazione approfondita alla presenza degli Assessori della Giunta Comunale. Successivamente nelle date del 3 luglio, 4 luglio, e 5 luglio pomeriggio e sera, sono state svolte le riunioni con le circoscrizioni Est, Via Bologna, Centro Cittadino e GAD per illustrare il Documento Programmatico e la presentazione delle Varianti sulle quali si è proceduto alla votazione. In data 29 giugno, presso l'aula Consigliare, si è tenuta una riunione plenaria con il Gruppo di Lavoro, per approfondire le varie parti del Documento Programmatico alla presenza del Sindaco e della Giunta Comunale. Il gruppo di lavoro ha poi proseguito l'elaborazione del Documento nella giornata di mercoledì 18 luglio. La Commissione Consiliare 3° congiuntamente alla Commissione Attività Produttive si sono riunite in data 18 luglio 2007 ed hanno convenuto sull'impianto complessivo del Documento Programmatico dando parere favorevole all'invio al Consiglio Comunale.

Sono pervenute indicazioni precise e suggerimenti dalla Confesercenti di Ferrara in data 27 marzo, lettera del Presidente dell'Amministrazione Provinciale in data 21 maggio, lettera dell'Assessore alla Salute e Servizi alla Persona Dott.ssa M. Giovanna Cuccuru, lettera dell'Assessore alla Pubblica Istruzione Dott.ssa Alessandra Chiappini, congiuntamente alla Dirigente alla Pubblica Istruzioni Dott.ssa Loredana Bondi.

E' pervenuta in data 19 giugno lettera di adesione di Confindustria Ferrara rispetto ad alcune richieste di varianti da inserire nel Programma d'Area.

E' stato organizzato in data 24 maggio presso il Palazzo Bonaccossi di Ferrara, in Via Cisterna del Follo n°5, il Convegno dal titolo: "Quale futuro per la città storica" del quale si allega struttura del programma e copia di alcune relazioni presentate.

In data 23 maggio a Roma al Forum della Pubblica Amministrazione è stato presentato il "Programma Speciale d'Area" con una specifica pubblicazione distribuita nello stand istituzionale del Comune di Ferrara.

Durante la pausa estiva e nei successivi mesi trascorsi fino alla data odierna sono pervenute alcune ulteriori richieste di varianti al PRG, tutte meritevoli di essere tenute in considerazione, sono state completate le perizie e valutazioni da parte dell'Agenzia del Territorio, e sono state definite alcune soluzioni alternative a richieste di varianti non considerate meritevoli di essere inserite nella precedente discussione del Luglio 2007 da parte dell'Amministrazione Comunale e soprattutto è stato definito il percorso appropriato per la riqualificazione del comparto dell'area occupata oggi dall'Azienda Ospedaliero-Universitaria del Sant'Anna.

7. Azioni procedimentali, impegni generali tra le parti ed eventuali azioni future

ACCORDO CON IL DEMANIO DELLO STATO

In data 7 giugno 2007 a Roma presso la sede dell'Agenzia del Demanio, unitamente al Ministero dell'Economia e della Finanze, il Comune di Ferrara, rappresentato dal Sindaco Gaetano Sateriale ha sottoscritto un Protocollo d'Intesa per la promozione di un Programma Unitario di Valorizzazione di Immobili pubblici ai sensi dell' art. 1, comma 262 della Legge 27/12/2006, n°296.

In questo protocollo la Città di Ferrara intende:

- attivare processi di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione di beni di sua proprietà, in coerenza con le scelte effettuate dal Piano Strutturale Comunale in corso di formazione ai sensi della Legge Regionale n.20 del 24 marzo 2000, nonché dal Piano Strategico anch'esso in corso di formazione e dagli strumenti di programmazione economico-finanziaria della città di Ferrara;
- partecipare attivamente al processo di valorizzazione dei beni di proprietà dello Stato in una visione organica di sviluppo del tessuto urbano, anche tramite il superamento delle difficoltà tecnico-amministrative e con lo snellimento delle procedure da parte delle Amministrazioni;
- promuovere l'internazionalizzazione della città di Ferrara, con particolare riguardo al circuito turistico storico-artistico, anche in relazione al riconoscimento della città stessa come sito di interesse mondiale "UNESCO" e alla sua vocazione di "città d'arte", nonché quale "Luogo della Memoria" nazionale della Shoah e della cultura ebraica;
- creare una opportuna sinergia di pianificazione e di programmazione degli interventi previsti, in particolare, nel Centro Storico della città di Ferrara, anche in relazione alla proposta di formazione di Programma Speciale d'Area "Azioni per lo sviluppo urbanistico delle aree di eccellenza della città di Ferrara", ai sensi della Legge Regionale n.30 del 19 agosto 1996, di cui alla delibera G.R. n.1020 del 17 luglio 2006 con i processi di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione dei beni di proprietà pubblica siti nel Centro Storico medesimo;
- definire, a tempi brevi, la cessione di immobili di proprietà comunale per i quali si sono sviluppate o sono in corso di definizione progetti di trasformazione urbanistica e di inserimento di nuove destinazioni.

L'Agenzia del Demanio intende:

- razionalizzare, ottimizzare e valorizzare i beni immobili di proprietà dello Stato siti nella città di Ferrara, in coerenza con le strategie dell'Amministrazione Comunale, utilizzando quanto disposto dalla citata Legge n.296/2006;
- partecipare attivamente alla promozione dei suddetti processi di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione degli immobili pubblici della città di Ferrara e contribuire all'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale Comunale, nonché associare i beni di proprietà dello Stato alle potenzialità di sviluppo locale, di breve e medio tempo, proposte all'interno del Piano Strategico e nei diversi strumenti di pianificazione e programmazione relativi al territorio di riferimento;
- apportare il proprio contributo, anche tramite l'implementazione delle strategie di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione degli immobili di proprietà dello Stato, siti nel Centro Storico della città di Ferrara, in relazione alla suddetta proposta di "Programma Speciale d'Area", ai sensi della Legge Regionale n.30 del 19 agosto 1996.

A tal fine si conviene di costituire un "tavolo tecnico operativo" al fine di individuare e selezionare i beni da proporre alle parti per l'inserimento del PUV-FE (Piano Unitario di Valorizzazione) e di predisporre il Progetto di uno Studio di fattibilità per la successiva promozione, attuazione, comunicazione, assistenza al PUV-FE medesimo. Il costo dello studio di fattibilità sarà finanziato e affidato dall'Agenzia del Demanio e dovrà essere eseguito complessivamente entro 6 mesi dalla successiva data di affidamento dello stesso. Pertanto si ritiene anche per i beni di proprietà del Demanio, così come pure per quelli di proprietà comunale, di poterli inserire con successivo Accordo di Programma in variante, al termine di questo importante lavoro di elaborazione.

Per il momento si ritiene quindi di rinviare il tutto a questa successiva fase e di poter inserire per il momento solamente l'edificio delle ex Carceri di Via Piangipane quale futura sede del Museo Nazionale dell'Ebraismo italiano e dalla Shoah per il quale è ormai certo il percorso perfezionato con il Ministero per Beni e le Attività Culturali e acquisita la disponibilità di detto immobile.

8. Conclusioni

“Dobbiamo quindi avere per Ferrara presente e futura, CITTÀ MODERNA, VIVA E PULSANTE che poggia le sue radici solide di un luminoso passato, la stessa rossettiana capacità di prefigurare uno sviluppo equilibrato sostenibile e che riesca ad amalgamare vecchio e nuovo, conservazione e valorizzazione, tradizione e innovazione.”

Il “Piano della Città ” deve quindi in principal modo privilegiare il Centro Storico.

Un Piano Operativo Integrato quindi che parte dalla consapevolezza di possedere uno “scricigno” di tesori racchiuso nel Centro Storico, che vanno continuamente verificati, manutenzionati e mantenuti in esercizio, usandoli correttamente.

Le azioni quindi sono molteplici e di varia natura, partendo dal recupero e dalla riqualificazione dello spazio pubblico attraverso l’attuazione di un consistente programma di “manutenzione urbana “quale motore dell’intervento privato sugli edifici. L’operazione spazio pubblico riguarderà anche le facciate degli edifici che pur appartenendo ai privati costituiscono comunque parte importante della “scena“ pubblica.

Altro punto cardine in parallelo alla manutenzione urbana della città è l’attuazione di un programma di nuovi interventi incentrato soprattutto su un riassetto museografico di grande respiro attraverso la realizzazione di due nuove prestigiose presenze:

- 1) La sede nazionale distaccata del Museo Ermitage di San Pietroburgo
- 2) Il Museo Nazionale dell’ebraismo Italiano e della Shoah

Una combinazione di enorme valore. Interventi che contribuiranno a riqualificare parti importanti del Centro Storico e a creare un realistico indotto economico.

Parallelamente attraverso un importante progetto di valorizzazione del Patrimonio immobiliare comunale e di aree demaniali sarà possibile, nei prossimi 3 anni, innalzare sensibilmente i valori immobiliari della città.

Obiettivo quindi del Programma d’Area è quello di creare un’immagine ed una strategia condivisa per il futuro ed un progetto coerente e fattibile ricco anche di sollecitazioni esterne e con una visione comune, anche trasversale ai diversi Assessorati del Comune di Ferrara.

ALLEGATO 1 VARIANTI Recupero fisico funzionale di importanti aree strategiche della città

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: "utilizzo 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 del 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 1: 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".

¹ Tratto dal verbale della "Commissione Lugli" del 28 dicembre 2005.

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.

Le dimensioni dell'area, la distribuzione degli spazi, consentono di pensare anche a ulteriori destinazioni (commerciali, residenziali) compatibili 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 viabilità cittadina circostante;
4. individuazione dei vincoli prescritti 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 dalle 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

B) EX CINEMATOGRAFI

La mutata dinamica della distribuzione urbana del servizio cinematografico, dopo la realizzazione della multisala in zona Darsena e con l'avvento dei mutati meccanismi di fruizione dell'evento cinematografico, sempre più legato ad una dinamica d'uso di tipo familiare e/o individuale, impone di ridefinire una funzione compatibile per quei cinematografi che ormai da tempo hanno dismesso la loro attività.

Per merito della loro originaria diffusione all'interno dell'organismo urbano occupano oggi spazi di grande pregio ed di grande opportunità localizzativa, e per tale motivo il loro riutilizzo servirà prioritariamente ad insediare usi in grado di rivitalizzare il tessuto storico adiacente attraverso l'inserimento di funzioni "di servizio pubblico" quali attività commerciali al dettaglio ed usi ricettivi, al fine di garantire una corretta mixité dei tessuti centrali storici.

I cinematografi che si intende inserire nelle varianti del presente Accordo risultano i seguenti:

B1. CINEMA RIVOLI

Proprietà : Privata

Descrizione

L'ex Cinema Rivoli affacciato lungo la via Boccaleone occupa una superficie fondiaria di 811mq.

Il fabbricato si colloca nelle vicinanze del Percorso di valorizzazione commerciale denominato "Centro Terminals Sud", e rientra all'interno del perimetro individuato dall'Amministrazione Comunale di Ferrara come area ad alta vocazione commerciale e pertanto l'inserimento di nuove attività commerciali potrà richiedere l'assegnazione dei contributi previsti dalle leggi regionali vigenti sul commercio.

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

Le azioni di riqualificazione previste sono volte a trasformare l'edificio in una struttura ricettiva di tipo alberghiero, quindi a contribuire al consolidamento del livello di ricettività del centro storico.

In tale modo viene garantita la fruizione di uso pubblico della struttura .

Dell'edificio esistente verrà conservata la facciata, opera dell'arch. Giulio Zappaterra , perchè riconosciuta opera di valore urbano nell'ambito della ricerca sull'architettura del 900.

Pertanto alla facciata prospiciente la via Boccaleone sarà attribuita la categoria di intervento di Ristrutturazione Parziale, mentre nella restante parte dell'immobile sarà apposta la categoria di intervento di Ristrutturazione Fondiaria con il mantenimento della volumetria esistente di mc. .5.465.

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

B2.CINEMA EMBASSY

Proprietà : Privata

Descrizione

Il cinematografo, da tempo in disuso è attualmente oggetto di in intervento di riconversione in struttura commerciale al piano terra e in struttura residenziale ai piani superiori

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

Al piano terra, gli spazi commerciali sono distribuiti da una galleria ad esclusione di un locale di mq. 244, da destinarsi a funzione collettiva di sala riunioni..

Un'analisi sul possibile utilizzo di tale struttura di 244mq. ha portato a preferire una sua trasformazione in spazio commerciale, a completamento di quel polo commerciale di vicinato , che si sta formando , e che si auspica arrivi a coinvolgere anche le strutture commerciali al dettaglio poste lungo Corso Porta Po .

Tavole di PRG da modificare :

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

C) EDIFICI DEL DEMANIO PROVINCIALE

Gli edifici del demanio provinciale, ad esclusione della ex caserma dei vigili del fuoco di via Poledrelli e di palazzo Polo, ricomprendono tutte le sedi degli uffici tecnici della provincia.

E' chiaro quindi che, tali sedi potranno essere suscettibili di un cambio di destinazione d'uso, solo dopo la realizzazione, assieme all'amministrazione comunale, del nuovo polo degli uffici pubblici previsto nell'area di riqualificazione urbanistica del Mof e della Darsena.

In quell'occasione andrà anche valutata la possibilità di recedere l'attuale sede di Corso Isonzo 105 alla funzione originaria struttura scolastica, ancorchè di supporto ad un plesso scolastico maggiore ovvero di escluderlo dal Piano dei Servizi.

Gli immobili del demanio provinciale che si intende inserire nelle varianti del presente Accordo risultano i seguenti :

C1. EX CASERMA VIGILI DEL FUOCO

Proprietà :Provincia di Ferrara

Descrizione

L'immobile è stato costruito nel 1930 su progetto dell'ing. Luigi Barbantini, per permettere l'adeguamento della caserma ai nuovi mezzi, opportunità che la collocazione nella sede di via Cortevicchia non poteva più permettere.

L'edificio consiste in una edificazione a cortina, formata da due corpi di fabbrica ad "elle", attorno allo spazio centrale.

I due corpi di fabbrica sono rispettivamente classificati dal vigente Prg a Restauro e risanamento conservativo di tipo B, quello prospiciente le vie Ortigara e Poledrelli ed a Ristrutturazione Totale quello interno.

Il complesso architettonico si colloca nelle vicinanze del percorso denominato "Centro Terminals Ovest", il quale prevede la riqualificazione degli spazi e percorsi pubblici e la valorizzazione delle attività commerciali, e per tale motivo l'inserimento di spazi di natura commerciale potrà richiedere l'assegnazione dei contributi previsti dalle leggi regionali vigenti sul commercio

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

La costruzione della nuova Caserma lungo la via Ferraresi ha reso l'immobile inutilizzato da circa 10 anni. Ora si intende provvedere ad una riqualificazione, da attuarsi previa redazione di uno strumento particolareggiato di iniziativa pubblica che ricomprenda, oltre alla caserma, anche la sede dell'ex Inam, attuale sede degli uffici AUSL e di poliambulatori, e la vasta area pubblica adiacente.

Tavole di PRG da modificare

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

Tavola 3.3-Centro Storico di Ferrara- Categorie di intervento

C2. EDIFICIO DI CORSO ISONZO 105-107

Proprietà :Provincia di Ferrara

Descrizione

L'edificio realizzato attorno agli anni "80" come plesso scolastico, è organizzato distributivamente con aule, ora uffici, disposti attorno ad un grande spazio centrale che ruota attorno alle due scale di collegamento con il ballatoio di distribuzione degli spazi del piano superiore. Il numero 107 corrisponde alle officine ex Cotti, ora uffici.

Il fabbricato rientra all'interno del perimetro individuato dall'Amministrazione Comunale di Ferrara come area ad alta vocazione commerciale, e per tale motivo l'inserimento di spazi di natura commerciale potrà richiedere l'assegnazione dei contributi previsti dalle leggi regionali vigenti sul commercio.

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

Con la costituzione del nuovo polo degli uffici pubblici previsto nell'area di riqualificazione urbanistica del Mof e della Darsena si potrebbe verificare la necessità di adibire l'edificio ad altre funzioni o il ritorno alla funzione scolastica.

Tavole di PRG da modificare

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

C3. EX CASERMA CORSO ISONZO numeri 36, 26, e CORSO PIAVE 1

Proprietà :Provincia di Ferrara

Descrizione

L'edificio , progettato in stile "quattrocentesco fiorentineggiante" dall' ingegnere V.Coltro nel 1926, nasce come Caserma "Pastrengo "sede cittadina dell'arma dei Carabinieri.
Dalla fine degli anni 80 è la sede degli uffici tecnici dell'Amministrazione provinciale.
Il complesso immobiliare comprende anche l'ex panificio comunale, con accesso da Corso Isonzo n° 36, ora sede del Ced, e l'autorimessa provinciale, con accesso da Corso Piave n° 1.

Il complesso architettonico si colloca a ridosso dell'area definita ad alta vocazione commerciale e per tale motivo l'inserimento di spazi di natura commerciale potrà richiedere l'assegnazione dei contributi previsti delle leggi regionali vigenti sul commercio.

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

Con la costituzione del nuovo polo degli uffici pubblici previsto nell'area di riqualificazione urbanistica del Mof e della Darsena si rende necessario prevedere l'inserimento di altre funzioni nell'edificio.

In considerazione della complessità delle tematiche che la trasformazione sarà richiamata ad affrontare viene ritenuta indispensabile la predisposizione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

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

C4. PALAZZINA EX ERSA DI VIALE CAVOUR

Proprietà : Provincia di Ferrara

Descrizione

L'edificio di pregevole fattura, è stato recentemente ristrutturato e presenta la classica tipologia residenziale a palazzina, originariamente a destinazione residenziale.

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

Con la costituzione del nuovo polo degli uffici pubblici previsto nell'area di riqualificazione urbanistica del Mof e della Darsena si potrebbe verificare la necessità di adibire l'edificio ad altre funzioni.

L'edificio, , classificato dal vigente PRG a Ristrutturazione totale viene riclassificato, per adeguarlo agli esiti della ricerca sull'architettura del 900 a categoria di intervento Ristrutturazione parziale.

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

C5. PALAZZO POLO

Proprietà : Provincia di Ferrara

Descrizione

L'edificio di pregevole fattura, è di accertato interesse storico architettonico.

Negli anni 70' era la sede del Provveditorato agli studi ..

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

Vista l'importanza architettonica dell'edificio Polo si ritiene di mantenerne le funzione scolastica prevista dal piano dei Servizi per l'edificio storico e l'area scoperta retrostante , mentre si ritiene di escludere da tale uso, nel Piano dei Servizi, la parte affacciata su via Cisterna del Follo, dove assieme al mantenimento della categoria di intervento per l'edificio affacciato su strada, si ipotizza una ristrutturazione fondiaria sull'area interna.

Tavole di PRG da modificare

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

Tavola 3.3-Centro Storico di Ferrara- Categorie di intervento

Scheda 3b/n°9

D) EDIFICI DEL DEMANIO DELLO STATO

In data 7 giugno 2007 in Roma presso la sede dell'agenzia del Demanio, unitamente al Ministero dell'Economia e della Finanze il Comune di Ferrara, rappresentato dal Sindaco Gaetano Sateriale ha sottoscritto un Protocollo d'Intesa per la promozione di un Programma Unitario di Valorizzazione di Immobili pubblici ai sensi dell' art. 1, comma 262 della Legge 27/12/2006, n°296.

In questo protocollo la Città di Ferrara intende:

- attivare processi di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione di beni di sua proprietà, in coerenza con le scelte effettuate dal Piano strutturale in corso di formazione ai sensi della Legge regionale 24 marzo 2000, n.20, nonché dal Piano strategico anch'esso in corso di formazione e dagli strumenti di programmazione economico-finanziaria della Città di Ferrara;
- partecipare attivamente al processo di valorizzazione dei beni di proprietà dello Stato in una visione organica di sviluppo del tessuto urbano, anche tramite il superamento delle difficoltà tecnico-amministrative e con lo snellimento delle procedure da parte delle Amministrazioni;
- promuovere l'internazionalizzazione della Città di Ferrara, con particolare riguardo al circuito turistico storico-artistico, anche in relazione alla qualificazione della città stessa come sito di interesse mondiale "Unesco" e alla sua vocazione come "città d'arte", nonché quale "luogo della memoria" nazionale della Shoah e della cultura ebraica;
- creare una opportuna sinergia di pianificazione e di programmazione degli interventi previsti, in particolare, nel centro storico della Città di Ferrara, anche in relazione alla proposta di formazione di Programma speciale d'area "Azioni per lo sviluppo urbanistico delle aree di eccellenza della Città di Ferrara", ai sensi della Legge regionale 19 agosto 1996, n.30, di cui alla delibera G.R. n.1020 del 17 luglio 2006 con i processi di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione dei beni di proprietà pubblica siti nel centro storico medesimo;
- definire, a tempi brevi, la cessione di immobili di proprietà comunale per i quali si sono sviluppate o sono in corso di definizione progetti di trasformazione urbanistica e di inserimento di nuove destinazioni.

L'Agenzia del Demanio intende:

- razionalizzare, ottimizzare e valorizzare i beni immobili di proprietà dello Stato siti nella Città di Ferrara, in coerenza con le strategie dell'Amministrazione comunale, utilizzando quanto disposto dalla citata legge n.296/2006;
- partecipare attivamente alla promozione dei suddetti processi di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione degli immobili pubblici della città di Ferrara e contribuire all'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale Comunale, nonché associare i beni di proprietà dello Stato alle potenzialità di sviluppo locale, di breve e medio tempo, proposte all'interno del Piano Strategico e nei diversi strumenti di pianificazione e programmazione relativi al territorio di riferimento;

- apportare il proprio contributo, anche tramite l'implementazione delle strategie di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione degli immobili di proprietà dello Stato, siti nel centro storico della città di Ferrara, in relazione alla suddetta proposta di "Programma Speciale d'area", ai sensi della Legge regionale 19 agosto 1996, n.30.

A tal fine si conviene di costituire un "tavolo tecnico operativo" al fine di individuare e selezionare i beni da proporre alle parti per l'inserimento del PUV-FE (Piano Unitario di Valorizzazione) e di predisporre il Progetto di uno Studio di fattibilità per la successiva promozione, attuazione, comunicazione, assistenza al PUV-FE medesimo. Il costo dello studio di fattibilità sarà finanziato e affidato dall'Agenzia del Demanio e dovrà essere eseguito complessivamente entro 6 mesi dalla successiva data di affidamento dello stesso. Pertanto si ritiene anche per i beni di proprietà del demanio di poterli inserire con successivo Accordo di Programma in variante, al termine di questo importante lavoro di elaborazione. Per il momento si ritiene quindi, nonostante la indiscutibile valenza strategica delle aree demaniali ricomprese nel Centro Storico di Ferrara, di rinviare il tutto a questa successiva fase e di inserire per il momento solamente l'edificio delle ex. Carceri di via Piangipane quale futura sede del Museo Nazionale dell'Ebraismo italiano e della Shoah.

D1. EX CARCERI DI VIA PIANGIPANE

Proprietà : Demanio dello Stato

Descrizione

L'edificio delle ex carceri di via Piangipane viene costruito appositamente come stabilimento carcerario ed attivato nel settembre 1912.

L'edificio svolge la funzione carceraria sino agli anni 80 quando entra in funzione il nuovo istituto di via Arginone

L'edificio presenta interesse storico artistico ai sensi del D.lgs 42/2004 "trattandosi di un caratteristico esempio di edificio penitenziario del primo 900" realizzato su progetto degli ingegneri Bertotti e Facchini del Genio Civile.

In ogni caso pur in possesso dei requisiti di tutela, non presenta un valore tale da farlo considerare non suscettibile di interventi di modifica, così come non sono stati riscontrati dalla Soprintendenza elementi tali da limitarne o renderne incompatibile il regime proprietario privato.

Il complesso architettonico si colloca all'interno del percorso denominato "Percorso della Shoah", il quale prevede il collegamento con sede della Comunità Ebraica di Ferrara sita in via Mazzini n.35.

Nella progettazione del museo, eventuali attività di tipo commerciale ivi previste potranno candidarsi all'ottenimento dei contributi previsti delle leggi regionali vigenti sul commercio.

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

L'Amministrazione comunale ha individuato nel luogo dell'Ex carcere mandamentale di via Piangipane il luogo idoneo ad ospitare il Museo nazionale dell'ebraismo italiano e della Shoah, istituito ai sensi della Legge n.91 del 17 aprile 2004.

In quest'ottica l'edificio delle ex carceri di via Piangipane ha indubbiamente un forte valore simbolico, anche in considerazione del fatto che negli anni della seconda guerra mondiale ha visto la carcerazione, a più riprese, degli ebrei ferraresi, da Bassani a Savonuzzi.

Nondimeno, la sua attuale collocazione strategica, perché posto a ridosso della città storica, in adiacenza al principale sistema di attestamento alla città, rappresentato dai parcheggi del Mof, del Pisa e del Kennedy "amplifica" la sua valenza urbanistica al punto da divenire il punto di inizio di un nuovo percorso turistico di fruizione della città.

Il percorso, che inizia dal Museo dell'ebraismo e della Shoah attraverso la via Piangipane arriva in piazza Travaglio e attraverso l'adiacente via san Romano entra nel Ghetto dove si snoda in tutta una serie di articolati percorsi sino a "toccare" i luoghi delle antiche sinagoghe spagnola, sefardita eccecc.. per arrivare infine alla Sinagoga di via Mazzini; e da questa ,attraversando il centro città giungere sino ai luoghi dell'addizione erculea e del cimitero ebraico di via delle Vigne.

Per tutti i motivi sopradescritti l'ex istituto di pena vede il modificarsi le destinazioni d'uso vincolanti da alloggi per studenti o categorie protette a museo dell'ebraismo italiano e della Shoah

Tavole di PRG da modificare

Scheda progetto 3b/n° 16

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

E) ALTRI CONTENITORI

Tutte le varianti sottoelencate , in buona parte richieste dai privati, si possono riassumere e raggruppare in tre principali tipologie:

- Le varianti necessarie per togliere dal piano dei servizi e della riorganizzazione urbana le previsioni di uso a direzionale pubblico per ex sedi di aziende (Enel -Arpa ecc....ecc) che, a prescindere delle scelte di rilocalizzazione già effettuate , molto spesso se si volesse reinsediare negli edifici originali , forse non sarebbero più in grado di garantire una loro reale funzione pubblica.
- Le varianti che riguardano oggetti edilizi e spazi urbani dove si prevede di insediare parcheggi interrati o multipiano, necessari a garantire una maggior percezione e fruizione, dell'ambiente urbano di Ferrara città patrimonio dell'Umanità, trovando in tal modo valide alternative al parcheggio delle auto su strada sui sagrati e sopra ogni altro spazio non difeso (S.Etienne. Via Boldini, Cavallerizza via Palestro ecc...ecc)
- Il tema della Riqualificazione di tutto l'ambito urbano sud, ricompreso tra le mura estensi ed il Po di Volano, è un tema che da tempo l'amministrazione comunale va perseguendo, concretizzandolo in progetti, idee e tematiche di riqualificazione. I lavori del nuovo piano urbanistico comunale (PSC) , in contemporanea al progetto di adeguamento dell'idrovia nel tratto urbano, hanno permesso ai vari gruppi di lavoro di confrontarsi, analizzando tutte le proposte elaborate nel tempo , nella loro sedimentazione storica.

Ciò ha reso possibile precisare una proposta di intervento complessiva, estesa a tutte le aree ricomprese tra quelle dell'ex Mof di Corso Isonzo sino a quelle adiacenti il ponte di S.Giorgio.

Tra queste l'area progetto più complessa è quella relativa alle aree di proprietà pubblica dell'ex Mof ,della Darsena, estesa in un secondo tempo anche all'area ex Camilli, il cui progetto di riqualificazione, unito a quello delle aree del direzionale pubblico di via Bologna (Il Palazzo degli specchi) è stato anche verificato come fattibilità economico finanziaria, attraverso l'ipotesi di costituzione di una apposita Società di Trasformazione Urbana, ipotesi che ha già avviato l'iter amministrativo di costituzione.

Nello specifico la proposta progettuale prevede:

- L'interramento di un tratto della via Darsena per permettere il collegamento "a raso" tra la cortina edificata della via stessa e l'area della darsena, pensata come una spiaggia, alberata, per lo svago ed il tempo libero e dotata di attrezzature per lo sport legate al fiume.
- La distinzione nella darsena di un'area ludico, ricreativa, sportiva da quella che manterra' ancora una funzione di attrezzatura a servizio della navigazione da diporto.
- La realizzazione, nelle aree del Mof, di un parcheggio interrato su due livelli, in grado di garantire una consistente quota di parcheggio strutturato alla città storica e capace di liberare il suolo dalla funzione attuale ed impropria di parcheggio. Questo spazio dovrà divenire un vasto spazio pubblico di piazza racchiuso da due cortine edilizie, ad est e ad ovest, rappresentate dalla nuova sede degli uffici comunali e da quella degli uffici provinciali.
- La realizzazione di quote residenziali di completamento dei "retri" dell'edificato di via Bonnet e di ricucitura dei fronti, da collocare in zona "fronte mura" su una piccola parte dell'attuale sedime del magazzino Brunelli.
- La ridefinizione del tracciato del vallo e delle mura ora livellate, a definire un nuovo rapporto delle stesse con i nuovi interventi. In questa progettazione assumerà grande importanza la definizione di ampi coni di visuale libera; uno dei quali interesserà l'area ex Brunelli, da permutare con l'amministrazione comunale con un'area di pari valore situata in via Bologna.
- La riqualificazione delle aree del Palazzo degli Specchi, con funzioni commerciali-direzionali e residenziali nel complesso delle torri e sportivo ricreative e ricettive-commerciali negli spazi retrostanti.
- La riqualificazione dell'area ex Amga a destinazione residenziale e commerciale (al piano terra dei fronti principali), garantendo al contempo la realizzazione di un vasto cono di visuale libera e di collegamento, composto da spazi pubblici e aree verdi sino al vallo delle mura sottostante il bastione del mercato cavalli.

Nell'ottica della riqualificazione urbanistica generale sopradescritta appare quindi possibile collocare anche alcune aree del programma d'area in variante al PRG e più precisamente:

- Area Silla – dove analogamente a quanto previsto per l'area contigua dell'ex Amga, si prevede una riqualificazione a prevalente destinazione residenziale, garantendo nel contempo il potenziamento del cono visuale previsto per l'area ex Amga e la possibilità di ampliare e modificare l'assetto dell'incrocio viale Volano via Bologna.
- Area Ex Brunelli – che si prevede di acquisire in permuta con un'area sita nel quartiere di via Bologna, per garantire un'altra vasta fascia di permeabilità e di collegamento fisico-funzionale degli spazi pubblici tra le mura ed il Po di Volano
- Metallurgica Lux – in quest'area che il Prg vigente già contempla a riqualificazione urbanistica, la variante consiste nella modifica di una categoria di intervento (peraltro verificata incongrua) apposta sull'edificio della palazzina uffici del complesso Produttivo.
- Anche in questo caso lo schema direttore della riqualificazione prevede la cessione delle aree del vallo e la creazione di corridoi di aree pubbliche di collegamento vallo – viale Volano.

E 1) EX PALAZZO DELL'ENEL

Proprietà : Enel

Descrizione

Il complesso ex. Enel interessa una superficie Fondiaria complessiva di 2.470 mq, ed è articolato a forma di “ testata” rispetto all’incrocio delle tre vie sottostanti ; via Borgoricco,(edificio A), via Santo Stefano(edificio B) e Piazza S Etienne (edificio C)

I tre edifici che lo compongono sono classificati dal vigente PRG rispettivamente a Ristrutturazione totale (edifici A e C)mentre l’edificio su via S.Stefano (edificio B) è classificato Restauro e Risanamento di tipo B.

Tutto l’immobile è destinato a uso di dirigenza ed annona dal piano dei servizi.

Il fabbricati che compongono il complesso architettonico, si collocano nelle vicinanze del Percorso denominato “Centro Terminals Ovest”, e rientrano all’interno del perimetro individuato dall’Amministrazione Comunale di Ferrara come area ad alta vocazione commerciale; per tale motivo l’inserimento di spazi di natura commerciale potrà richiedere l’assegnazione dei contributi previsti delle leggi regionali vigenti sul commercio.

Motivazioni dell’inserimento dell’immobile nel Programma Speciale d’Area

La dismissione della sede, avvenuta da alcuni anni, ridislocando tutti gli uffici lungo la via O.Putinati, ci impegna a ripensare ad un uso compatibile per l’intero complesso edificato., Nella presente proposta si conferma la destinazione dell’edificio B a Risanamento Conservativo di tipo B, introducendo la categoria di intervento di Ristrutturazione Parziale per l’edificio C, perché ritenuto meritevole di tutela nell’ambito della ricerca sull’architettura del 900 e permettendo una Ristrutturazione Fondiaria sul sedime dell’edificio A affacciato su via Borgoricco,al fine di permettere una reale riprogettazione.

Alla corposa trasformazione urbana si chiede inoltre di farsi carico della realizzazione , sotto la piazzetta S.Etienne di un parcheggio interrato di tipo privato, per liberare e riqualificare in tal modo alla quota 0,00, il sagrato della chiesa ,attualmente occupato da un invasivo parcheggio a rotazione gestito dall’Aci.

Tutte le trasformazioni sopradescritte avverranno utilizzando la volumetria esistente di 35.881 mc.

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

E2) EX CAVALLERIZZA DI VIA PALESTRO

Proprietà : Comune di Ferrara

Descrizione

L’immobile, che originariamente ospitava le scuderie dell’adiacente caserma insiste su un’area di mq.1470 .

Dell’originario edificio della cavallerizza oggi rimangono solo i paramenti murari posti lungo le vie Palestro e Mentana

Motivazioni dell’inserimento dell’immobile nel Programma Speciale d’Area

L’immobile ha una destinazione nel Piano dei Servizi e della Riorganizzazione Urbana a “ Teatri, musei, centri culturali, sale espositive”.

Il Comune di Ferrara nel 2006 ha acquisito, dal demanio militare tramite procedura di permuta, l’area della suddetta cavallerizza e parte di quella dell’ex convento di San Guglielmo, unicamente per realizzare un parcheggio.

Per tale motivo si ritiene di dover modificare la destinazione a servizi permettendo altresì di realizzare un parcheggio multipiano, apponendo alle facciate ancora esistenti la categoria di

intervento di Ristrutturazione parziale, e la categoria di Ristrutturazione Fondiaria, con la possibilità di realizzare mc. 16.200. alla restante parte dell'immobile.

Tavole di PRG da modificare

Scheda progetto 3b/n° 7

Tavola 3.3-Centro Storico di Ferrara- Categorie di intervento

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

E3.)PIAZZA CORTEVECCHIA

Proprietà : Proprietà comunale

Descrizione :

La piazza Cortevvecchia si presenta come l'ultima delle ferite della seconda guerra mondiale inferte alla compagine storica e rimasta ad oggi ancora insoluta.

Anche la denominazione di piazza deriva più dal suo attuale aspetto di area vuota, che da una storica utilizzazione in tal senso, in quanto è sempre stata uno spazio di cortile, racchiuso a nord dal palazzo Municipale ed a Sud dalla cortina edificata lungo la via Cortevvecchia

L'utilizzo nel tempo a Caserma dei Vigili del fuoco prima ed a Mercato del pesce poi, ne ha contraddistinto un uso pubblico sempre più accentuato

Ora è utilizzata a parcheggio di superficie e ad area per il carico e scarico delle attività commerciali della contrada commerciale adiacente.

La Piazza si colloca all'interno del "Comparto Cortevvecchia", il quale prevede la riqualificazione degli spazi e percorsi pubblici e la valorizzazione del commercio.

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

La ridefinizione funzionale a parcheggio multipiano dell'edificio di via S.Stefano necessita di individuare una nuova collocazione per i banchi ancora ivi presenti.

La loro traslazione nella piazza Cortevvecchia non solo è funzionale a consolidare quel nucleo di attività commerciali alimentari importanti e attualmente presenti, ma rispecchia anche gli esiti del concorso di idee bandito dall'amministrazione comunale nel 2003, dove nella maggior parte delle elaborazioni progettuali identificava come prioritario l'inserimento nella piazza di una struttura per il commercio alimentare.

L'area della piazza Cortevvecchia per complessivi mq. 2.390 viene identificata con l'apposizione di una categoria di ristrutturazione fondiaria in cui è possibile realizzare una volumetria massima di 3.500 mc a destinazione servizi e mercato ortofrutticolo al dettaglio.

Contemporaneamente viene tolta la previsione di realizzare un parcheggio 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

E4.) MERCATO COPERTO

Proprietà : Comune di Ferrara

Descrizione

L'edificio che nacque per raccogliere i dettaglianti presenti allora con le loro bancarelle sul listone è stato progettato dall'arch.Michelucci e dall'ing. Fabbrini nel 1956

La costruzione fa emergere con chiarezza "...la grande copertura in ferro ed alluminio a forma di crociera allungata.

I quattro semi archi, formati dalla crociera protetti da vetrate, danno luce all'ambiente centrale....., capace di un centinaio di banchi di vendita e di 20 negozi ", anche se ad oggi rimangono in attività solo una decina di banchi.

Il fabbricato rientra all'interno del perimetro individuato dall'Amministrazione Comunale di Ferrara come area ad alta vocazione commerciale, per cui è strategico mantenere le attività commerciali addossate in esterno alla struttura per le quali sarà possibile richiedere l'assegnazione dei contributi previsti delle leggi regionali vigenti sul commercio.

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

La drastica riduzione dei banchi di vendita ancora attivi costringe a ripensare alla strategia complessiva del collocamento delle funzioni commerciali di vendita alimentare al minuto all'interno delle aree centrali

Pertanto si è ritenuto doveroso ipotizzare per tale edificio un diverso uso che permetta comunque di mantenere una funzione di servizio ai tessuti storici edificati, proponendone la trasformazione in un parcheggio multipiano, e traslando i banchi alimentari ancora presenti al suo interno in un nuovo edificio, più piccolo, da realizzarsi in piazza Cortevicchia.

Tavole di PRG da modificare

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

Tavola 3.3-Centro Storico di Ferrara- Categorie di intervento

E5.) EDIFICIO EX ARPA

Proprietà : Demanio Regione Emilia Romagna

Descrizione

L'edificio di valenza storico architettonica è ubicato in Corso Giovecca n° 169, ha una consistenza fondiaria di mq. 2902, ed un volume di 21643 mc, ripartito tra un edificio classificato in parte Ristrutturazione Totale, ed in parte Restauro e Risanamento Conservativo di tipo B.

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

Il trasferimento degli uffici dell'Arpa nell'erigenda nuova sede di via Bologna, si è reso necessario per concentrare in un unico polo operativo gli uffici ed i servizi che operano su tutto il territorio e che non potevano più dislocarsi nella centralissima sede di Corso Giovecca 169

Senza apportare modifiche alle categorie di intervento dell'edificio, ma togliendo unicamente la destinazione vincolante a servizi direzionali pubblici , sarà possibile riutilizzare l'immobile per tutti gli usi previsti nelle sottozone A1.

La realizzazione di queste trasformazioni, nell'area adiacente a quella che sarà la sede ferrarese di rappresentanza del museo dell'Ermitage dovrebbe garantire all'intervento una qualità di alto livello.

Tavole di PRG da modificare

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

E6.) PALESTRA DI VIA PREVIATI

Proprietà : Privata

Descrizione

L'edificio in oggetto è una parte dell'intervento dello sventramento di S.Anna, il primo ospedale cinquecentesco della città..

E' costituito da un edificio di Superficie Lorda pari a mq. 460, a volume unico, per un totale di 3.100 mc., e utilizzato come palestra .

L'architettura e la composizione della facciata con stilemi a materiali tipici del razionalismo , giustifica ampiamente la categoria di intervento di Risanamento di tipo B attribuita all'edificio dal vigente PRG e riconfermata in sede di ricerca sull'architettura del 900.

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

La funzione originaria di palestra non riesce più a trovare una sua utilizzazione in ambiti talmente centrali, per cui si ritiene di poter individuare nel parcheggio multipiano di circa 32-36 posti auto a prevalente servizio dei residenti, un uso importante ed in grado di qualificare l'ambito urbano circostante.

Il vincolo all'attuazione degli interventi è che almeno cinque stalli siano posti a servizio dell'intervento in corso di completamento per il recupero dell'ex palazzo S.Anna, alla condizione che ciò avvenga assieme alla contemporanea cessione all'Amministrazione comunale dello spazio attiguo alla cella del Tasso.

Tavole di PRG da modificare

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

Tavola 3.3-Centro Storico di Ferrara- Categorie di intervento

E7.) AUTOFFICINA DI VIA ARIANUOVA

Proprietà : Privata

Descrizione

L'attuale stato degli immobili non rappresenta compiutamente la complessa genesi delle unità edilizie originarie, sorte per successive sommatorie nell'area compresa tra la via Arianuova ed il retrostante cimitero Sefardita già oggetto di un finanziamento pubblico (7% degli U2 per gli edifici di culto) per una riqualificazione della recinzione).

I continui aumenti di superficie dell'officina hanno ad oggi saturato tutto lo spazio fondiario.

Il vigente Prg prevede la classifica di Restauro e Risanamento conservativo di tipo A per gli edifici originari posti lungo via Arianuova, e la classifica di ristrutturazione totale per l'edificio dell'officina

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

La variante intende permettere la trasformazione degli immobili garantendo il mantenimento del vincolo di risanamento conservativo alle sole facciate degli edifici posti su via Arianuova e definendo una zona di ristrutturazione fondiaria di mq. 901 dove ridistribuire la volumetria esistente di mc. 5615..

I vantaggi immediati di tale soluzione saranno quelli di avere un arretramento dell'edificato dalla ciclopedonale di disimpegno del parcheggio e dalla via Gianfranco Rossi e di avere uno spazio di verde di circa 11 metri a rispetto del cimitero sefardita, spazio necessario per ridare un senso di respiro e di monumentalità al luogo, ed a valorizzarne il rapporto con il contesto coordinandosi con il progetto di nuova recinzione.

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

E8.)SCUOLA CALCAGNINI

Proprietà : Comune di Ferrara

Descrizione

L'edificio era adibito originariamente a plesso scolastico e attualmente è sede degli uffici della Istituzione Servizi scolastici .

E' un edificio di valenza storico architettonica, classificato con categoria di intervento Risanamento Conservativi di tipo B, ad oggi in mediocre stato di conservazione.

Il fabbricato rientra all'interno del perimetro individuato dall'Amministrazione Comunale di Ferrara come area ad alta vocazione commerciale e per tale motivo l'inserimento di spazi di natura commerciale potrà richiedere l'assegnazione dei contributi previsti delle leggi regionali vigenti sul commercio.

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

L'immobile è inserito all'interno del gruppo di edifici comunali da valorizzare, per effetto dello studio condotto da un gruppo di lavoro interno dell'amministrazione comunale, con la consulenza della GPSC Srl , che nell'ambito del supporto strategico operativo per il conseguimento del progetto di mandato di valorizzazione del patrimonio comunale, ha definito un elenco di edifici idonei a tale scopo, edifici , inseriti poi all'interno del Piano Unitario di Valorizzazione (PUV) stipulato nel mese di Maggio con l'Agenzia del Demanio

Tavole di PRG da modificare

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

E9.)CASA DELL'ORTOLANO

Proprietà : Privata

Descrizione

L'immobile è ubicato in via Certosa n° 4, e rappresenta nella parte muraria lungo via della Certosa un muro con nicchie che conservano ancora lacerti di intonaco con residue tracce pittoriche, interessante testimonianza di un manufatto quasi certamente in antico annesso al complesso certosino.

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

Come già evidente dal parere della Soprintendenza prot. 7264 del 22 Maggio 2007, “..il progetto di restauro nel valorizzare le qualità architettoniche e decorative del muro in fregio a via della Certosa dovrà comunque conservare le valenze testimoniali del manufatto che derivano dalla sua destinazione residenziale da almeno due secoli”.....un'architettura ..” minuta ma perfettamente inserita nella particolare cornice paesaggistica urbana ormai storicamente sedimentata in viale della Certosa.

Per realizzare l'intervento di restauro, inapplicabile ora perché sottoposto a categorie di intervento Restauro estesa a tutti l'edificio , che ne rende irrealizzabile il recupero a fini abitativi, si rende indispensabile mantenere tale categoria di intervento per la sola la parte di edificio posta lungo la via Certosa , e riclassificare a Risanamento conservativo di tipo B la restante parte di edificio.

Tavole di PRG da modificare

Tavola 3.3-Centro Storico di Ferrara- Categorie di intervento

E 10.) COIN

Proprietà : Privata

Descrizione

L'immobile è ubicato all'angolo tra via Cortevicchia e via Boccaleone ed è formato da un piano interrato e da 4 piani utili compreso il piano terra.

L'edificio si colloca all'interno del “Comparto Cortevicchia”, il quale prevede la riqualificazione degli spazi e percorsi pubblici e la valorizzazione del commercio.

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

Il Trasferimento dell'attività commerciale originaria rende l'edificio, così come articolato, di difficile utilizzo in mancanza di una attività commerciale equivalente a quella trasferitasi.

L'oggetto architettonico classificato attualmente a Ristrutturazione totale, viene invece proposto con una categoria di intervento di Ristrutturazione Parziale perché riconosciuto di interesse architettonico all'interno della ricerca sull'architettura del 900.

La proposta di riutilizzo prevede il mantenimento della funzione commerciale ai primi tre piani e la trasformazione dell'ultimo piano a destinazione direzionale e/o residenziale.

Da precisare infine che esiste l'impegno formale della proprietà, di reintrodurre, alla fine dei lavori di ristrutturazione, l'originaria funzione commerciale, ridotta negli spazi di vendita ma ampliata negli aspetti qualitativi e nell'organico del personale di vendita.

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

E11) AREA COMPRESA FRA LA VIA DARSENA, VIA S. GIACOMO E IL PONTE DELLA PACE

Proprietà : privata

L'area è compresa tra il Po di Volano, la via Darsena, la via S. Giacomo e il ponte della Pace.

Si tratta di un'area classificata dal PRG/vigente A4, in parte in avanzata fase di attuazione ed in parte oggetto di un PRU, che gode di finanziamento regionale in corso di verifica.

Attualmente il Centro storico di Ferrara oltre a comprendere ambiti racchiusi dalle mura estensi è formato anche da sottozona A4 esterne alle mura e ricomprese tra le stesse ed il Po di Volano sino a San Giorgio. Si tratta di ambiti esterni alla cinta muraria interessati prevalentemente da insediamenti produttivi che hanno subito processi di degrado, dismissione o riuso improprio. In tali ambiti il tessuto insediativo è privo di elementi caratterizzanti e dovrà essere sostituito.

In occasione della redazione del Rapporto Periodico dei Siti Unesco, redatto assieme alla Provincia di Ferrara, si è convenuto di adottare una perimetrazione delle aree di tutela che da un lato ricomprendesse a Nord l'antico perimetro del Barco del Duca, dall'altro escludesse dalle zone iscritte, aree già fortemente trasformate e di cui non rimane una precisa riconoscibilità storica. In quest'ottica l'area di cui sopra non è oggetto di tutela diretta ma è stata individuata come Buffer zone vista la contiguità fisica.

Anche il PSC, in fase di adozione, propone di non includere quest'area tra le aree storiche

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

La disciplina particolareggiata del centro storico relativa alle sottozone A4 da un lato ha permesso che vi si collocassero funzioni di grande attrazione e di elevata plurifunzionalità, ma dall'altro impedisce che i livelli di dotazione commerciale propri di questi complessi trovino la disciplina più adeguata.

Per tali motivi si propone di escludere l'area compresa tra via Darsena, via S.Giacomo e il Ponte della Pace dalle zone A, classificandola come nuova sottozona B4.7. Tale variante fa sì che vengano mantenute le norme edificatorie, le densità ed i parametri edilizi ed urbanistici delle sottozone A4 (compreso lo scorporo dei parcheggi pertinenziali) ma permette l'inserimento degli usi previsti nelle sottozone B4.5.

L'operazione permetterà, negli sviluppi del PRU, di godere di una disciplina di ambito più consona alle esigenze di sviluppo delle funzioni già insediate e di armonizzare alla nuova situazione le potenzialità delle porzioni del comparto non comprese nel PRU.

Tavole di PRG da modificare

Scheda progetto 3b/n° 18

Tavola 3.3-Centro Storico di Ferrara- Categorie di intervento

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

Tavola 1/28 Usi del suolo

E 12.) Ex OSTELLO - VIA B.TISI DA GAROFALO

Proprietà : Direzione Orfanotrofi e Conservatori

Descrizione

L'immobile fa parte dell'ex complesso monastico dei Santi Pietro e Paolo, classificato dal vigente PRG con categoria di intervento di Risanamento conservativo di tipo B.

Il fabbricato rientra all'interno del perimetro individuato dall'Amministrazione Comunale di Ferrara come area ad alta vocazione commerciale e per tale motivo l'inserimento di spazi di natura commerciale potrà richiedere l'assegnazione dei contributi previsti dalle leggi regionali vigenti sul commercio..

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

Vista la traslazione dell'ostello comunale, originariamente qui collocato, in una nuova struttura in Corso Porta Po, la riqualificazione dell'immobile potrà avvenire solo modificando la destinazione d'uso ad ostello-chiesa, presente nel piano dei servizi, destinazione d'uso che ora risulta del tutto inefficace.

Tavole di PRG da modificare

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

Tavola 3.3-Centro Storico di Ferrara- Categorie di intervento

E13.) PIAZZA TRAVAGLIO

Proprietà : Comune di Ferrara

Descrizione

La piazza occupa lo spazio dell'antico porto fluviale quattrocentesco.

Con l'ampliamento cinquecentesco della cinta muraria, lo spazio della piazza viene utilizzato come mercato e come luogo di giustizia.

Attualmente è uno spazio indifferenziato, privo di una precisa identità formale, utilizzato come parcheggio di superficie e come mercato al lunedì.

La Piazza si colloca all'interno di due percorsi: quello denominato "Percorso della Shoah" e il "Percorso Centro Terminals Sud". Entrambi i percorsi prevedono la riqualificazione degli spazi pubblici e la valorizzazione delle attività commerciali presenti nella piazza e affacciate su di essa, per cui sarà possibile, per tali attività, richiedere l'assegnazione dei contributi previsti dalle leggi regionali vigenti sul commercio.

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

La realizzazione di un parcheggio multipiano interrato potrà fornire la possibilità di riprogettare lo spazio di superficie come una vera piazza, come il primo spazio urbano che si attraversa entrando in città dal sistema dei parcheggi di attestamento sud

Tavole di PRG da modificare

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

Tavola 3.3-Centro Storico di Ferrara- Categorie di intervento

E 14.) METALLURGICA LUX

Proprietà :Privato

Descrizione

L'area è collocata su via Volano, tra il Po di Volano ed il vallo delle mura, ed è sin dagli anni 30 sede di attività industriale della società "Officine metallurgica lux" produttrice di articoli casalinghi con il marchio Stella.

La superficie fondiaria di circa 7.400 mq è occupata da diversi corpi di fabbrica e da una palazzina per uffici che seppur "recente" è classificata con categoria di intervento Restauro e Risanamento conservativo di tipo B.

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

L'attività produttiva intende trasferirsi in zona più consona all'attività che svolge e più facilmente disimpegnabile dalla viabilità principale urbana.

L'edificio classificato a Restauro e Risanamento conservativo di tipo B non è stato ritenuto meritevole di tutela nell'ambito della ricerca sull'architettura del 900 e pertanto si ritiene ammissibile la riclassificazione dello stesso a ristrutturazione totale.

La ristrutturazione urbanistica d'area, con il mantenimento della volumetria esistente, come peraltro già auspicato dalla scheda progetto 3b/n.21 permetterà di ricavare quote di parcheggio interrato a servizio della città storica ed una maggior permeabilità visiva e funzionale tra le mura ed il Po di Volano, oltre ad accrescere il patrimonio pubblico di aree del vallo.

Le trasformazioni saranno sottoposte a strumento urbanistico attuativo pubblico o privato.

Tavole di PRG da modificare

Scheda 3b/n° 21

Tavola 3.3-Centro Storico di Ferrara- Categorie di intervento

E15) PORZIONE DI AREA ZONA RIVANA

Proprietà : Comune di Ferrara

Sull'area di proprietà comunale, ceduta come standard urbanistico da un intervento di lottizzazione privato, viene effettuata una domanda di urbanizzazione da parte di un privato.

L'area è quella posta a ridosso dell'edificio esistente lungo la via rivana-caduti di Cefalonia

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

La valorizzazione di questa porzione di area di 8044 mq , ove realizzare , con variante da zona G4 a B31, 2 mc/mq per un totale di mc. 16.088, permetterà di realizzare una permuta con l'area ex Camilli posta tra la Via Darsena e le mura estensi.

La compensazione delle aree di standard della lottizzazione adiacente avverrà con l'aggregazione delle aree verdi ora separate dal tracciato ferroviario.

Con l'operazione di permuta l'amministrazione comunale sarà in grado di realizzare un altro consistente "cuneo verde" tra le mura ed il Po di Volano, che per l'adiacenza al complesso dell'ex Mof permetterà di redigere un progetto di riqualificazione ancora più vasto ed articolato.

In considerazione della sua localizzazione frontistante al carcere di via Piangipane, futuro museo dell'ebraismo e della Shoah l'area ex Camilli assume infatti la naturale valenza di "porta" , di accesso alla futura struttura museale, e di questo bisognerà tenerne conto nelle successive fasi progettuali.

Tavole di PRG da modificare

Tav 1/37 Usi del Suolo

F) IMMOBILI DEL SEMINARIO ARCIVESCOVILE DI FERRARA _ MODIFICHE ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE Pg. 21661 del 19 Aprile 2004..

La delibera sopraccitata prevedeva l'esclusione dal Piano dei Servizi e della riorganizzazione urbana di una serie di cinque contenitori edilizi, prevalentemente conventi e strutture originariamente destinate al culto.

Nel dispositivo di approvazione della delibera sopraccitata viene introdotto un comma che prevede:

“che per ogni unità immobiliare a destinazione commerciale, residenziale, direzionale, sia previsto almeno un posto auto coperto nelle aree o all'interno degli edifici”.

In considerazione della conformazione architettonica degli oggetti edilizi e per la loro collocazione nell'ambito urbano si ritiene, di abrogare tale previsione, che dovrà essere verificata di volta in volta, tenendo conto del singolo progetto o piano urbanistico attuativo. Questo è ancora più evidente per gli immobili oggetto della richiesta, siti in via Adelardi n° 33, che in considerazione della loro centralissima localizzazione, ed indipendentemente dalla possibilità di ricavare nelle aree site al piano terra o in locali interrati, locali idonei al parcheggio delle autovetture private, si ritiene che tale evenienza non sia assolutamente sostenibile dalla via degli Adelardi.

Si ritiene pertanto di abrogare tale comma dalla delibera Pg. 21661 del 19/04/2005 per tutti gli immobili previsti nell'atto sopraccitato.

Tavole di PRG da modificare

Nessuna---

G.) PROPOSTE PRESENTATE E NON INSERITE NEL PROGRAMMA SPECIALE D'AREA

Alcune proposte, di candidature di immobili privati al programma speciale d'area, tutte realizzabili attraverso specifiche varianti al PRG vigente, non sono state accolte in quanto non corrispondevano ai principi ispiratori del Programma d'Area ovvero ad individuare azioni e progetti che possano incidere nel processo di rivitalizzazione del Centro Storico in coerenza con i 5 sistemi individuati.

Più precisamente tali proposte sono:

PG. 53036 del 15 giugno 2006 – La richiesta interessa un immobile di proprietà IPAB (e quindi non in disponibilità della Soc scrivente.) collocato in piazza Travaglio e prevede di trasformare l'area in un albergo, centro congressi e centro benessere e di realizzare in piazza Travaglio un parcheggio interrato da 300 posti

PG. 54603 del 15 giugno 2007 – La richiesta è localizzata esternamente al Centro Storico, all'interno di un'area urbanizzata con piano particolareggiato attuativo. La Società richiedente chiede la modifica delle previsioni dello strumento urbanistico per realizzare, al posto dei 36.997 mc. non realizzati ed a destinazione sportiva, una quota volumetrica di 7500 mc per realizzare una piscina e la quota di 38.615 mc. a funzione residenziale.

P.G. 51121 - La richiesta è inerente all'area SILLA ubicata tra via Bologna e via Volano, la proposta progettuale prevede, nel quadro di una riorganizzazione del contesto che salvaguarda gli elementi principali e il rapporto con le mura, un intervento di Ristrutturazione Urbanistica a prevalente destinazione residenziale. Sebbene l'uso attuale dell'area (destinata ad attività commerciali di prodotti per l'edilizia) per l'organizzazione fisica che manifesta e per il traffico pesante che induce è altamente conflittuale con tutte le funzioni insediate nei tessuti adiacenti, ed è completamente incompatibile con qualsiasi ipotesi di riqualificazione della “porta di accesso sud “ alla città storica, si ritiene di non accogliere la richiesta. In

considerazione della complessità delle tematiche che la trasformazione sarà chiamata ad affrontare viene ritenuta indispensabile la predisposizione di un progetto urbanistico unitario che interessi anche l'area ex AMGA, si rinvia quindi l'intervento al successivo Accordo di Programma che interesserà anche il comparto delle area Ex Mof – Darsena, della costituenda STU.

E' esclusa dal presente provvedimento la domanda pervenuta via fax in data 15 Giugno 2006 con PG 53117 da BNL Fondi Immobiliari in quanto i due immobili ex Inpdap di via Porta San Pietro , e di via Palestro n. 224 non avevano alcuna prescrizione nel piano dei servizi e della Riorganizzazione urbana e quindi non presentando limitazioni d'uso tra quelle ammesse nelle zone A, possono ospitare le destinazioni d'uso richieste.

E stata infine esclusa dal presente provvedimento la candidatura dell'amministrazione Provinciale di Palazzo Melli, perché anch'esso non avendo alcuna prescrizione nel piano dei servizi e della Riorganizzazione urbana non presenta limitazioni d'uso tra quelle ammesse nelle zone A

ALLEGATO 1 BIS VARIANTI

Recupero fisico funzionale di importanti aree strategiche della città

“Modifiche e/o integrazioni dell’Allegato 1 di cui alla Delibera del Consiglio Comunale PG. 59546 del 23/07/2007”

A1 - bis) AREA ARCISPEDALE S.ANNA

Proprietà : Azienda Ospedaliera, Azienda AUSL, Università degli studi di Ferrara, Comune di Ferrara, AMSEFC.

Descrizione

Il primo nucleo dell’Ospedale civico nasce nel 1910 sull’area dell’ex convento di S. Silvestro su progetto dell’arch. Filippo Galassi.

Nei continui ampliamenti fanno spicco quelli dell’ing. Carlo Savonuzzi, quali l’ex padiglione delle malattie infettive ,di pregevole gusto razionalista.

Motivazioni dell’inserimento dell’immobile nel Programma Speciale d’Area

La costruzione del nuovo ospedale nel Polo di Cona, attualmente in fase di realizzazione, ci impone di ripensare una nuova funzione per l’area dell’Arcispedale S. Anna; un lotto di circa 15 ettari situato all’interno del centro storico.

E’ un’occasione per ripensare a spazi dimensionalmente rilevanti, in grado di “ricucire” e valorizzare tessuti urbani centrali, soddisfare nuovi bisogni e riequilibrare carenze di spazi e servizi, presenti nei tessuti adiacenti alla parte di struttura in dismissione.

L’area costituisce un vasto isolato urbano, essendo circondata a est dalla via Rampari di S. Rocco, a sud da c.so Giovecca, a ovest dalla via Mortara e a nord da via Fossato di Mortara.

Sono stati compiuti studi di analisi e fatte ipotesi progettuali sull’utilizzo dell’area; nel dicembre 2004 è stata istituita la “Commissione Lugli, che ha lavorato sul tema approfondendo gli aspetti inerenti e conseguenti a realizzazione del nuovo polo Ospedaliero di Cona, in particolare sui modi e sui tempi di trasferimento dei vari reparti e sull’utilizzazione dell’attuale struttura del S. Anna, con particolare riferimento ad usi socio sanitari per la parte storica.

Da questa prima analisi ne è scaturita una tripartizione dell’area attualmente utilizzata dall’Azienda Ospedaliera:

- l’area dell’anello del vecchio ospedale su cui si affacciano i padiglioni storici con i loro successivi ampliamenti a destinazione socio-sanitaria (individuata dal n. 2);
- l’area intermedia oggetto di riconversione anche per usi residenziali, commerciali e terziari (individuata dal n. 1);
- l’area prospiciente via Fossato di Mortara che potrebbe ospitare nuove funzioni universitarie (individuata dal n. 3 e n. 4);
- l’area attualmente occupata dalla sede Amsefc, che potrà essere recuperata ad usi residenziali e commerciali (individuata dal n. 5);

- l'area della via Fossato di Mortara e Rampari di san Rocco entrambe da riqualificare (individuata dal n. 6);

Da gennaio 2007 è stato istituito un gruppo di lavoro che oltre ad un consulente esterno comprendeva rappresentanti dell'Azienda Ospedaliera, dall'Università di Ferrara, dal Comune di Ferrara e dall'Azienda USL. Punto di partenza del lavoro è stato lo "Studio di fattibilità progettuale sull'utilizzo dell'ex Arcispedale S. Anna di Ferrara", elaborato dalla Commissione Lugli, ed in particolare la definizione delle macroaree destinate rispettivamente all'Università, all'area per le attrezzature socio-sanitarie, ed alla trasformazione urbanistica (tessuto da riqualificare per la residenza ed attività compatibili).

Le dimensioni dell'area e la possibilità di realizzare nuovi collegamenti tra la viabilità interna al comparto e la viabilità cittadina circostante suggerisce l'assegnazione, all'attuale "area ospedaliera" la categoria d'intervento "Ristrutturazione Urbanistica" ad esclusione degli edifici cui è attribuita una specifica categoria d'intervento, oltre al parco interno all'anello dell'ospedale.

Dagli studi di massima di cui sopra si avanza la proposta che nell'ambito dell'intera area in esame il volume complessivo presente alla fine del processo di riqualificazione sia sostanzialmente dello stesso ordine di grandezza di quello esistente. All'interno di questa compatibilità urbanistica generale l'accordo di programma da un lato attribuisce nuovi volumi al comparto 1, e dall'altro apre la possibilità di trasferire all'esterno dell'area i volumi oggetto di demolizione negli altri comparti non riutilizzati nell'ambito degli stessi, che saranno individuati come volumi incongrui, con particolare riferimento al comparto 2.

In attuazione di queste previsioni, definite con la Sovrintendenza le compatibilità generali e i relativi vincoli, si opererà con uno o più piani attuativi di iniziativa pubblica; nel caso in cui i piani siano più di uno il primo sarà accompagnato da un master plan di coordinamento

Nel piano e/o masterplan unitario, oltre all'Azienda Ospedaliera sono comprese anche altre proprietà:

- a nord-est, nell'angolo di via Fossato di Mortara e di via Rampari di S. Rocco, su un'area di mq. 8.400 insistono gli edifici destinati all'AMSEFC, ora in parte utilizzati dall'università;
- a nord sulla via Fossato di Mortara edifici dell'Università, ora sede del "Cubo" e dell'adiacente medicina legale;
- a nord-ovest su via Mortara e su via Fossato di Mortara, edifici privati (residenziali ed in parte commerciali).

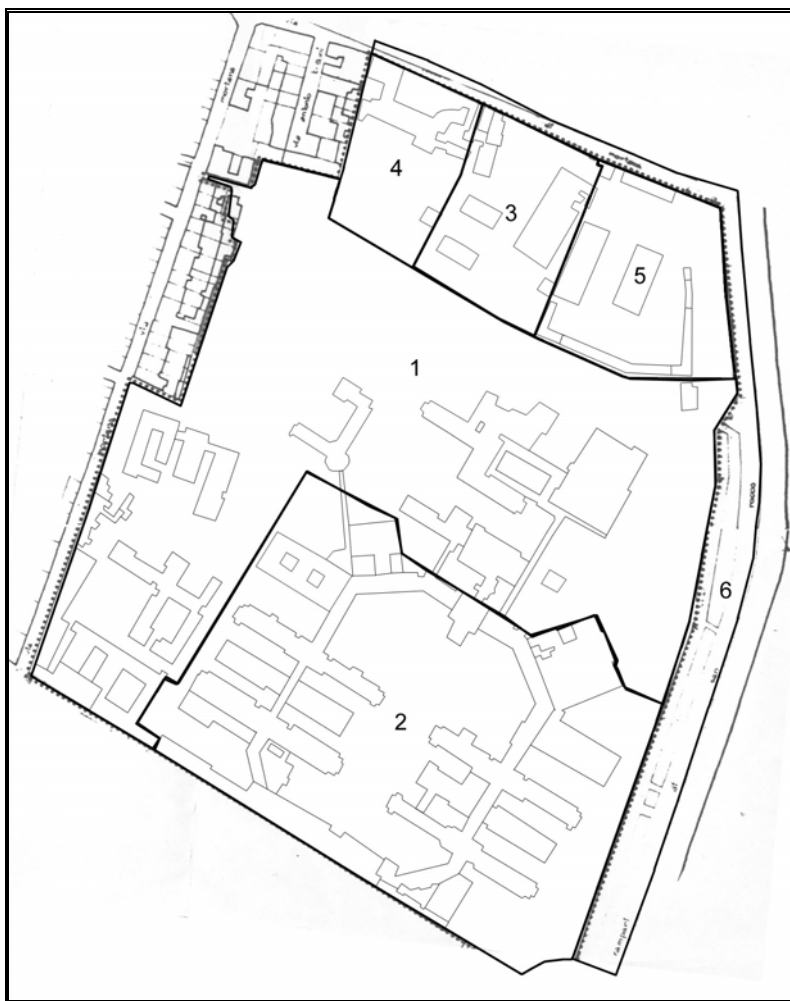
L'area AMSEFC, assoggetta ad un intervento di "Ristrutturazione Fondiaria", congiuntamente all'attigua area di proprietà dell'Azienda Ospedaliera ed individuata dal n. 5, potrà essere riconvertita ad uso universitario andando ad integrare gli istituti a nord di via Fossato di Mortara.

Nelle restanti aree, non soggette a ristrutturazione, saranno possibili interventi sugli edifici nel rispetto delle categorie d'intervento assegnate.

COMPARTO	DESTINAZIONI D'USO
1	Riqualificazione area ad usi Residenziali, direzionali, commerciali
2	Riqualificazione area ad usi sociosanitari

3	Riqualificazione area ad Usi Universitari
4	Aree a destinazione universitaria
5	Aree di riconversione funzionale ex Amsefc
6	Aree stradali da riqualificare

Le sole destinazione dei comparti 2,3,4 sono da ritenersi vincolanti, mentre per le rimanenti la individuazione puntuale delle destinazioni d'uso verrà precisata in sede di strumento urbanistico particolareggiato.



Tavole di PRG da modificare

Scheda 3b/n°8

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

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

E 1 – bis) AREA SILLA DI VIA BOLOGNA

Proprietà : Privata

Descrizione

L'area di superficie complessiva di mq. 9.130. è parzialmente occupata da edifici di valore storico architettonico e storico testimoniale ed è attualmente destinata a deposito di materiali edili

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

L'uso attuale dell'area, per l'organizzazione fisica che manifesta e per il traffico pesante che induce è altamente conflittuale con tutte le funzioni insediate nei tessuti adiacenti, ed è completamente incompatibile con qualsiasi ipotesi di riqualificazione della "porta di accesso sud " alla città storica.

La proposta progettuale prevede, nel quadro di una riorganizzazione del contesto che salvaguarda gli elementi principali e il rapporto con le mura, un intervento di Ristrutturazione Urbanistica a prevalente destinazione residenziale.

Verranno conservati gli edifici di valenza storico architettonica e di valenza storico testimoniale, e verrà riprogettata l'intera area, in funzione di un miglior rapporto con il sistema vallo mura e pensando ad una generale redistribuzione degli spazi pubblici .

Per garantire efficacemente la migliore qualità degli spazi di superficie , si prevede di realizzare in interrato, la quasi totalità delle quote di parcheggio necessarie alle funzioni da insediare.

La ristrutturazione urbanistica sarà attuata con un aumento max. di 3.300 mc., passando dagli attuali 22.500 mc. a 25.800 mc.

Tavole di PRG da modificare

Scheda 3b/n°21

Tavola 3.3-Centro Storico di Ferrara- Categorie di intervento

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

E2- bis) PORZIONE DI AREA ZONA S. GIORGIO

Proprietà : Comune di Ferrara

Sull'area di proprietà comunale e a destinazione edificabile viene effettuata una domanda di urbanizzazione da parte di un privato.

L'area in questione è posta nelle vicinanze dell'ex Centro di Riabilitazione San Giorgio e rettifica quanto presente nell'Allegato 1, dove l'area precedentemente individuata resta a servizi.

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

La valorizzazione di questa porzione di area di 12.756 mq , con indice di 1 mc/mq per un totale di mc. 12.756 permetterà di realizzare una permuta con l'area ex Camilli posta tra la Via Darsena e le mura estensi.

Con l'operazione di permuta l'amministrazione comunale sarà in grado di realizzare un altro consistente "cuneo verde" tra le mura ed il Po di Volano, che per l'adiacenza al complesso dell'ex Mof permetterà di redigere un progetto di riqualificazione ancora più vasto ed articolato.

In considerazione della sua localizzazione frontistante al carcere di via Piangipane, futuro museo dell'ebraismo e della Shoah l'area ex Camilli assume infatti la naturale valenza di "porta" , di accesso alla futura struttura museale, e di questo bisognerà tenerne conto nelle successive fasi progettuali.

Tavole di PRG da modificare

Scheda 2b/n°52

E3 - bis) PORTA PAOLA

Proprietà : Comune di Ferrara

Descrizione

Porta Paola, costruita in onore di Papa Paolo V nel 1612 ad opera di G.B. Aleotti, utilizzata oggi come sede di uffici comunali, rappresenta un importante patrimonio della città collocato alle porte del centro storico, e quindi dotato di grande rilevanza oltre che dal punto di vista storico e culturale anche dal punto di vista turistico.

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

L'immobile ha una destinazione nel Piano *dei Servizi e della Riorganizzazione Urbana a "Dirigenza e Annona"*.

Porta Paola, data l'importanza artistica, storica, culturale e turistica rappresenta un patrimonio da riqualificare e valorizzare tramite la creazione di un "museo contenitore", istituzione in grado di valorizzare l'edificio come luogo da visitare oltre che come contenitore di mostre temporanee, eventi, conferenze e spettacoli. L'allestimento di un museo contenitore presso Porta Paola costituisce un'importante arricchimento dell'offerta culturale cittadina e contribuisce ad incentivare il flusso turistico su Ferrara e a prolungarne la permanenza.

Tavole di PRG da modificare

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

E4 - bis) EX PALAZZO DELL'ENEL - rettifica

Proprietà : Enel

Descrizione

Il complesso ex. Enel interessa una superficie Fondiaria complessiva di 2.470 mq, ed è articolato a forma di "testata" rispetto all'incrocio delle tre vie sottostanti ; via Borgoricco,(edificio A), via Santo Stefano(edificio B) e Piazza S Etienne (edificio C) I tre edifici che lo compongono sono classificati dal vigente PRG rispettivamente a Ristrutturazione totale (edifici A e C)mentre l'edificio su via S.Stefano (edificio B) è classificato Restauro e Risanamento di tipo B.

Tutto l'immobile è destinato a uso di dirigenza ed annona dal piano dei servizi.

Il fabbricati che compongono il complesso architettonico, si collocano nelle vicinanze del Percorso denominato "Centro Terminals Ovest", e rientrano all'interno del perimetro individuato dall'Amministrazione Comunale di Ferrara come area ad alta vocazione commerciale; per tale motivo l'inserimento di spazi di natura commerciale potrà richiedere l'assegnazione dei contributi previsti delle leggi regionali vigenti sul commercio.

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

La dismissione della sede, avvenuta da alcuni anni, ridislocando tutti gli uffici lungo la via O.Putinati, ci impegna a ripensare ad un uso compatibile per l'intero complesso edificato., Nella presente proposta si conferma la destinazione dell'edificio B a Risanamento Conservativo di tipo B, introducendo la categoria di intervento di Ristrutturazione Parziale per l'edificio C, perché ritenuto meritevole di tutela nell'ambito della ricerca sull'architettura del 900 e permettendo una Ristrutturazione Fondiaria sul sedime dell'edificio A affacciato su via Borgoricco,al fine di permettere una reale riprogettazione.

Alla corposa trasformazione urbana si chiede inoltre di farsi carico della progettazione preliminare, sotto la piazzetta S.Etienne di un parcheggio interrato di tipo privato, per liberare e riqualificare in tal modo, in un secondo tempo, alla quota 0,00, il sagrato della chiesa

,attualmente occupato da un invasivo parcheggio a rotazione gestito dall'Acì. La realizzazione di tale intervento non è prevista a carico del soggetto attuatore.

Tutte le trasformazioni sopradescritte avverranno utilizzando la volumetria esistente di 35.881 mc.

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

E5 - bis) SCUOLA INTERNAZIONALE SMILING

Proprietà : Privata

Descrizione

Il fabbricato oggi sede della Scuola Internazionale Smiling era utilizzato originariamente come residenza patrizia e consta di una superficie catastale di 1223 mq organizzata su tre piani fuori terra più un sottotetto. L'immobile, di pregio storico-architettonico, si affaccia su C.so Porta Mare, una delle arterie principali dell'Addizione Erculea, ed ha alle spalle gli orti di via delle Vigne e il Cimitero Ebraico.

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

Il fabbricato in oggetto possiede una configurazione tale per cui si rende complicato un perfetto adeguamento agli standards funzionali e normativi necessari per lo svolgimento di attività scolastiche di primo livello e risulta oltremodo difficile la gestione di un immobile così particolare per tipologia e ubicazione. Vanno inoltre aggiunte le difficoltà connesse all'ubicazione dell'edificio scolastico: l'assenza di un parcheggio nell'area circostante crea notevoli difficoltà al traffico veicolare su C.so Porta Mare sia all'apertura che alla chiusura delle lezioni.

Pertanto, è richiesta l'eliminazione del vincolo ad uso scolastico per consentirne un utilizzo più consono

Tavole di PRG da modificare

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

E10 - bis) COIN - rettifica

Proprietà : Privata

Descrizione

L'immobile è ubicato all'angolo tra via Cortevvecchia e via Boccaleone ed è formato da un piano interrato e da 4 piani utili compreso il piano terra.

L'edificio si colloca all'interno del "Comparto Cortevvecchia", il quale prevede la riqualificazione degli spazi e percorsi pubblici e la valorizzazione del commercio.

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

Rispetto a quanto riportato nell'Allegato 1, viene ora semplicemente riproposta una diversa ripartizione degli usi commerciali e residenziali, motivo per cui viene richiesta una nuova valutazione di incremento di valore all'Agenzia del Territorio.

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

E11 - bis) AREA COMPRESA FRA LA VIA DARSENA, VIA S. GIACOMO E IL PONTE DELLA PACE - rettifica

Proprietà : privata

Descrizione

L'area è compresa tra il Po di Volano, la via Darsena, la via S. Giacomo e il ponte della Pace. Si tratta di un'area classificata dal PRG/vigente A4, in parte in avanzata fase di attuazione ed in parte oggetto di un PRU, che gode di finanziamento regionale in corso di verifica.

Attualmente il Centro storico di Ferrara oltre a comprendere ambiti racchiusi dalle mura estensi è formato anche da sottozone A4 esterne alle mura e ricomprese tra le stesse ed il Po di Volano sino a San Giorgio. Si tratta di ambiti esterni alla cinta muraria interessati prevalentemente da insediamenti produttivi che hanno subito processi di degrado, dismissione o riuso improprio. In tali ambiti il tessuto insediativo è privo di elementi caratterizzanti e dovrà essere sostituito.

In occasione della redazione del Rapporto Periodico dei Siti Unesco, redatto assieme alla Provincia di Ferrara, si è convenuto di adottare una perimetrazione delle aree di tutela che da un lato ricomprendesse a Nord l'antico perimetro del Barco del Duca, dall'altro escludesse dalle zone iscritte, aree già fortemente trasformate e di cui non rimane una precisa riconoscibilità storica. In quest'ottica l'area di cui sopra non è oggetto di tutela diretta ma è stata individuata come Buffer zone vista la contiguità fisica.

Anche il PSC, in fase di adozione, propone di non includere quest'area tra le aree storiche

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

Rispetto a quanto riportato nell'Allegato 1, viene ora proposta una modifica agli usi delle NTA della nuova sottozona B4.7, dove viene aggiunto l'uso U34.3

Tavole di PRG da modificare

Scheda progetto 3b/n° 18

Tavola 3.3-Centro Storico di Ferrara- Categorie di intervento

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

Tavola 1/28 Usi del suolo

NTA di PRG

E6 -bis) EX SEF

Proprietà: privata

Descrizione

L'area è ricompresa all'interno del piano particolareggiato dell'ex Sef, situato subito a ridosso della cinta muraria, in direzione est. Il comparto di intervento è situato nel quartiere di Borgo Punta, uno dei borghi di insediamento più cospicui dal punto di vista qualitativo e quantitativo. La proposta di inserimento nel Programma Speciale d'Area è finalizzata al completamento del comparto di recupero urbano in cui è inserito.

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

Essendo stato indicato nelle schede di ambito del PSC, quale obiettivo del POC, la realizzazione di una scuola media inferiore nel sistema Quacchio - Borgo Punta, lo schema di piano particolareggiato presentato prevede di conseguenza la realizzazione di una scuola Media a 6 classi, da cedere al Comune assieme ad aree di standard di verde attrezzato, e a parcheggi in eccedenza rispetto a quelli dovuti sull'area, originariamente destinata a servizi

sportivi pubblici e privati, secondo i parametri di computato del Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica originario e convenzionato nel 1996.

L'ipotesi progettuale interessa un'area di complessivi 27835 mq di Superficie Territoriale che, nella sopra citata convenzione, prevede la realizzazione di una cubatura residua per attrezzature sportive e per il tempo libero di 36500 mc.

In conseguenza l'ipotesi progettuale prevede:

- La realizzazione di una scuola media a sei classi comprensiva di una palestra di 700 mq, idonea ad attività sportive anche extrascolastiche, per un volume complessivo di 9690 mc su una superficie di intervento di 7215 mq, strade e parcheggi pubblici compresi;
- La realizzazione di aree verdi attrezzate per complessivi 6500 mq;
- La destinazione di un'area di 14120 mq a completamento residenziale, necessaria a rendere sostenibile il costo dell'intervento. In tale area il soggetto interventore propone la realizzazione di edilizia residenziale a completamento della volumetria prevista nel piano originario ex Sef. La progettazione di tutto l'intervento avverrà in conformità alla classe di consumo "A" ex art. 105 R.E. vigente. L'area avrà la dimensione di 14070 mq e permetterà la realizzazione di 26810 mc, usando tipologie insediative obbligatoriamente mono o bifamiliari anche se aggregate in modo composito o parzialmente a schiera.

La realizzazione di una nuova scuola media inferiore, oltre a soddisfare la previsione del PSC, è finalizzata ad alleggerire l'afflusso di studenti alle scuole medie inferiori del centro storico, con conseguente abbattimento di quote significative di veicolabilità meccanica.

La prevista palestra, il cui funzionamento potrà avvenire anche separatamente dal plesso scolastico, servirà a diminuire la carenza di tale servizio, da tempo evidenziata nella zona est. Il plesso scolastico di progetto con la sua ubicazione completa e potenzia il vasto plesso scolastico adiacente, garantendone una migliore infrastrutturazione viaria, con il previsto disimpegno dalla via Contardo d'Este e permettendone futuri agevoli ampliamenti.

Per realizzare tali previsioni, viene obbligatoriamente vincolata la realizzazione delle volumetrie residenziali alla realizzazione del plesso scolastico.

Il costo della realizzazione del plesso scolastico sarà confrontato all'aumento di valore dell'area a destinazione residenziale, nel caso risulti inferiore al 35% del valore come accertato dalla Agenzia del Territorio, la differenza sarà corrisposta unitamente e contestualmente all'eventuale ribasso di gara realizzato nell'ambito delle procedure di gara ad evidenza pubblica in conformità alle norme previste dal Codice degli Appalti. Nel caso risulti uguale o superiore nulla sarà dovuto al soggetto proponente.

Tavole di PRG da modificare

Tav. 1/29

Nuova scheda progetto 2b/n. 87