

DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI DEL 1° POC

2 - indirizzi per la formazione del poc

Nuovo piano urbanistico di Ferrara
Documento degli obiettivi del 1° Piano Operativo Comunale

Tiziano Tagliani, sindaco

Roberta Fusari, assessore all'urbanistica

Fulvio Rossi, direttore tecnico

Davide Tumiati, capo settore pianificazione territoriale

Antonio Barillari, coordinatore

Andrea Ansaloni, Andrea Chierigatti, Antonella Maggipinto
con

Stefania Agostini, Alberto Bassi, Franco Beneventi, Loredana Bondi,
Pasquale Borrelli, Giulia Bosi, Luca Capozzi, Antonio Casazza, Ivano
Guidetti, Ferruccio Lanzoni, Patrizia Masola, Paolo Perelli, Cristiano
Rinaldo, Alessio Stabellini

psc, rue e poc

Premessa

Il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato in aprile è solo la prima parte del nuovo piano urbanistico comunale ed è un piano-cornice, *“predisposto dal Comune... per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo e per tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale”* del proprio territorio (art. 28 LR 20/2000). Il PSC non è immediatamente efficace, se non, parzialmente, nei vincoli di tutela fisica, ambientale e culturale e di rispetto delle infrastrutture. Le parti del PSC relative alla promozione delle scelte strategiche per lo sviluppo del territorio hanno bisogno, per essere attuate, di due piani di dettaglio:

- il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), che sostituisce l'attuale Regolamento Edilizio e disciplina urbanisticamente le parti consolidate dei centri abitati esistenti e il territorio rurale;
- il Piano Operativo Comunale (POC), che è insieme il programma quinquennale che individua e coordina le opere pubbliche e gli interventi privati di trasformazione del territorio (quelli da attuarsi mediante lottizzazione) ed il piano che disciplina urbanisticamente le aree di espansione residenziale e produttive e le aree di riqualificazione urbana.

La formazione del Piano Operativo Comunale è necessaria affinché il nuovo piano possa dispiegare e attuare i suoi contenuti di promozione dello sviluppo economico e territoriale e non solamente i suoi vincoli e divieti.

Il presente Documento degli obiettivi del 1° Piano Operativo Comunale (POC) è stato redatto secondo quanto previsto dall'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale Comunale vigente. Contiene indicazioni per la successiva redazione del POC e costituisce riferimento per gli operatori pubblici e privati che intendano partecipare alla formazione e all'attuazione del POC medesimo. A tal fine esso, in particolare, contiene:

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

i contenuti del documento degli obiettivi

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

Il Piano Operativo Comunale è stato concepito come “piano del Sindaco”: un piano/programma, di durata pari a quella del mandato del Sindaco e del Consiglio comunale, che riesca a coniugare le esigenze del territorio con gli strumenti della programmazione finanziaria del Comune, costituendo cornice per la programmazione triennale delle opere pubbliche e dando operatività all'azione amministrativa e coerenza fra gli investimenti pubblici e privati sul territorio.

i compiti del poc

Il primo POC dovrà avere il compito:

- di individuare e disciplinare gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio previsti dal PSC e da realizzare nell'arco temporale di un quinquennio;
- di dare attuazione alle proposizioni guida del PSC:
 - a. Lavorare sulla città esistente
 - b. Espandere il centro, ovvero portare la qualità del centro al resto della città
 - c. Stabilire reti e connessioni;
- di supportare sul territorio la realizzazione dei progetti di mandato;
- di gestire il residuo finale del PRG '95, costituito dai piani urbanistici attuativi convenzionati nel decennio trascorso e non completamente attuati;
- di inserire in un quadro complessivo gli interventi previsti nel Programma Speciale d'Area del Centro storico e nel programma della Società di Trasformazione Urbana;
- di sperimentare le procedure concorsuali e di concertazione che portano al coordinamento fra interventi pubblici e privati mediante gli strumenti della perequazione, della compensazione e dell'incentivazione urbanistica.

quanti alloggi costruire?

In tale quadro il dimensionamento complessivo del primo POC fa riferimento ai trend in atto proiettandoli nel quinquennio 2010-2015. Per il settore residenziale, un primo parametro di riferimento può essere dato dalle previsioni di incremento del numero di famiglie residenti, nello scenario intermedio prefigurato nel precedente paragrafo, che porta ad ipotizzare un fabbisogno nel quinquennio pari a 1.550 alloggi.

Un secondo parametro può essere fornito dal trend degli alloggi costruiti, pari a 5436 nel periodo 2000-2008 (vedi tabella a pag. 13 del Quadro conoscitivo), che porterebbe a stimare un fabbisogno nel quinquennio pari a 3.020 alloggi. Tale stima, quasi doppia, risulta tuttavia sovradimensionata, se si considera che il periodo comprende la fase alta del ciclo edilizio, caratterizzata da investimenti immobiliari fortemente sostenuti da dinamiche finanziarie speculative. Va inoltre tenuto conto che alla soddisfazione del fabbisogno complessivo concorre, oltre al POC, anche il RUE, che consente la realizzazione di alloggi con intervento diretto.

Un parametro più specifico per il POC può essere rappresentato dal trend di piani urbanistici attuativi convenzionati. Esaminando le 85 convenzioni stipulate nel periodo 2000-2008 per l'attuazione di piani urbanistici attuativi a destinazione residenziale, che hanno comportato la realizzazione di circa 4.300 alloggi complessivi, è possibile ricavare un fabbisogno di piani urbanistici attuativi per insediamenti residenziali pari a 2.400 alloggi circa da realizzare per intervento indiretto nel quinquennio di riferimento. Tuttavia, anche tale fabbisogno risulta sovrastimato in quanto anch'esso basato sull'andamento nella fase alta del ciclo edilizio.

piani attuativi convenzionati 2000-2008 – residenza

data convenzione	n° PUA	superficie territoriale	volume edificabile	superficie utile residenziale	alloggi
2000	13	249.876	233.759	46.752	570
2001	8	210.842	189.233	37.847	462
2002	11	123.355	164.874	32.975	402
2003	9	190.311	197.078	39.416	481
2004	12	179.820	151.210	30.242	369
2005	6	188.849	186.116	37.223	454
2006	14	230.350	384.849	76.970	939
2007	6	129.756	168.844	33.769	412
2008	6	103.009	86.640	17.328	211
totale	85	1.606.168	1.762.603	352.521	4.299

Sulla base di tali considerazioni, si ritiene che un dimensionamento residenziale per il primo POC pari a **2.000 alloggi** complessivi, oltre al residuo già convenzionato e non attuato, possa essere adeguato per dare attuazione ai vari programmi messi in campo dall'Amministrazione e per consentire la normale attività del settore edilizio nei prossimi anni.

Nell'ambito di tale dimensionamento complessivo, è possibile intervenire per introdurre correzioni alle tendenze di mercato relativamente alle caratteristiche e alla dislocazione degli insediamenti.

Il POC, infatti, dovrà tenere conto delle scelte effettuate in sede di PSC relative:

- al contenimento e, tendenzialmente, alla stabilizzazione degli insediamenti residenziali sparsi nel territorio rurale;
- al sostegno o, quantomeno, alla stabilizzazione della popolazione nei centri del forese e nelle parti di città che tendono a perdere popolazione, in particolare le strutture insediative 12 – Mizzana, 20 – Villanova e Denore, 22 – S. Bartolomeo e 24 – Monestirolo e Marrara; a questo fine il POC dovrà prevedere interventi sulle dotazioni territoriali delle strutture insediative tali da ottenere significativi miglioramenti della loro qualità urbana.

Il POC, inoltre, privilegerà gli interventi di riqualificazione urbana e di sostituzione dei tessuti urbani esistenti, in particolare quelli previsti nel Programma Speciale d'Area per il Centro Storico, compreso il riutilizzo dell'Ospedale S. Anna, quelli che sono affidati per l'attuazione alla Società di Trasformazione Urbana e quelli previsti nell'area comunale del Foro Boario.

Occorre infatti contenere il consumo dei suoli, riqualificare la città, il centro storico e i quartieri, combattendo il degrado edilizio, urbanistico e sociale; ricostituire i tessuti consumati e strappati, creando nuove relazioni, rivalutando la quantità e la qualità degli spazi pubblici: non solo standard, ma più progetto, più cultura, più arte e bellezza; avere il coraggio di demolire e ricostruire, di rigenerare pezzi di città e di offrire nuovi spazi collettivi di vita sociale e di verde, nuovi riferimenti di identità, condizioni vere, strutturali e percepibili di sicurezza; la rigenerazione della città, delle sue funzioni competitive, non passa attraverso il consumo indiscriminato di nuovo territorio con la conseguente ulteriore frammentazione delle reti ecologiche e sociali: è necessario imprimere un nuovo impulso alle politiche di riqualificazione del territorio, capace di cogliere le

la riqualificazione urbana per la residenza

diverse esigenze della popolazione partendo dai quartieri periferici come laboratorio per un progetto urbano che eviti il diffondersi di insediamenti nello spazio extraurbano e, al contrario, riunisca centro e periferia in un disegno unitario della “città pubblica” in cui le funzioni terziarie e di servizio, le infrastrutture e gli spazi pubblici trovino integrazione con la residenza e conferiscano una identità urbana anche ai quartieri periferici.

quante aree mettere a disposizione per gli insediamenti produttivi?

Più aleatoria è la definizione del fabbisogno di aree produttive, tenuto conto delle maggiori oscillazioni cui è soggetto il settore.

Un primo parametro di riferimento è dato dal trend relativo ai nuovi edifici non residenziali costruiti che, con esclusione degli edifici agricoli, è pari a 238.573 mq di superficie utile lorda nel periodo 2000-2008. Tale trend, proiettato sul quinquennio di riferimento, porterebbe a definire un fabbisogno complessivo pari a 132.500 mq circa di superficie utile lorda; da tale fabbisogno vanno detratti gli edifici da realizzare per intervento diretto.

Il parametro di riferimento più adeguato resta quello rappresentato dal trend dei piani urbanistici attuativi convenzionati nel periodo 2000-2008 per interventi produttivi e terziari, che, con 24 comparti attuativi hanno coinvolto una superficie territoriale complessiva pari a 138,8 ettari. Tale trend, proiettato sul quinquennio, porterebbe ad individuare un fabbisogno di aree per insediamenti produttivi pari a 77 ettari circa.

Si ritiene adeguato un dimensionamento per il primo POC pari a **75 ettari** di superficie territoriale per insediamenti produttivi, oltre al residuo già convenzionato e non attuato.

la riqualificazione urbana per il produttivo

Anche per il settore produttivo saranno privilegiati gli interventi di riqualificazione, al fine di limitare il consumo di territorio agricolo. Per il comparto industriale, in particolare, saranno privilegiati gli interventi volti alla riqualificazione e al rilancio del polo chimico e gli insediamenti di nuove attività industriali all'interno del polo chimico stesso o nelle aree adiacenti.

nuove opportunità per le imprese

Andrà promossa la sostenibilità socio-ambientale, favorendo la realizzazione di interventi legati alla *green economy*, in grado di aprire nuovi orizzonti di opportunità per le imprese dell'energia, dell'impiantistica, dell'edilizia, delle manutenzioni, del recupero, ma anche per l'innovazione dei prodotti e dei processi maturi. In tale quadro andranno promosse le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate, fondate sui principi della *green economy* e dell'ecologia industriale, di adeguate caratteristiche dimensionali, di accessibilità di merci e lavoratori, di dotazioni infrastrutturali e tecnologiche, di logistica avanzata per il ciclo dei materiali e dei rifiuti, della stessa qualità della progettazione dell'inserimento paesaggistico; andranno altresì promossi gli interventi di aziende operanti nel settore delle energie rinnovabili (in particolare il sistema fotovoltaico), e agevolati progetti di produzione di energia da fonti rinnovabili e di bioedilizia.

Una quota pari al 10% della superficie fondiaria produttiva verrà riservata per attività che utilizzano prevalentemente aree scoperte (rivendite al dettaglio e all'ingrosso di materiali edili, attività di recupero materiali ferrosi, centrali di betonaggio e/o bitumatura, ecc.), con preferenza per la delocalizzazione di attività classificate come incongrue dal PSC, che diversamente faticherebbero a trovare collocazione adeguata in ambito urbano.

previsioni per il commercio

Per quanto riguarda gli insediamenti commerciali in sede fissa, il POC darà attuazione al dimensionamento attribuito dal Piano Operativo per gli Insediamenti Commerciali adottato dalla Provincia con delibera C.P. n° 63 del 15/04/2009. Anche per il settore commerciale saranno privilegiati gli interventi di riqualificazione, al fine di limitare il consumo di territorio agricolo, in particolare con il recupero urbano delle aree industriali e di servizio dismesse. Sarà altresì privilegiata l'attuazione della "Città dell'automobile", come delineata dal PSC vigente, in particolare sulla direttrice fra il Tecnopolo universitario di via Saragat e la Fiera.

Anche in considerazione dell'attuale fase di incertezza economica, il dimensionamento sopra esposto andrà opportunamente verificato in corso di attuazione, sulla base degli effettivi andamenti demografici ed economici.

2.2 Gli obiettivi rispetto alle linee d'azione del PSC

una città competitiva

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

accrescere il capitale territoriale

il rilancio dell'economia locale

Il POC dovrà altresì concorrere a creare le condizioni per un rilancio dell'economia locale, a partire dai settori innovativi della *green economy*, il cui cuore è costituito dal risparmio energetico e dalla graduale sostituzione delle fonti energetiche fossili con le energie rinnovabili; più in generale la *green economy* chiede di incorporare la logica del limite, della responsabilità sociale, dell'uso razionale delle risorse, dell'implementazione della ricerca e della conoscenza al servizio dell'uomo nelle strategie di crescita, profitto e sviluppo; in altre parole essa indica il cammino verso una società in cui non solo la produzione, ma il consumo e gli stili di vita siano coerenti con il principio della sostenibilità ambientale. Un apporto rilevante, se non in termini quantitativi almeno in termini esemplificativi, potrà essere dato in tal senso dalla committenza pubblica, in particolare nel campo della sostenibilità delle opere pubbliche, ad esempio con la riduzione dell'impermeabilizzazione dei suoli connessa a parcheggi ed infrastrutture, con l'utilizzo di risorse energetiche rinnovabili per edifici ed impianti di illuminazione pubblica, con una progettazione attenta alla tutela e alla riqualificazione del paesaggio e degli elementi della città verde e della rete ecologica, ma anche con un'ampia partecipazione dei cittadini e delle associazioni alle scelte rilevanti di trasformazione del territorio, che potrà trovare sede nell'Urban Center in via di costituzione.

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

L'ACQUA COME RISORSA

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

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

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

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

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

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

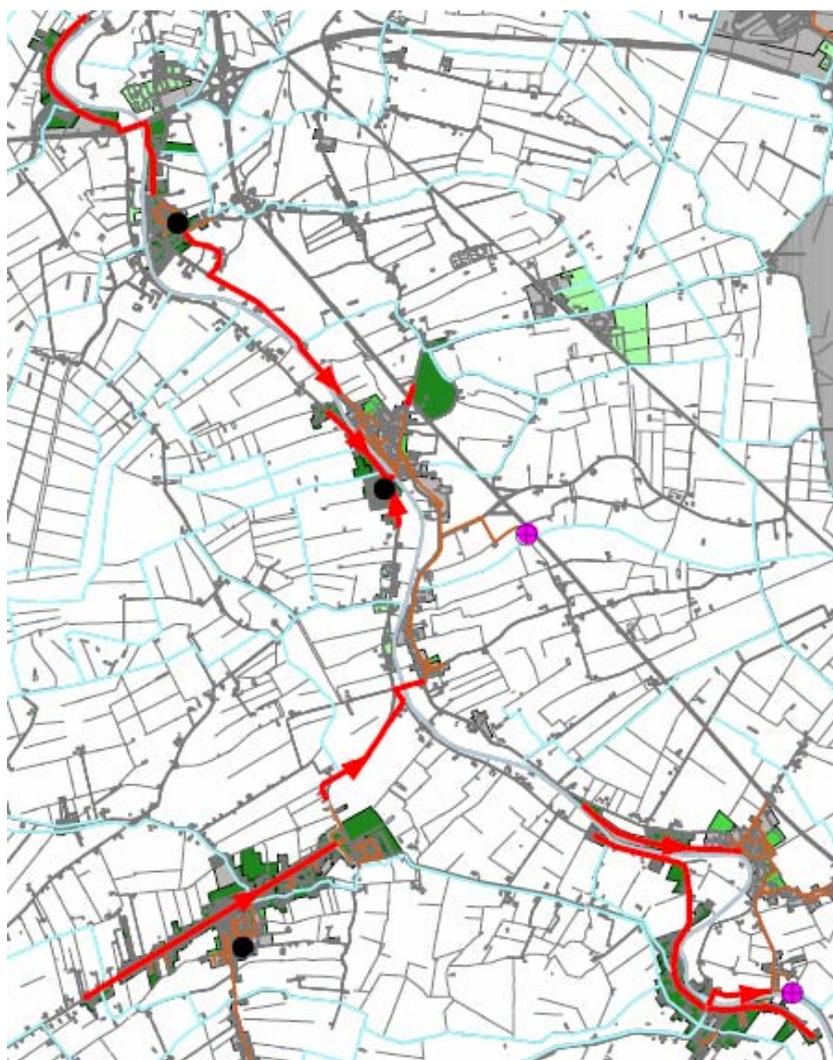
I recenti quadri normativi sulle bonifiche dei siti inquinati, sulla qualità degli scarichi, sul servizio idrico integrato, associati ai processi di privatizzazione delle aziende ex municipalizzate e alla separazione tra proprietà delle reti e gestione dei servizi, consegnano una suddivisione di compiti e responsabilità rispetto a cui il perseguimento degli obiettivi strategici è possibile solo a partire

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

da “piani d’azione” coordinati e condivisi prima di tradursi in piani e programmi dei singoli attori istituzionali chiamati a predisporli. Per questo nell’ambito del PSC vigente è individuata una “Linea d’azione” denominata “L’acqua come risorsa”, articolata in disposizioni e contenuti normativi, in proposte e programmi di intervento.

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

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



azioni per la qualità delle acque superficiali

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

azioni per la raccolta delle acque meteoriche

Per quanto riguarda il miglioramento dello scolo delle acque meteoriche, la formazione del 1° POC deve innanzitutto costituire occasione per condividere fra i vari soggetti pubblici competenti -e migliorare complessivamente- le conoscenze in merito al delicato funzionamento idraulico del territorio comunale. Va conseguito un salto di scala nella progettazione idraulica del territorio passando dalla ristretta visuale del singolo intervento pubblico o privato a quella più appropriata del bacino di scolo, intervenendo in modo coordinato sulla rete delle fognature delle acque meteoriche, su quella dei canali consortili, sulla rete dei fossi stradali e privati che spesso si interpone fra le due. Il principio dell'invarianza idraulica andrà conseguito alla scala complessiva mediante interventi di vario tipo da concordare con i diversi soggetti gestori. In tale quadro andranno riviste le caratteristiche delle vasche di laminazione, da progettare non in relazione al singolo intervento ma quantomeno alla scala dell'insediamento, e ne dovranno essere risolte le problematiche gestionali. Nella ricerca dell'invarianza idraulica, che dovrà necessariamente tenere conto prudenzialmente dell'intensificarsi degli eventi estremi, le opere infrastrutturali si dovranno integrare con le precauzioni e gli accorgimenti progettuali che si adotteranno negli interventi urbanistici previsti. La definizione di standard progettuali elevati per il singolo intervento potrà far ridurre l'infrastrutturazione necessaria (vasche di laminazione e condotte): in questo senso il Piano Operativo definirà gli assetti di sistema come massimo consentito, lasciando alle iniziative dei privati la riduzione degli apporti. La riduzione degli apporti sarà anche considerata per le infrastrutture pubbliche che tendenzialmente producono impermeabilizzazione (strade e parcheggi).

L'attuazione dei nuovi insediamenti sarà condizionata alla soluzione dei problemi esistenti nelle diverse località relativamente all'adeguamento della rete acquedottistica, al collettamento e depurazione delle acque reflue e al collettamento delle acque di pioggia.

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

ABITARE A FERRARA

La linea d'azione "Abitare a Ferrara" ha come obiettivo generale la definizione e la gestione di adeguate politiche dell'abitare ed in particolare di sostegno dell'edilizia residenziale sociale.

Essa si articola nei seguenti programmi:

- gestire politiche per l'edilizia residenziale sociale anche attraverso programmi innovativi di partecipazione pubblico/privato;

- promuovere un'idea di qualità dell'abitare che comprenda gli aspetti legati alla sostenibilità degli interventi;
- promuovere l'uso residenziale del centro storico;
- monitorare l'attività edilizia in particolare attraverso i principali andamenti del mercato immobiliare.

Le politiche abitative possono tornare a rivestire un ruolo fondamentale nella riqualificazione delle città, in una visione integrata con gli obiettivi di competitività e coesione sociale. Esse dovranno confrontarsi con la proposta strutturale di distribuzione dell'edilizia sociale sul territorio secondo una strategia che punti alla integrazione di questo tipo di offerta abitativa con le altre. Ma dovrà confrontarsi anche con la sempre crescente domanda di residenze speciali (soprattutto anziani), e a basso costo.

A Ferrara, si può parlare di emergenza se ci si riferisce a quell'abbondante 20% che non ha la proprietà dell'alloggio, con il conseguente problema del caro affitti. Esiste tuttavia, per una parte considerevole di proprietari, il problema dell'adeguatezza dell'alloggio connessa alla condizione fisica di chi lo abita a fronte di una popolazione sempre più anziana. Aspetto che assume caratteristiche ulteriormente rilevanti se lo si associa alla politica, sin qui perseguita, che ha come obiettivo una sempre minore istituzionalizzazione delle persone con qualche disabilità. Esiste pertanto una diffusa necessità di riconvertire il patrimonio esistente, sia dal punto di vista della sostenibilità energetica che da quello dell'accessibilità e vivibilità della popolazione anziana e con differenti gradi di disabilità.

La sfida si concentra nel non facile compito di conciliare le esigenze sopra citate con le risorse a disposizione di chi cerca casa a prezzi accessibili.

Stante la lunga e pesante crisi economica mondiale, è prevedibile un aumento della richiesta di alloggi in affitto, ma a canone calmierato.

È altresì individuabile ciò che nei prossimi anni potrebbe comportare variazioni in crescita della domanda di abitazioni:

1. è prevedibile un aumento dei nuclei familiari dovuti ad una leggera inversione di tendenza demografica, dovuta soprattutto al fenomeno dell'immigrazione che sembra destinato a crescere già entro il 2010;
2. si conferma la tendenza alla frantumazione dei nuclei familiari, non solo per una naturale evoluzione delle situazioni e condizioni delle famiglie, ma anche per il trend negativo (non solo in senso numerico) delle separazioni legali o consensuali;
3. oltre alla crescita dell'immigrazione, va segnalata una tendenza ad uno spostamento di popolazione verso Ferrara, di forza lavoro che gravita su Bologna, che sta cercando case a prezzi più accessibili, sia in affitto che in proprietà.

Per quanto riguarda l'intervento pubblico, esso dovrà essere volto a differenziare l'offerta sulla base di una domanda sempre più complessa e articolata. I cambiamenti nella struttura della popolazione e delle famiglie e la sempre maggiore necessità di mobilità della nostra società (es. studenti fuori sede, lavoratori e mobilità geografica, migranti) generano una domanda abitativa meno "stabile" del passato e molto più articolata in termini di tipologia abitativa, tipologia di offerta in affitto e in proprietà, costi delle abitazioni. Occorre in particolare tener presenti i bisogni degli anziani, ormai usciti dal mercato del lavoro, poiché la dinamica dei

azioni per l'edilizia residenziale sociale

redditi da pensione non riesce a tenere il passo con la crescita dei prezzi delle case e degli affitti; dei giovani, precari, per i quali la difficoltà di accesso alla casa costituisce un reale impedimento a costruirsi una propria famiglia; dei migranti, che non possono contare su reti di solidarietà; delle famiglie monoparentali e monoreddito, in primo luogo femminili. Nonostante l'ingente produzione edilizia degli ultimi anni, queste necessità abitative incontrano delle difficoltà ad essere soddisfatte dall'offerta. Infatti il mercato immobiliare, oltre a scontare una rigidità tipica del settore, per un insieme complesso di fattori si è maggiormente orientato a soddisfare la domanda proveniente da redditi medio alti per soddisfare esigenze di miglioramento o di puro investimento del risparmio. Ritornare ad un equilibrio tra domanda ed offerta è quindi un obiettivo fondamentale, ed anzi cruciale alla luce delle nuove incertezze connesse alla crisi economica, sia per il settore immobiliare, sia per la tenuta sociale.

Le linee di intervento saranno pertanto le seguenti:

- l'aumento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica da destinare a canone sociale, necessario per rispondere alla domanda delle fasce sociali più deboli, fronteggiando una lista di attesa già troppo consistente -circa 1400 domande;
- la definizione di un piano di edilizia per la locazione permanente che preveda la costruzione di alloggi, per coloro che non hanno i requisiti previsti per l'edilizia residenziale pubblica ma si trovano in difficoltà a sostenere i costi del mercato odierno della casa;
- locazione a termine, come efficace misura per abbassare il più possibile il livello del canone medio per una durata significativa;
- la costituzione di una "Agenzia casa", su iniziativa di Comune e Provincia, gestita da ACER, con il compito di reperire alloggi, sia in affitto che in proprietà, da destinare a coloro che hanno difficoltà a prestare le garanzie necessarie a causa della condizione di lavoro o della provenienza da paesi comunitari o extracomunitari.

Anche in riferimento ai principi stabiliti dall'art. 7bis della L.R. 20/2000 e s.m.i., si ritiene necessario dimensionare gli interventi di edilizia residenziale sociale in quantità complessivamente corrispondente al **20% degli alloggi** previsti nel quinquennio di riferimento del POC.

LA CITTÀ VERDE

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

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

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

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

- salvaguardia, recupero e riqualificazione delle aree verdi esistenti;
- realizzazione e gestione delle aree verdi previste;
- continuità delle connessioni tra le aree verdi e in generale tra gli spazi aperti agricoli e urbani;
- riduzione dell'inquinamento attraverso la ricerca di un migliore bilancio di CO₂ e la promozione di una gestione ambientalmente corretta dei corsi d'acqua per garantire oltre alla sicurezza idraulica anche la qualità ecologica;
- miglioramento della qualità della vita attraverso l'assorbimento di impatti e la riqualificazione del contesto ambientale di vita e lavoro;
- creazione di opportunità di fruizione sostenibile del territorio (culturale, ricreativa, percettiva) per la popolazione.

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

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

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

Pertanto nella progettazione delle aree verdi uno degli elementi fondamentali che dovrà caratterizzarne le scelte, sarà l'accessibilità e la fruibilità di queste da parte della mobilità non motorizzata, o "lenta", che a Ferrara costituisce una fetta molto significativa del mercato della mobilità urbana: basti pensare che la sola quota degli spostamenti effettuati in bicicletta è pari ad un valore oscillante tra il 26% ed il 28% del totale degli spostamenti urbani.

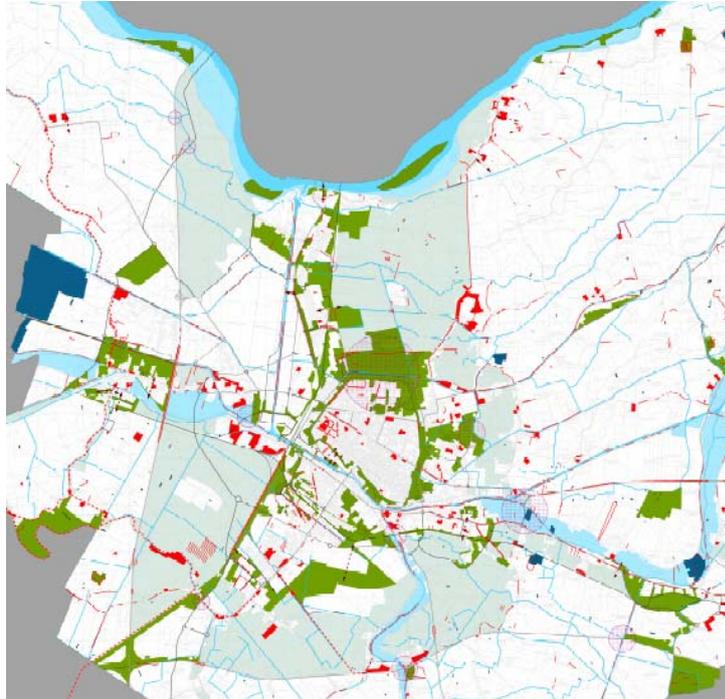
Particolare attenzione dovrà essere posta alle aree verdi acquisite o da acquisirsi in conto standard urbanistici: gestione, manutenzione ed inserimento nella rete ecologica, sono i temi da affrontare, mediante la riqualificazione degli spazi verdi esistenti e, laddove necessario, la dismissione delle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

Fra le aree per parchi urbani, priorità verrà data al completamento dell'acquisizione e riqualificazione del vallo delle Mura e dei "cunei verdi" del sottomura a est, che dovranno essere integrati con il vallo. Particolare priorità verrà data al completamento del restauro delle Mura cittadine e agli interventi per il loro consolidamento, salvaguardia, manutenzione e valorizzazione.

Per quanto riguarda le dotazioni ecologiche e ambientali (aree di forestazione e di compensazione idraulica), tenuto conto della necessità di dare un contributo significativo al riequilibrio ecologico e ambientale del territorio, si ritiene opportuno fissare un obiettivo quantitativo, per il quinquennio di riferimento, pari a **200 ha** di aree da trasformare o riqualificare con tali destinazioni, con priorità per la realizzazione delle aree boscate e di compensazione idraulica che vanno a interpersi fra le aree residenziali e le principali aree produttive, quali la Piccola Media Industria e il Polo chimico e fra Cona, il nuovo ospedale e le circostanti infrastrutture. Al fine di una maggiore sostenibilità economica degli interventi e dell'opportunità di coinvolgere i soggetti privati nella gestione delle dotazioni, andranno privilegiate le soluzioni che prevedano il convenzionamento di aree private e la gestione in tutto o in parte privata delle stesse.

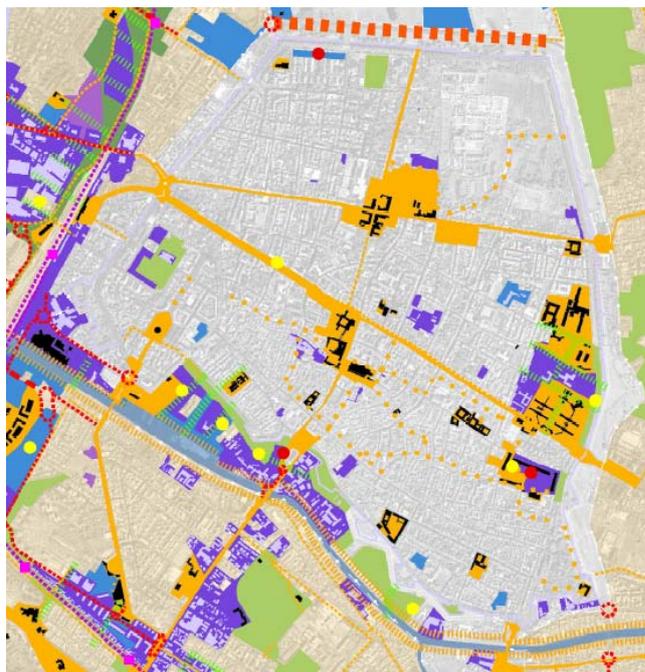
azioni per la città verde

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



CENTRO STORICO

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



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

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

Si propongono come obiettivi:

azioni per il centro storico

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

La linea d'azione "Centro Storico" dovrà attuarsi con riferimento al "Piano di Gestione" (Unesco), alla Società di Trasformazione Urbana (STU), al "Programma speciale d'Area per il Centro Storico" e al Programma Unitario di Valorizzazione (PUV) in corso di elaborazione.

piano di gestione UNESCO

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

**programma speciale d'area
per il centro storico**

impone sia uno sguardo sull'intero territorio comunale, per comprendere la natura dei fenomeni che riguardano le singole frazioni, sia una valutazione della rete di relazioni che legano Ferrara alle altre realtà urbane.

Per quanto concerne il Programma Speciale d'Area per il Centro Storico si dovranno monitorare gli interventi in esso contenuti, attualmente in fase di definizione, garantendone l'armonizzazione con il tessuto esistente al fine di rispettare la valorizzazione e la salvaguardia del centro storico di Ferrara. È uno strumento a sostegno dello sviluppo locale, il cui punto di forza sta nella collaborazione dei privati nell'elaborazione e attuazione degli interventi tramite l'esplicitazione di loro proposte, fondamentale per l'incentivazione della collaborazione pubblico-privata nella realizzazione di interventi mirati e condivisi. L'intenzione è creare un Centro Storico che sia uno spazio aperto, un motore della città verso le sfide future, orientato all'innovazione culturale e alla creazione di quel valore aggiunto che possa essere percepito proficuamente dai turisti e dagli stessi cittadini.

società di trasformazione urbana

La Società di Trasformazione Urbana "Ferrara Immobiliare S.p.A.", in qualità di strumento innovativo, in prospettiva a partecipazione pubblico-privata, ha l'intento di mettere l'Amministrazione Comunale nelle condizioni di realizzare interventi di trasformazione in attuazione degli strumenti urbanistici previsti dal nuovo Piano Strutturale Comunale, attraverso un'operazione complessa che prevede l'acquisizione degli immobili interessati, l'intervento di recupero e di riqualificazione e la successiva commercializzazione.

programma unitario di valorizzazione

Per quanto riguarda il Programma Unitario di Valorizzazione degli immobili pubblici in corso di elaborazione congiunta fra il Comune di Ferrara e il Ministero dell'Economia e delle Finanze, occorrerà attivare quei processi di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione dei beni ivi individuati, in coerenza con le scelte effettuate dal PSC e dal Piano Strategico e dagli strumenti di programmazione economico-finanziaria della città di Ferrara; partecipare attivamente al processo di valorizzazione dei beni di proprietà dello Stato; promuovere l'internazionalizzazione della città con particolare riguardo al circuito turistico storico-artistico. Interessa, infatti, edifici, aree, comparti di grandi dimensioni, localizzati in ambiti strategici per lo sviluppo della città, tra cui palazzi storici, conventi, caserme ed aree aeroportuali dismesse: l'elemento caratteristico è pertanto rappresentato dall'eterogeneità della tipologia dei beni considerati e dalla capacità di riuscire a rendere tali aree ed immobili maggiormente funzionali rispetto alle attuali esigenze.

FERRARA CITTÀ UNIVERSITARIA

Nell'ambito delle politiche del PSC è necessario favorire lo sviluppo e la gestione di una "Città universitaria" incentrata sull'integrazione delle sedi universitarie e dell'accoglienza e dei servizi.

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

la società della conoscenza

In tal modo è possibile fornire un importante contributo per la costruzione di quella società della conoscenza che costituisce la principale strategia individuata dal Piano Territoriale Regionale: più sapere a disposizione delle persone e della loro libertà; più sapere incorporato nelle merci e nei servizi, nell'azione delle istituzioni, nell'organizzazione dei sistemi, nella trasformazione del territorio.

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

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

i poli della città universitaria

Il POC dovrà accompagnare l'articolazione dell'Università ferrarese in poli, come indicato puntualmente nel *"Programma Strategico per il potenziamento della Università degli Studi di Ferrara"*..:

- *patrimonio culturale*, costituito dalle facoltà di Architettura, Economia, Giurisprudenza e dal Rettorato, sugli assi "Voltapaletto- Savonarola- Cisterna del Follo", "via delle Scienze, via della Ghiara, via Quartieri", "Quadrivio rosettiano";
- *chimico-biomedico*, costituito dalle facoltà di Farmacia, Medicina e Scienze, oltre a numerosi Dipartimenti; fanno parte di questo polo anche le attività di Scienza della Vita (area Mammuth-S.Anna), il plesso didattico di Palazzo Manfredini e l'area del Dipartimento di Matematica. Il Polo Chimico-biomedico si sviluppa lungo gli assi di via Bovelli-via Fossato di Mortara e di via Mortara;
- *scientifico-tecnologico*: è costruito nell'area Ex Eridania, con interventi coordinati di Regione, Provincia e Comune e di associazioni imprenditoriali. Si concentra su attività di ricerca dei Dipartimenti di Fisica, Informatica-Matematica, Ingegneria e Scienze della Terra, le attività didattiche della Facoltà di Ingegneria e di Scienze. Comprende anche la sede del Consorzio Ferrara Ricerche, del Cittec e un incubatore di imprese spin-off dell'Università;
- *agroindustriale e ambientale*: a Malborghetto di Boara, presso la fondazione Navarra, comprende il Centro di Ateneo AgriUnife e il Parco agroindustriale;
- *clinico*: il nuovo Polo Ospedaliero S.Anna di Cona ospiterà le attività integrate assistenziali, didattiche, di ricerca clinica dell'Azienda Ospedaliera-Universitaria. Oltre a ciò, si prevede anche il triennio clinico della Laurea in Medicina e i Corsi di Laurea delle professioni sanitarie legate al trattamento dei pazienti.

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



il tecnopolo ferrarese

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

Si intende inoltre provvedere alla realizzazione di un polo tecnico di formazione (consorzio tra scuole superiori, imprese ed enti di formazione) nell'edilizia e nei nuovi materiali.

Si ritiene necessario riorganizzare il sistema della mobilità, con particolare riferimento alle componenti pedonali, ciclabili e del trasporto collettivo, anche a supporto delle esigenze che i bacini di utenza universitaria sottendono, riqualificando nel contempo gli spazi urbani che innervano gli assi universitari presenti a Ferrara.

2.3 Gli indirizzi generali della programmazione delle opere pubbliche per il periodo 2010-2015 e le priorità rispetto alle opere pubbliche da finanziare con l'apporto di capitali privati

Il volume complessivo degli investimenti in opere pubbliche del Comune di Ferrara nel quinquennio 2004-2008 è stato pari a 110.002.447,20 euro, con una forte variabilità annua. Se può avere un senso fare delle medie e da queste estrapolare un trend per il futuro, si può calcolare una media degli investimenti annui in opere pubbliche pari a circa 22 mln euro; detraendo da questi gli interventi di manutenzione e messa a norma, si ricava una media degli investimenti in opere pubbliche di trasformazione del territorio pari a 10,7 mln euro/anno, con un minimo di 6,3 mln euro e un massimo di 18,8 mln euro. Non è facile ricavare da tali dati una previsione per il quinquennio 2010-2015, tuttavia, tenuto conto delle crescenti difficoltà finanziarie degli enti locali e della maggior rigidità della spesa per manutenzioni rispetto a quella per nuovi investimenti, può essere ragionevole ipotizzare una capacità del Comune di effettuare investimenti per la trasformazione del territorio pari a 45 mln euro complessivi. A questi si va ad aggiungere la capacità di investimento delle altre amministrazioni pubbliche che operano sul territorio comunale. Va tuttavia tenuta presente l'incognita rappresentata dall'evolversi dei vincoli imposti dal patto di stabilità sugli investimenti delle pubbliche amministrazioni a prescindere dalla effettiva situazione finanziaria dei singoli enti.

Complessivamente, da qui al 2015 si può ipotizzare la realizzazione delle seguenti principali opere di trasformazione del territorio.

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

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

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

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

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

INFRASTRUTTURE PER L'URBANIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI

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

Sono inoltre previsti la realizzazione di una nuova adduttrice lungo la via Bologna ed interventi di potenziamento o rifacimento di parti della rete idrica al fine di risolvere problemi di pressione insufficiente.

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

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

- il depuratore di Ferrara sarà il recapito per i centri abitati di Francolino, Malborghetto di Boara, Boara e Focomorto;
- il depuratore di Gaibanella sarà il recapito per i centri abitati di Torre Fossa, Fossanova S. Marco, S. Egidio, S. Bartolomeo e Spinazzino;
- il depuratore di Gualdo sarà il recapito per i centri abitati di Cona e Cocomaro;
- il depuratore di Monestirolo sarà il recapito per i centri abitati di Monestirolo e Marrara;
- il depuratore di Contrapò sarà il recapito per i centri abitati di Contrapò e Baura.
- il depuratore di Poggio Renatico sarà il recapito per il centro abitato di Montalbano.

Andranno inoltre previsti interventi per il miglioramento dello scolo delle acque meteoriche. In particolare, sono previsti interventi per la gestione automatica dei sostegni idraulici che regolano il deflusso delle acque del Po di Volano; il completamento dell'impianto di sollevamento, a Pontelagoscuro, fra Boicelli, Po e Niccolino; la realizzazione di un nuovo canale di scolo con recapito nel Po di Primaro per risolvere i problemi di allagamento dell'area est del centro di S. Bartolomeo. Andranno inoltre realizzati interventi per risolvere situazioni di cronica sofferenza quali, ad esempio, quella esistente nelle aree nordovest del centro abitato di Francolino.

E' prevista la realizzazione di ulteriori due isole ecologiche per la raccolta differenziata intorno alla città.

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

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

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

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

Per quanto riguarda la viabilità di scala territoriale, è previsto:

- l'avvio della trasformazione della "Cispadana" in autostrada regionale;
- interventi di completamento della tangenziale est.

Per quanto riguarda la circonvallazione "piccola U" è prevista la realizzazione del tratto di collegamento fra via Pomposa e via Comacchio, utile per migliorare i collegamenti fra la città e il nuovo ospedale di Cona e in grado di riequilibrare i flussi di traffico fra via Pomposa-via Briosi e via Comacchio e del raccordo fra Via Ravenna e Via Comacchio per alleggerire l'area di San Giorgio; è inoltre ipotizzabile che ANAS possa completare il collegamento fra via Beethoven e via Modena.

Per quanto riguarda la bretella di collegamento fra i due caselli autostradali, sono previsti diversi interventi:

- il completamento del ponte sul Burana, che consentirà di deviare il flusso di traffico principale da via S. Giacomo a via Marconi, ridurre il flusso di viabilità nel sottopasso del Nord Ovest e consentire uno sbocco agli insediamenti pubblici e privati sorti a ridosso della zona dell'ex Eridania;
- la realizzazione di rotatorie per fluidificare il traffico sulla direttrice verso il casello nord;
- è inoltre ipotizzabile che ANAS possa completare il collegamento fra via Fiera e il casello sud, in grado di decongestionare Via Bologna e Chiesuol del Fosso.

Si prevede il completamento della bretella di aggiramento di Porotto e Cassana da via Cento a via Virgiliana, a via Diana.

Sono previsti ulteriori lavori per il miglioramento dell'accessibilità del polo ospedaliero di Cona.

E' inoltre ipotizzabile la realizzazione di rotatorie per fluidificare il traffico sulla direttrice fra la città e Pontelagoscuro.

Nell'intorno del Centro storico sono previsti la ristrutturazione del nodo di S. Giorgio, il completamento della riqualificazione di via Darsena e dei ponti di S. Giacomo e della Pace.

Sono inoltre previsti ulteriori interventi di riqualificazione degli spazi pubblici urbani e si intende proseguire nell'abbattimento delle numerose barriere architettoniche ancora presenti in città per agevolare gli spostamenti di tutti.

Molteplici interventi di estensione della rete delle piste ciclabili sono previsti, con la riduzione dei punti di conflitto fra i diversi sistemi di mobilità e la realizzazione di percorsi sicuri fra casa e scuola e in particolare:

- la realizzazione del percorso ciclabile da Ferrara al mare lungo il Po di Volano;
- la realizzazione del percorso ciclabile da Ferrara a Traghetto di Argenta lungo il Po di Primaro;
- il collegamento del centro di Cona alla città;
- nuove piste lungo via Ravenna, via Comacchio, via Bologna e via Calzolai;
- ulteriori piste sono previste a S. Martino in via Buttifredo e a Porotto in via Cento.

Per quanto riguarda il sistema dei trasporti collettivi, è previsto il completamento dei lavori di realizzazione della ferrovia suburbana

Ferrara-Quartesana, con l'elettrificazione della linea, la costruzione del tunnel ferroviario nel quartiere di via Bologna, la connessione con la linea per Suzzara e la dismissione della stazione di Porta Reno. Sono inoltre previsti l'ammodernamento della linea ferroviaria Parma Suzzara Ferrara, interventi di contenimento dei rumori nel nodo ferroviario di Ferrara.

Per quanto riguarda le strutture di intermodalità, sono previsti:

- la realizzazione di aree di sosta-scambio, con sistemi di navetta, nella Zona Est;
- la realizzazione di un ulteriore parcheggio di attestamento in via dello Zuccherò.

E' infine previsto l'avvio dei lavori di adeguamento dell'Idrovia ferrarese alla classe V.

ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

Per quanto riguarda le scuole per l'infanzia è previsto:

- un ampliamento dell'offerta di nidi d'infanzia a servizio del Centro storico;
- una riorganizzazione dei plessi nel quartiere di via Bologna;
- il potenziamento del servizio di scuola materna rivolto ai centri di Cassana e Porotto.

Per le scuole elementari, è previsto il potenziamento del servizio nel quartiere di via Bologna e nel centro di Pontegradella.

Per le medie inferiori è prevista la realizzazione di due nuovi plessi, rispettivamente nella zona Est e a S. Martino; è inoltre previsto il potenziamento del servizio rivolto ai centri di Cassana e Porotto.

E' inoltre ipotizzabile l'avvio della realizzazione di un nuovo complesso a Cona comprensivo di nido, materna, elementari e medie. Per le scuole superiori sono previsti interventi nel polo tecnologico ed il completamento del plesso di via Roversella.

Per l'Università di Ferrara sono previsti interventi per la realizzazione del Tecnopolo ferrarese e di un polo tecnico di formazione nell'edilizia e sui nuovi materiali.

istruzione

assistenza e servizi sociali e igienico sanitari

E' prevista l'entrata in servizio del nuovo ospedale di Cona e l'avvio della complessiva riorganizzazione dei servizi sociosanitari cittadini mediante il riutilizzo del complesso ospedaliero attuale e la sua trasformazione in un sistema di servizi sociosanitari integrati, mediante la riorganizzazione e l'accorpamento in quest'area dei servizi di base oggi sparsi nella città.

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

pubblica amministrazione

E' previsto il completamento del polo tecnico amministrativo dell'Amministrazione Comunale in via Marconi e la realizzazione di un ulteriore polo amministrativo nell'area dell'ex MOF.

E' inoltre prevista la realizzazione della nuova sede provinciale di ARPA presso il polo fieristico.

attività culturali

Andranno valorizzati al meglio i contenitori vuoti o sottoutilizzati nel centro storico al fine di accreditare la città per il turismo congressuale di qualità.

Sono altresì previsti interventi di restauro nel Castello Estense, nel

Teatro Comunale, nel complesso di Sant'Antonio in Polesine, a Palazzo Massari, nel Palazzo Schifanoia, a Casa Minerbi. Si prevede di realizzare nei musei spazi e laboratori stabili "a misura" di bambini, ragazzi e giovani.

spazi aperti

Nel Centro storico, anche in connessione con il Programma Speciale d'Area, sono previsti interventi di riqualificazione degli spazi pubblici urbani, a partire dal completamento del restauro delle Mura e dalla manutenzione dei tratti già restaurati; della piazza Trento Trieste, di via Cortevicchia, del Giardino delle Duchesse, della Galleria Matteotti. Si intende inoltre creare luoghi di incontro, gioco e socializzazione per i bambini e i ragazzi, in particolare per coloro che vivono nelle frazioni decentrate.

parcheggi pubblici

E' prevista la realizzazione di un parcheggio multipiano nell'attuale mercato coperto di via Boccacanal S. Stefano, con il trasferimento del mercato in un nuovo contenitore da realizzare in piazza Cortevicchia, e di un parcheggio sotterraneo nell'area di Piazza Travaglio con l'obiettivo anche di riqualificare la stessa piazza in superficie. Sono inoltre previsti interventi sul parcheggio di via Arianuova e l'integrazione dell'area di sosta di S. Guglielmo mediante l'utilizzo dell'ex cavallerizza di via Palestro.

aree di forestazione e casse di laminazione

DOTAZIONI ECOLOGICHE E AMBIENTALI

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

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

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

Sono inoltre previsti interventi di miglioramento ecologico presso l'Isola Bianca.

edilizia residenziale sociale

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

E' previsto il completamento degli interventi di riqualificazione urbana del quartiere Barco da parte di ACER.

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

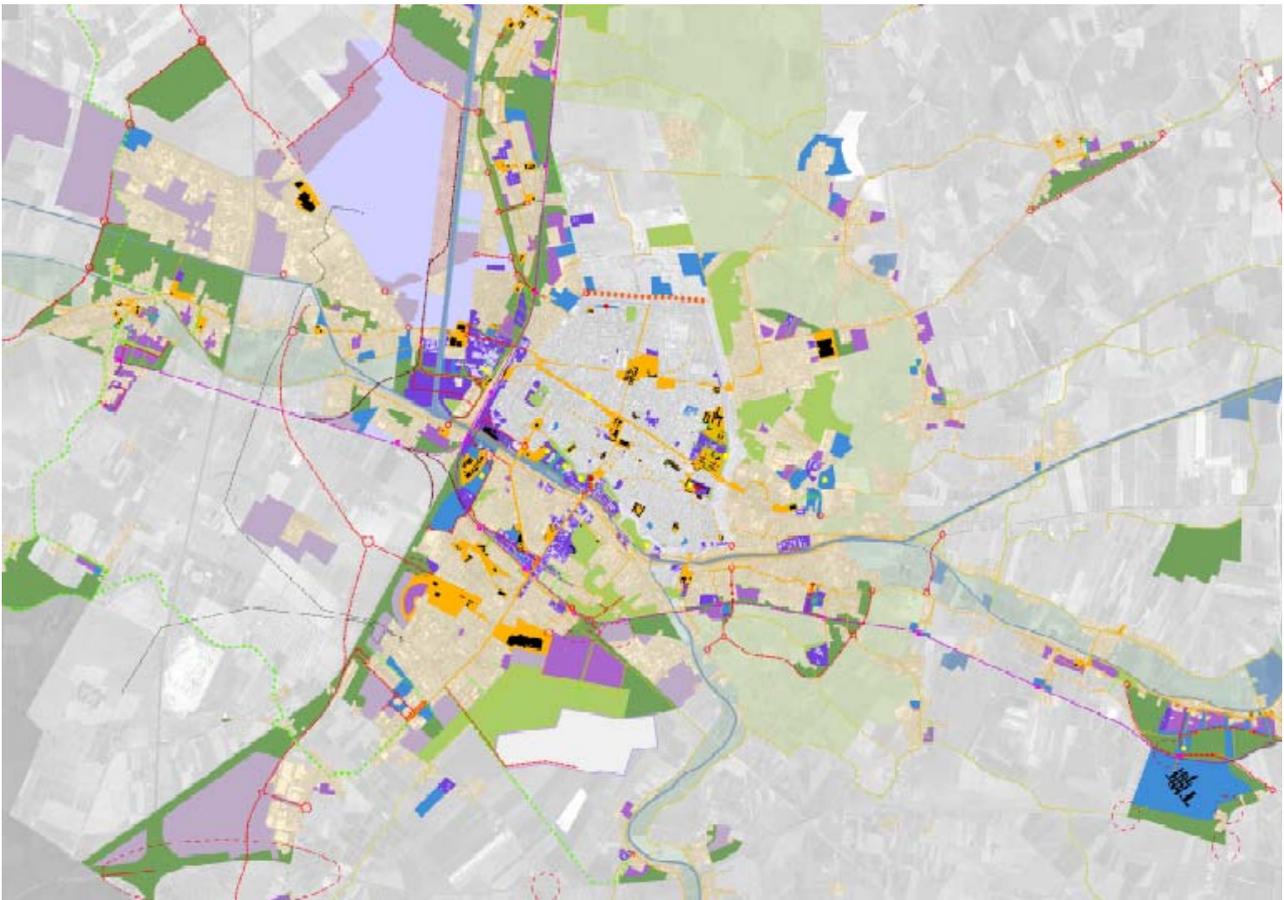
In relazione al finanziamento di opere pubbliche con l'apporto di capitali privati, si individuano, in ordine decrescente, le priorità seguenti:

1. Edilizia residenziale pubblica:
 - realizzazione di alloggi da cedere al Comune
 - realizzazione di lotti edificabili urbanizzati a destinazione residenziale da cedere al Comune
2. Istruzione:
 - realizzazione di nuovi asili nido, con priorità per le aree urbane maggiormente deficitarie di tale servizio

- realizzazione di nuove scuole materne, con priorità per le aree urbane maggiormente deficitarie di tale servizio
 - interventi di adeguamento e messa a norma di edifici scolastici esistenti
3. Rete fognante, impianti di depurazione e rete di canalizzazione delle acque meteoriche:
- interventi in grado di risolvere problematiche ambientali esistenti che non siano di esclusiva pertinenza del comparto che si propone di attuare, con priorità per le criticità individuate nelle schede d'ambito e nella VALSAT del PSC
4. Strade, spazi e percorsi pedonali, piste ciclabili, sistema dei trasporti collettivi e parcheggi pubblici:
- interventi in grado di risolvere problematiche esistenti che non siano di esclusiva pertinenza del comparto che si propone di attuare.

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

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



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

tessuti residenziali e per attività compatibili

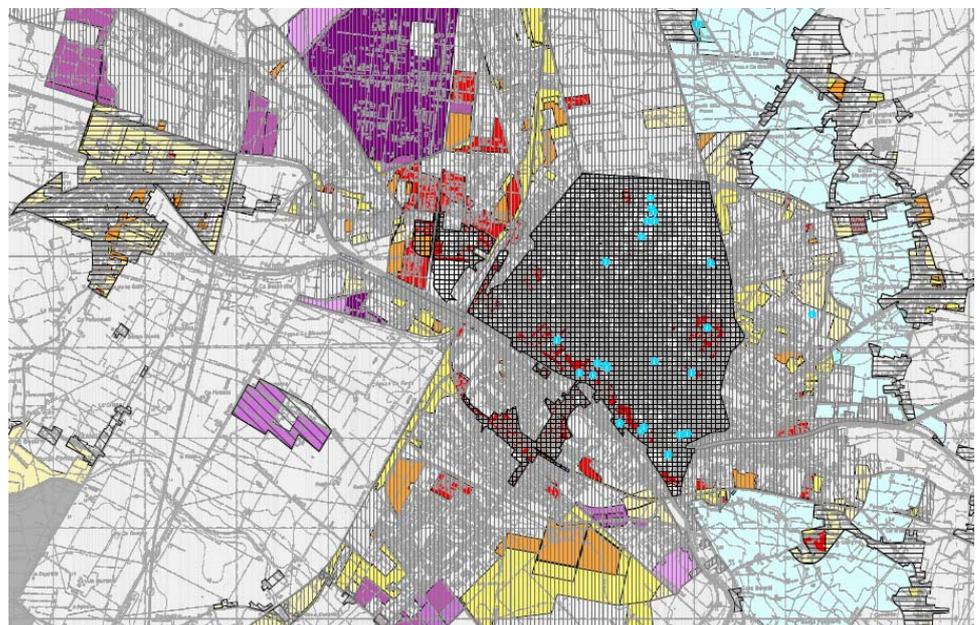
posizione	modalità insediative	utilizzo territoriale (mq/ha)
centrali	isolati da riqualificare	5.000
centro urbano	isolati da riqualificare	4.000
	aree di nuovo insediamento	2.500
prima corona	isolati da riqualificare	3.000
	aree di nuovo insediamento	1.800
forese	isolati da riqualificare	2.000
	aree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

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

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

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

Tali densità costituiscono riferimenti di massima e verranno puntualmente definite e specificate dal POC; ogni comparto di intervento potrà pertanto motivatamente avere densità edilizie diverse da quelle sopra indicate; tuttavia, tale variabilità trova un limite nella necessità di trovare un bilanciamento fra i comparti di uno stesso ambito, in quanto si dovrà in ogni caso rispettare il dimensionamento complessivo d'ambito, minimo e massimo, fissato dal PSC nelle relative schede (tavv. 4.3.n), al fine di garantire la sostenibilità degli interventi non solo a livello globale ma anche a livello locale delle singole porzioni di territorio. Ogni comparto dovrà pertanto contribuire alla realizzazione del dimensionamento complessivo in termini di abitanti insediabili e di dotazioni territoriali.



la perequazione urbanistica

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

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

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

diritti edificatori per la residenza e per il terziario

posizione	classe di suolo	diritti edificatori perequativi (mq/ha)
centrali	1 A	3.750
	2 A	1.500
centro urbano	1 A	3.000
	2 A	1.300
	3 A	1.250
	4 A	1.200
prima corona	1 A	2.250
	2 A	1.150
	3 A	1.100
	4 A	1.050
forese e rurali	1 A	1.500
	2 A	1.000
	3 A	950
	4 A	900

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

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

Nell'attuale congiuntura economica risulta opportuno minimizzare l'applicazione della perequazione alle aree produttive, assegnando diritti edificatori prossimi alle densità finali previste e chiedendo pertanto minori investimenti per aree di standard nelle aree per insediamenti produttivi, aumentandone la competitività rispetto ad altre localizzazioni.

diritti edificatori per gli insediamenti produttivi

classe di suolo	diritti edificatori perequativi (mq/ha)
1 B	4.300
2 B	4.000
3 B	3.330
4 B	3.000

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

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

diritti edificatori compensativi per edilizia residenziale sociale e opere pubbliche

I diritti edificatori minimi indicati nelle precedenti tabelle potranno essere aumentati di una quota premiale fino ad un quinto delle quantità sopra indicate, per le sottoclassi "A", o fino al 5% delle quantità sopra indicate, per le sottoclassi "B", in funzione del verificarsi di una o più delle seguenti condizioni:

- realizzazione di edilizia residenziale sociale direttamente dal proponente previa stipula di una convenzione con l'Amministrazione comunale nella quale venga stabilito il tipo di intervento, la durata delle locazioni e le modalità di determinazione del canone;
- cessione di aree urbanizzate per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- realizzazione di opere pubbliche oltre a quelle necessarie per l'attuazione del Comparto.

diritti edificatori compensativi per dotazioni ecologiche

Qualora le aree di forestazione e di compensazione idraulica vengano realizzate e gestite, in luogo dell'acquisizione al demanio comunale, da parte dei privati attraverso apposite convenzioni che garantiscano il perseguimento delle finalità del PSC ed il mantenimento per non meno di 50 anni delle prestazioni attese, verranno assegnati a tali aree quote di diritti edificatori perequativi pari a un terzo di quelli indicati nelle tabelle precedenti.

aree periurbane di riqualificazione ambientale

diritti edificatori compensativi per la riqualificazione ambientale delle aree agricole periurbane

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

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

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

2.5 Criteri di selezione delle proposte per l'inserimento di aree ed immobili nel POC

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

i criteri di selezione

- qualità complessiva del progetto proposto, anche in termini di innovazione tecnologica e gestionale, con particolare riferimento a prestazioni bioclimatiche e di ecosostenibilità oltre i minimi regolamentari;
- soluzione delle criticità ambientali individuate dalle schede d'ambito e dalla Valsat del PSC ovvero emergenti dalla documentazione allegata alla proposta;
- caratteristiche di complementarità rispetto agli interventi programmati dall'Amministrazione Comunale e dall'Amministrazione Pubblica in genere e rispetto a proposte presentate da altri soggetti privati;
- significatività degli interventi proposti, anche in virtù dell'iniziativa congiunta di più soggetti, pubblici e/o privati;
- grado di idoneità dell'area o dell'immobile, nel rapporto tra la funzione prevista e il suo livello di integrazione con i servizi;
- grado di cantierabilità dell'intervento e tempi proposti per la sua attuazione;
- ricadute attese in termini occupazionali e di sviluppo economico del territorio;
- disponibilità a realizzare e/o gestire gratuitamente o a contribuire alla realizzazione e/o alla gestione di opere pubbliche, oltre a quelle necessarie per l'attuazione della proposta, con riferimento alle priorità indicate nel presente Documento degli Obiettivi rispetto alle opere pubbliche da finanziare con l'apporto di capitali privati, nel rispetto delle disposizioni di legge in materia;
- realizzazione di edilizia residenziale sociale e aderenza alle priorità indicate al riguardo dal presente Documento degli Obiettivi;
- per le proposte comprensive di medie e/o grandi strutture commerciali al dettaglio, impegno ad utilizzare, almeno in parte, il trasferimento di autorizzazioni commerciali esistenti;

- per le aree e gli edifici incongrui, significatività dell'intervento di demolizione e ripristino in relazione alla riqualificazione del contesto urbano o paesaggistico.

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