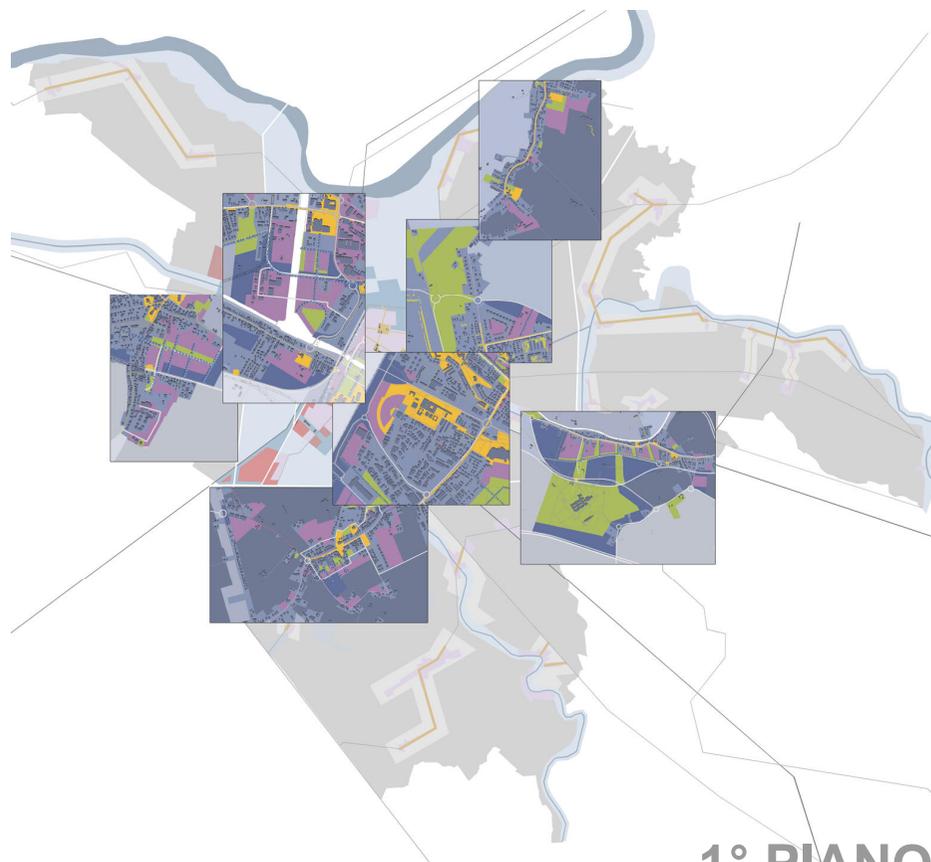




COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



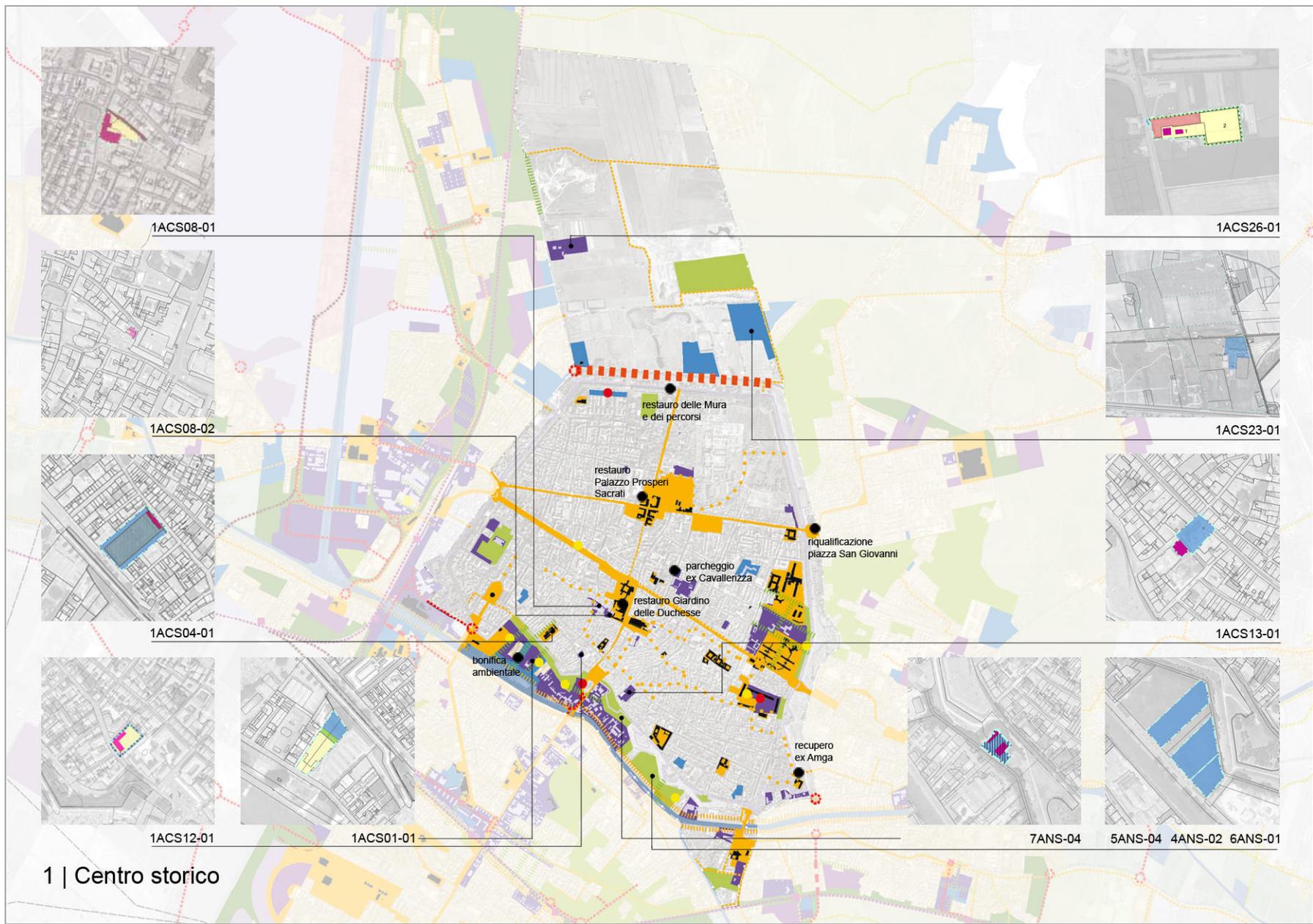
**POC ferrara**  
PIANO OPERATIVO COMUNALE

## VARIANTE AL 1° PIANO OPERATIVO COMUNALE

### Elaborato 2 - DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER LA QUALITÀ URBANA

STRUTTURE INSEDIATIVE: 1 “Centro storico” - 5 “Quacchio, Borgo Punta” - 25 “Territorio rurale”

adottato il 07/04/2014 con delibera consiliare PG. 22885/14



1 | Centro storico

## Descrizione della struttura

---

Struttura insediativa costituita dai tessuti interni alle Mura di Ferrara e da quelli sorti a ridosso, su v. Darsena, v. Volano e v. Colombarola; comprende anche la Darsena del Po di Volano, il Borgo San Giorgio e il Barco del Duca.

La parte antica della città, il cui valore storico-culturale, architettonico e paesaggistico è stato riconosciuto patrimonio Unesco, non costituisce solamente il luogo della memoria di un importante passato ma è centro politico-amministrativo di rilievo, con attività di varia scala (università, attività museali, commercio, servizi alla persona, etc.) che concorrono all'economia urbana complessiva.

Il sistema spaziale Duomo-Castello continua a rappresentare un punto nevralgico e fortemente identitario della città storica, tuttavia si possono distinguere altri spazi, dotati di sufficiente complessità interna, che se valorizzati e messi a sistema potrebbero costruire forti elementi di identità territoriale: i vuoti urbani delle aree parzialmente o totalmente inutilizzate o in via di dismissione (Ospedale S. Anna, ex Caserma Pozzuolo del Friuli, ex carcere di Piangipane, ex Mof, p.le Kennedy), la darsena del Po di Volano, le aree rurali intercluse (vallo delle Mura bastionate, orti della Certosa, Parco Bassani).

## Obiettivi individuati dal PSC

---

- Promuovere un modello "policentrico" nel quale una pluralità di aree e edifici di rilievo concorrono ad articolare l'intera parte interna alle Mura, operando sulla connessione spaziale-funzionale di alcuni importanti edifici monumentali e sul recupero e la trasformazione di aree parzialmente o totalmente inutilizzate o in via di dismissione.
- Riorganizzare la circolazione automobilistica, l'accessibilità al centro e gli spazi di sosta, anche attraverso l'interruzione della circolazione automobilistica sui principali assi di attraversamento della città antica in senso est-ovest (Corso Giovecca-Viale Cavour e Corso Porta Po-Corso Portamare) per riconnettere la parte medioevale della città a sud con l'Addizione Erculea a nord e favorire la mobilità lenta.
- Valorizzare i *terminal* turistici come punti di interscambio e come vere e proprie "porte" del Centro Storico.
- Valorizzare i principali percorsi di fruizione della città storica e il sistema delle Piazze Centrali.
- Recuperare e valorizzare il patrimonio edilizio, le superfici e gli spazi aperti di interesse storico e architettonico, per garantire una convivenza sostenibile tra destinazione residenziale e funzioni di carattere amministrativo, commerciale, turistico e scolastico.
- Costituire e valorizzare le seguenti attività di interesse economico-turistico: Polo Museale di Arte Antica, Polo Museale di Arte Moderna (Quadrivio degli Angeli), Poli Universitari, Centri socio-sanitari, Centri amministrativi.
- Trasformare, in particolare, le seguenti aree strategiche per la valorizzazione del centro: Ospedale S. Anna, ex Caserma Pozzuolo del Friuli, ex carcere di Piangipane, ex Mof, P.le Kennedy, via Darsena.
- Valorizzare, anche ai fini della Rete Ecologica Comunale, le aree verdi del vallo delle Mura bastionate.
- Valorizzare il paesaggio agricolo e culturale del Barco del Duca attraverso la realizzazione di un parco agricolo, revisionando il vigente "Progetto di Tutela e Valorizzazione dei Beni Culturali ed Ambientali del Parco Urbano di Ferrara" (1996).
- Recuperare il rapporto diretto con il Po di Volano, trasformando le aree che vi si affacciano in funzione della navigabilità dell'asta fluviale e della possibilità di fruizione sportivo-ricreativa, in attuazione del Progetto Idrovia.

## Stato di attuazione del PSC

---

Alcuni dei principali interventi di riqualificazione previsti per il Centro Storico sono già stati definiti in termini progettuali e procedurali. In particolare, attraverso l'attività della STU "Ferrara Immobiliare Spa", è stato approvato il piano particolareggiato di iniziativa pubblica relativo alle aree denominate Ex Mof ed Ex Amga. Il piano prevede il ridisegno delle aree su v. Darsena, al fine di ripristinare il rapporto con il corso d'acqua (in coerenza al progetto idrovia), la realizzazione di nuovi fabbricati a uso terziario e residenziale sull'area dell'ex mercato e la riqualificazione, a uso residenziale, dell'ex sede della Polizia Municipale con l'apertura di un varco prospettico verso le Mura.

A seguito del trasferimento delle attività ospedaliere a Cona è in corso la riorganizzazione delle attività sanitarie presso il complesso di Corso Giovecca e l'iter realizzativo della Cittadella del Commiato.

In termini di mobilità carrabile e di sistemi di accesso al Centro Storico, è già stato attuato l'intervento di ridefinizione del nodo di San Giorgio, con la realizzazione di una rotonda, e, nell'ambito del Programma Speciale d'Area, sono stati realizzati diversi interventi di riqualificazione di alcune strade del Centro Storico quali, ad esempio, via Voltapaletto, v. Bersaglieri del Po e v. Cortev ecchia.

## Interventi inseriti nel 1° POC

---

1ACS01-01	v. Darsena, Ferrara	Intervento a prevalente destinazione commerciale	
1ACS04-01	"MEIS"	Intervento a prevalente destinazione museale	
1ACS08-01	"S. Etienne"	Intervento a prevalente destinazione residenziale	
1ACS08-02	piazza Cortev ecchia, Ferrara	Intervento a prevalente destinazione residenziale	
1ACS12-01	"ex Poliambulanza"	Intervento a prevalente destinazione residenziale (sociale)	
1ACS13-01	piazza Verdi, Ferrara	Intervento a prevalente destinazione residenziale	
1ACS23-01	"Polo universitario sportivo"	Intervento a prevalente destinazione sportiva	
1ACS26-01	v. Canapa, Ferrara	Intervento a prevalente destinazione sportiva	
4ANS-02	v. Dotti, Ferrara	Attrezzatura collettiva relativa a intervento a prevalente destinazione residenziale in altra struttura insediativa	
<b>5ANS-04</b>	<b><u>v. Duran, Ferrara</u></b>	<b><u>Attrezzatura collettiva relativa a intervento a prevalente destinazione commerciale in altra struttura insediativa</u></b>	
6ANS-01	v. Valle Rillo, Ferrara	Attrezzatura collettiva relativa a intervento a prevalente destinazione residenziale in altra struttura insediativa	
7ANS-04	v. Pioppa, Loc. Ponte Travagli	Attrezzatura collettiva relativa a intervento a prevalente destinazione residenziale in altra struttura insediativa	
DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO		Abitanti teorici complessivi	263
		SUL per attività commerciali/terziarie/ricettive (mq)	4.777
		Attrezzature e spazi collettivi (mq)	<b><u>28.604</u></b>

## Dimensionamento abitativo

	PSC		RUE		POC_es	POC_0	POC_1	POC	esistente	TOTALE
minimo		29.691								
massimo		38.375		29.503	776	876	263	1.915	29.254	31.418

Lo scenario di progetto è coerente con il *range* del PSC in quanto le previsioni abitative della pianificazione attuativa vigente e del 1°POC permettono di superare il valore minimo indicato.

## Dimensionamento dotazioni territoriali

### ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

	PSC		RUE		POC_es	POC_0	POC_1	POC	TOTALE	
	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	mq/ab
esistenti	2.922.186	98,4								
progetto	3.031.258	79,0	2.891.777	98,0	252.995	74.275	<u>28.604</u>	<u>355.874</u>	<u>3.247.651</u>	<u>103,4</u>

Il rapporto mq/ab, pari a oltre tre volte il minimo di legge, si mantiene in linea con le valutazioni effettuate in sede di PSC.

In relazione all'apporto dato dagli interventi inseriti nel 1°POC si evidenzia che la maggior parte delle aree acquisite concorre all'integrazione del parco delle Mura. Ulteriore elemento di rilievo è la realizzazione del Museo dell'Ebraismo Italiano e della Shoah presso le ex carceri di via Piangipane.

L'area del CUS non è stata conteggiata poiché, essendo un intervento di potenziamento delle attrezzature esistenti, è già stata inclusa nel dimensionamento del RUE.

### EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

L'intervento 1ASC12-01 ("ex Poliambulanza") prevede la realizzazione di 15 alloggi.

### DOTAZIONI ECOLOGICHE

	PSC		RUE		POC_es	POC_0	POC_1	POC	TOTALE	
		mq		mq	mq	mq	mq	mq	mq	
esistenti		0								
progetto		0		3.057	446	0	0	446	3.503	

## Infrastrutture

---

### INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ E MOBILITÀ SOSTENIBILE

Il 1°POC prevede:

- riqualificazione di Piazza S. Giovanni;
- riqualificazione di v. Saraceno, Piazza Corelli, piazzette su v. Ripagrande, v. Borgoricco (1ACS08-01), piazza Verdi (1ACS13-01);
- sistemazione di v. Ghiara e v. Cammello;
- rifacimento dei percorsi ciclopedonali nel vallo delle Mura estensi;
- parcheggio a raso presso l'ex Cavallerizza di via Palestro.

### ALTRE INFRASTRUTTURE

/

## Benessere ambientale

---

Il 1°POC prevede il completamento della procedura di bonifica per l'area dell'ex-deposito idrocarburi Camilli.

Il comparto 1ACS13-01 prevede la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche per uso idrosanitario.

## Ecologia e paesaggio

---

Il 1° POC opera nella direzione di trasformare e valorizzare alcune delle grandi aree dismesse esistenti nel Centro storico. Attraverso la riqualificazione di questi spazi e il recupero degli edifici preesistenti, gli interventi configurano nuovi paesaggi e nuovi elementi d'identità territoriale. La trasformazione, già avviata, delle ex Carceri di v. Piangipane nel nuovo Museo dell'Ebraismo Italiano e della Shoah, con il suo completamento previsto nel comparto 1ACS04-01, aggiunge un nuovo elemento al contesto identitario "*Città ebraica*" costituito dai luoghi legati alla storia degli ebrei a Ferrara, mentre il restauro e l'allestimento di Palazzo Prosperi Sacrati contribuisce a delineare il paesaggio del Quadrivio degli Angeli, il nuovo polo museale per l'arte contemporanea, rafforzando il ruolo già centrale rivestito nell'ambito dal Palazzo dei Diamanti.

Viene riqualificata Piazza Trento Trieste attraverso un intervento di ripavimentazione e un nuovo impianto d'illuminazione che coinvolge anche gli edifici monumentali che vi stanno attorno.

Il restauro di Porta Paola e il recupero dei baluardi dell'Amore, San Lorenzo, Sant'Antonio, San Pietro, San Giorgio rientrano invece nel progetto di restauro e valorizzazione delle Mura cittadine, elemento di forte identità territoriale per la comunità. Il vallo, attraverso la riqualificazione e l'acquisizione di Corte Fossa e delle aree verdi nel sottomura a sud (comparti 7ANS-04, 4ANS-02, 6ANS-01, **5ANS-04**), rafforza il suo funzionamento fruitivo come parco e migliora la sua efficienza dal punto di vista ecologico attraverso la strategia adottata nel 1° POC di acquisire aree contigue, per ottenere spazi verdi di dimensioni consistenti.

Il 1°POC prevede anche il recupero di edifici di valore storico architettonico dismessi o fatiscenti. I nuovi alloggi e le attività terziarie che s'insedieranno nell'ex sede dell'ENEL (1ACS08-01), gli alloggi ERS nell'edificio dell'ex Poliambulanza (1ACS12-01), le attività commerciali, la ristorazione e residenza nell'ex tipografia di Piazza Verdi (1ACS13-01), la residenza, uffici e attività commerciali nel fabbricato di piazza Cortevicchia (1ACS08-02), concorrono alla valorizzazione del Centro Storico e del suo paesaggio.

Infine, l'ampliamento del CUS (1ACS23-01) e gli impianti sportivi previsti nel comparto 1ACS26-01 di v. Canapa rafforzano la vocazione sportiva già presente nel Parco Bassani, creando altre opportunità di fruizione ricreativa del territorio.

---

## SINTESI

---

Nell'ottica di promuovere un modello "policentrico" per il Centro Storico, il 1°POC prevede il recupero e la trasformazione di aree parzialmente o totalmente inutilizzate o in via di dismissione, in particolare attraverso la realizzazione del MEIS. La centralità del Quadrivio degli Angeli è rafforzata come polarità del sistema museale d'arte moderna attraverso il restauro e riallestimento di Palazzo Prosperi Sacrati, Palazzo Massari e Palazzina Cavalieri di Malta e interventi su Palazzo dei Diamanti.

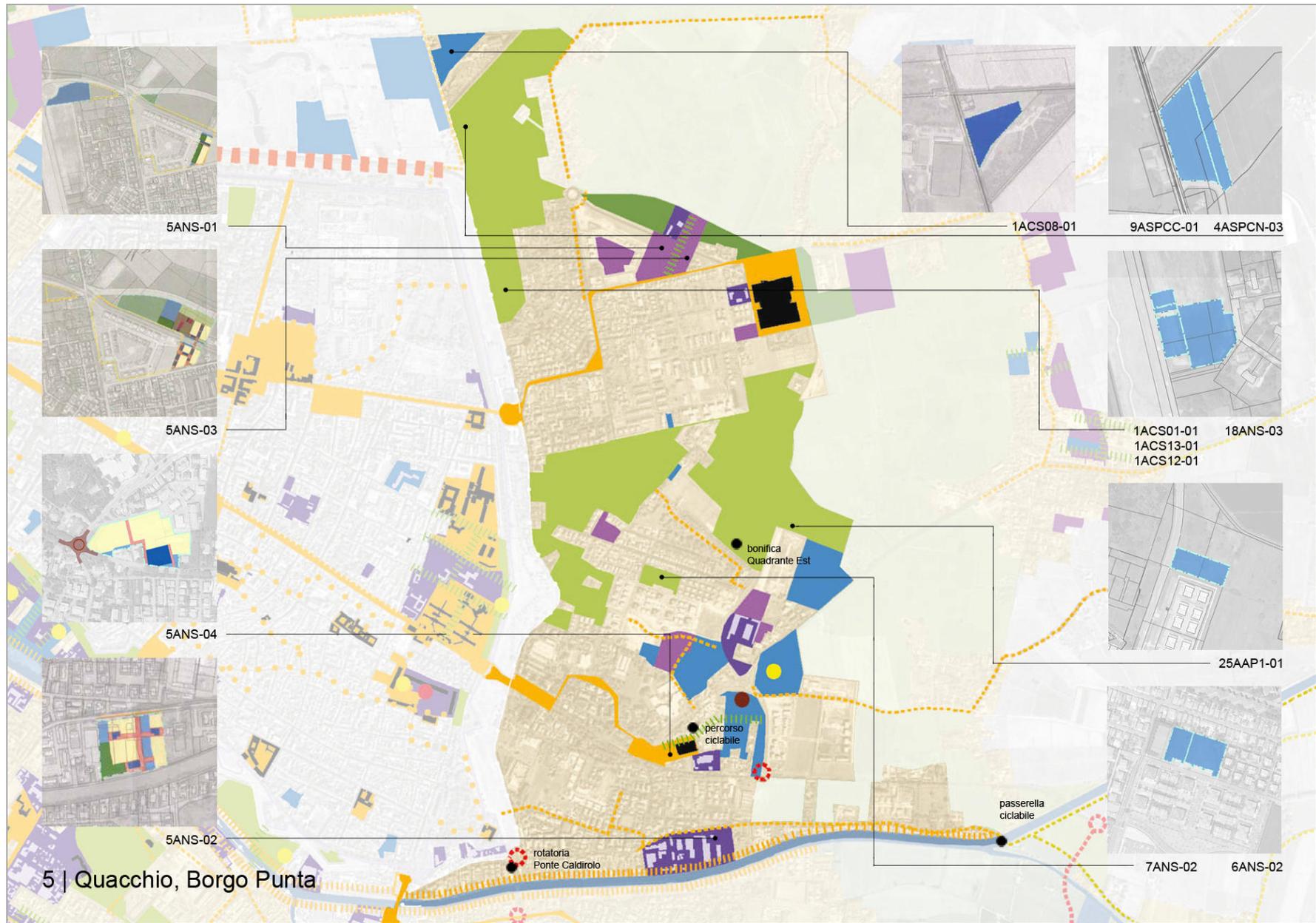
La programmazione delle opere pubbliche prevede interventi puntuali su alcuni importanti edifici monumentali cittadini quali, ad esempio, le ex carceri di San Paolo, la Casa della Patria, Palazzo Schifanoia, il Teatro Comunale, l'Auditorium cella del Tasso, l'Ex scuola Garibaldi, Casa Nicolini, il Tribunale, Palazzina Marfisa, Palazzo Zanardi, il complesso di San Domenico, l'ex chiesa di San Nicolo', e di alcune strutture religiose quali San Cristoforo alla Certosa, il Corpus Domini, la Chiesa e il monastero di Sant'Antonio in Polesine, le Chiese della Madonnina e di Santa Maria della Consolazione.

Per la valorizzazione dei principali percorsi di fruizione della città storica e del sistema delle Piazze Centrali, il 1°POC prevede interventi di riqualificazione di v. Borgoricco, con il recupero del fabbricato ex sede Enel (1ACS08-01), interventi sulla Torre dell'Orologio, nonché il proseguimento del restauro del Giardino delle Duchesse. Sono inoltre previsti interventi in v. Saraceno, Piazza Corelli e sulle piazzette affacciate su v. Ripagrande.

In termini di accessibilità al Centro Storico, il 1°POC prevede la riqualificazione di piazza San Giovanni, porta di accesso da est alla città storica e la realizzazione di un parcheggio a raso presso l'ex Cavallerizza di via Palestro. Piazza Verdi, invece, viene riconfigurata con l'eliminazione dei posti auto esistenti e il recupero/rifunzionalizzazione del fabbricato "ex tipografia" che vi si affaccia (1ACS13-01).

In merito alla linea guida del PSC "Ferrara città universitaria" il 1°POC persegue il potenziamento del polo universitario sportivo CUS, anche attraverso l'acquisizione da parte dell'amministrazione del parcheggio localizzato nella struttura insediativa 5 (intervento 1ACS08-01), e prevede interventi su Palazzo Paradiso, sede della Biblioteca Ariostea.

In merito alla linea guida del PSC "Città verde", il 1°POC contribuisce a potenziare la consistenza del verde nel parco urbano del vallo delle Mura cittadine attraverso l'acquisizione e l'accorpamento di aree verdi nel sottomura a sud e a est, con effetti positivi anche sulla Rete Ecologica Comunale. Si prevedono inoltre interventi di restauro delle Mura e di consolidamento strutturale dei baluardi. Il Parco Bassani vede rafforzata la sua vocazione ricreativo-sportiva con l'ampliamento del CUS e gli impianti sportivi previsti nel comparto 1ACS26-01 di v. Canapa. Perseguendo l'obiettivo di recuperare il rapporto diretto tra Centro Storico e il Po di Volano, in relazione alla navigabilità dell'asta fluviale e alla sua fruizione sportivo-ricreativa (progetto Idrovia), il 1°POC prevede la bonifica ambientale dell'area denominata ex Camilli, funzionale alla connessione del fiume con il circuito delle Mura e con il MEIS, e la riqualificazione di un lotto commerciale dismesso (1ACS01-01), anch'esso su v. Darsena, con la acquisizione da parte del Comune di una quota ulteriore di verde pubblico nel sottomura.



5 | Quacchio, Borgo Punta

## Descrizione della struttura

---

Struttura costituita da insediamenti posti fra il Centro Storico di Ferrara e le aree agricole periurbane di cintura. Sviluppata nel corso del '900 per separate addizioni (borghi, villaggi) presenta forte frammentarietà dello spazio edificato con vuoti interclusi, carenti dotazioni, scarsi elementi di identità territoriale, uniche centralità rappresentate dalle parrocchie e dai centri commerciali. La struttura costituisce porta di accesso al Centro Storico da est e non presenta particolari problemi legati al traffico viabilistico, ad eccezione dell'intersezione semaforica in corrispondenza del ponte di Caldirolo.

Dal punto di vista ecologico è un territorio molto vulnerabile perché di transito tra l'ecosistema di pregio rappresentato dal parco del sottomura di v. Caldirolo e le aree agricole periurbane, tra il sistema ambientale del Parco Bassani e quello del Po di Volano. Alle aree naturali/non edificate presenti nei tessuti edilizi (aree del sottomura di v. Gramicia, orti urbani di v. Frutteti, Area di Riequilibrio Ecologico del Parchetto Schiaccianoci di v. Caretti, residui di aree agricole in v. Polonia) il PSC attribuisce la funzione di cunei verdi per realizzare la connessione ecologica con la campagna e rafforzare l'equilibrio ambientale. Dal punto di vista paesaggistico, critiche sono invece le relazioni visive tra i tessuti edificati e l'emergenza rappresentata dal sistema Mura-vallo-parco urbano la cui panoramicità va salvaguardata da interventi edilizi impropri.

Ulteriore elemento di criticità è la contaminazione del terreno e della falda riscontrata nei quartieri di v. Frutteti e Borgo Punta, che ha portato all'apertura di un piano di caratterizzazione, denominato Quadrante Est, utile a verificare le dimensioni e l'entità delle problematiche ambientali e sanitarie collegate.

## Obiettivi individuati dal PSC

---

- Espandere la qualità del Centro Storico valorizzando i varchi di accesso e ridefinendo il ruolo delle principali direttrici storiche di espansione con una rete di spazi e luoghi collettivi.
- Realizzare il terminal est d'interscambio come "porta" del Centro Storico e attuare il riassetto della mobilità automobilistica al fine di ridurre il traffico di attraversamento della zona, in particolare con il completamento della circonvallazione "piccola U".
- Realizzare percorsi di connessione urbana e valorizzarli anche come traguardi visivi sul paesaggio agricolo.
- Implementare le dotazioni territoriali, in particolare le attrezzature per l'istruzione.
- Tutelare e progettare gli spazi vuoti interclusi nella trama dell'edificato come "cunei verdi" con l'accessibilità lasciata alla mobilità lenta, per creare connessioni ecologiche tra il sistema ambientale Mura-vallo-parco Bassani e aree agricole periurbane.
- Attuare la riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree agricole periurbane con interventi di riassetto ecologico associati all'impianto di funzioni di tipo fruitivo (agriturismo, orti condivisi, fattorie didattiche, vendita di prodotti agricoli in loco) legate alle attività agricole ancora presenti (e da tutelare).
- Tutelare la panoramicità "da e verso" le Mura.

## Stato di attuazione del PSC

---

L'obiettivo del PSC di incrementare la dotazione di attrezzature per l'istruzione della struttura ha avuto attuazione con l'apertura del Polo per l'infanzia di v. del Salice.

## Interventi inseriti nel 1° POC

5ANS-01	v. Turoldo, Ferrara	Intervento a prevalente destinazione residenziale
5ANS-02	v. Prinella, Ferrara	Intervento a prevalente destinazione residenziale
5ANS-03	v. Copparo, Ferrara	Intervento a prevalente destinazione residenziale
<b>5ANS-04</b>	<b>v. Duran, Ferrara</b>	<b><u>Intervento a prevalente destinazione commerciale</u></b>
1ACS01-01	v. Darsena, Ferrara	Attrezzatura collettiva relativa a intervento a prevalente destinazione commerciale in altra struttura insediativa
1ACS08-01	"S. Etienne"	Attrezzatura collettiva relativa a intervento a prevalente destinazione residenziale in altra struttura insediativa
1ACS12-01	"ex Poliambulanza"	Attrezzatura collettiva relativa a intervento a prevalente destinazione residenziale in altra struttura insediativa
1ACS13-01	piazza Verdi, Ferrara	Attrezzatura collettiva relativa a intervento a prevalente destinazione residenziale in altra struttura insediativa
4ASPCN-03	v. Fiera, Ferrara	Attrezzatura collettiva relativa a intervento a prevalente destinazione commerciale in altra struttura insediativa
6ANS-02	v. Prisciani, Ferrara	Attrezzatura collettiva relativa a intervento a prevalente destinazione residenziale in altra struttura insediativa
7ANS-02	v. della Zappa, Pontegradella	Attrezzatura collettiva relativa a intervento a prevalente destinazione residenziale in altra struttura insediativa
9ASPCN-01	"Ex Raffineria Ferrarese Ligure"	Attrezzatura collettiva relativa a intervento a prevalente destinazione commerciale in altra struttura insediativa
18ANS-03	v. Comacchio, Quartesana	Attrezzatura collettiva relativa a intervento a prevalente destinazione residenziale in altra struttura insediativa
25AAP1-01	v. Carli, Ferrara	Attrezzatura collettiva relativa a intervento a prevalente destinazione commerciale in altra struttura insediativa

### DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO

Abitanti teorici complessivi	564
Parcheggi a servizio degli insediamenti (mq)	<b>5.625</b>
Attrezzature e spazi collettivi (mq)	<b>78.906</b>
Verde di mitigazione e compensazione ambientale (mq)	<b>17.436</b>
Laminazione delle acque meteoriche (mq)	7.823

L'intervento 5ANS-01 prevede opere di riqualificazione paesaggistica e ambientale di un tratto di area agricola periurbana (altra struttura insediativa).

**Il comparto 5ANS-04 prevede la cessione di aree per attrezzature collettive in altra struttura insediativa.**

## Dimensionamento abitativo

	PSC	RUE	POC_es	POC_0	POC_1	POC	esistente	TOTALE
minimo	12.387							
massimo	13.320	10.864	160	456	564	1.180	10.859	<b>12.044</b>

Lo scenario complessivo definito dal 1°POC si mantiene inferiore rispetto al minimo di progetto indicato da PSC, in quanto solo parte dei comparti per nuovi insediamenti a destinazione residenziale entra in fase attuativa.

## Dimensionamento dotazioni territoriali

### ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

	PSC		RUE		POC_es	POC_0	POC_1	POC	TOTALE	
	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	mq/ab
esistenti	426.958	39,6	432.991	39,9	33.155	44.215	<u>78.906</u>	<u>156.276</u>	<u>589.267</u>	<u>48,9</u>
progetto	1.338.834	100,5								

La maggior parte delle aree per attrezzature e spazi collettivi previste dagli interventi del 1°POC è localizzata lungo l'asse di v. Gramiccia e sarà destinata al potenziamento del circuito verde intorno alle Mura, con la realizzazione di spazi attrezzati e di un percorso ciclabile di collegamento.

Attraverso il 1°POC sarà inoltre possibile acquisire alla proprietà pubblica l'area del parcheggio a servizio del Centro Universitario Sportivo. In adiacenza, la programmazione delle opere pubbliche prevede interventi di manutenzione e completamento del 3° blocco del Campeggio Estense.

### EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

È prevista l'acquisizione di due alloggi per complessiva SU di 160 mq (5ANS-02).

### DOTAZIONI ECOLOGICHE

	PSC		RUE		POC_es	POC_0	POC_1	POC	TOTALE	
	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	mq/ab
esistenti	0		80.696		12.447	32.051	<u>25.259</u>	<u>69.757</u>		
progetto	88.737									

Gli interventi inseriti nel 1°POC prevedono la realizzazione di vasche di laminazione per complessivi 7.823 mq, al fine di non gravare sulla rete idrografica esistente.

Sono inoltre previsti 19.380 mq di aree di mitigazione e compensazione ambientale, prevalentemente destinati alla realizzazione di un'area boscata in via C. Guidi.

L'esubero di aree rispetto a quanto indicato dal PSC è dovuto al conteggio come dotazioni ecologiche di aree standard di piani particolareggiati recenti.

## Infrastrutture

---

### INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ E MOBILITÀ SOSTENIBILE

Il 1° POC prevede le seguenti realizzazioni:

- percorso ciclopedonale di connessione fra v. Copparo e il vallo delle Mura (5ANS-03);
- pista ciclabile v. Mari - v. Caretti - v. Francia;
- passerella ciclabile di collegamento tra v. Prinella e v. della Ginestra;
- pista ciclabile su v. Prinella nel tratto interessato dall'intervento 5ANS-02;
- rotonda in corrispondenza del Ponte Caldirolo (progetto Idrovia);
- **rotatoria in corrispondenza dell'intersezione fra le via Pomposa e Pontegradella (5ANS-04).**

### ALTRE INFRASTRUTTURE

/

## Benessere ambientale

---

A integrazione della tavola del Quadro Conoscitivo - "contaminazione dei suoli e delle acque sotterranee", per gli interventi inseriti nel 1° POC sono stati realizzati sondaggi del terreno con specifiche analisi chimiche volte a rilevare la presenza di elementi inquinanti nel suolo e/o nella falda sotterranea; le sintesi dei risultati sono riportate nell'elaborato "Relazione sulle indagini ambientali su suolo e acque sotterranee".

Nell'ambito del procedimento di bonifica del Quadrante Est, il 1°POC prevede la messa in sicurezza delle discariche nord e sud; in particolare con la rimozione del percolato inquinante.

## Ecologia e paesaggio

---

L'acquisizione dei cunei verdi delle aree lungo v. Gramiccia rappresenta il punto più significativo del 1° POC in questo quadrante di città, mirando all'obiettivo di rafforzare ed estendere la tutela ecologico-ambientale e paesaggistica delle Mura e del Vallo, patrimonio Unesco e bene monumentale di forte identità territoriale. Anche la realizzazione, nel comparto 5ANS-03, dell'area verde di mitigazione ambientale e paesaggistica fra i nuovi insediamenti residenziali e la viabilità di v. Carli, si colloca in questa ottica, crea una zona cuscinetto rispetto alle aree agricole periurbane e ne ridisegna il margine. L'intervento del comparto 5ANS-02 opera invece la riqualificazione di un insediamento produttivo dismesso, con effetti positivi sul paesaggio, e mantiene dei con visivi da v. Prinella verso il Po di Volano, prevedendo anche una riqualificazione delle sue sponde.

## SINTESI

---

Gli interventi previsti mirano a garantire alla struttura insediativa una qualità urbana diffusa, in coerenza con l'obiettivo di PSC di espandere gli elementi qualificanti del Centro Storico alle parti di città esterne alle Mura.

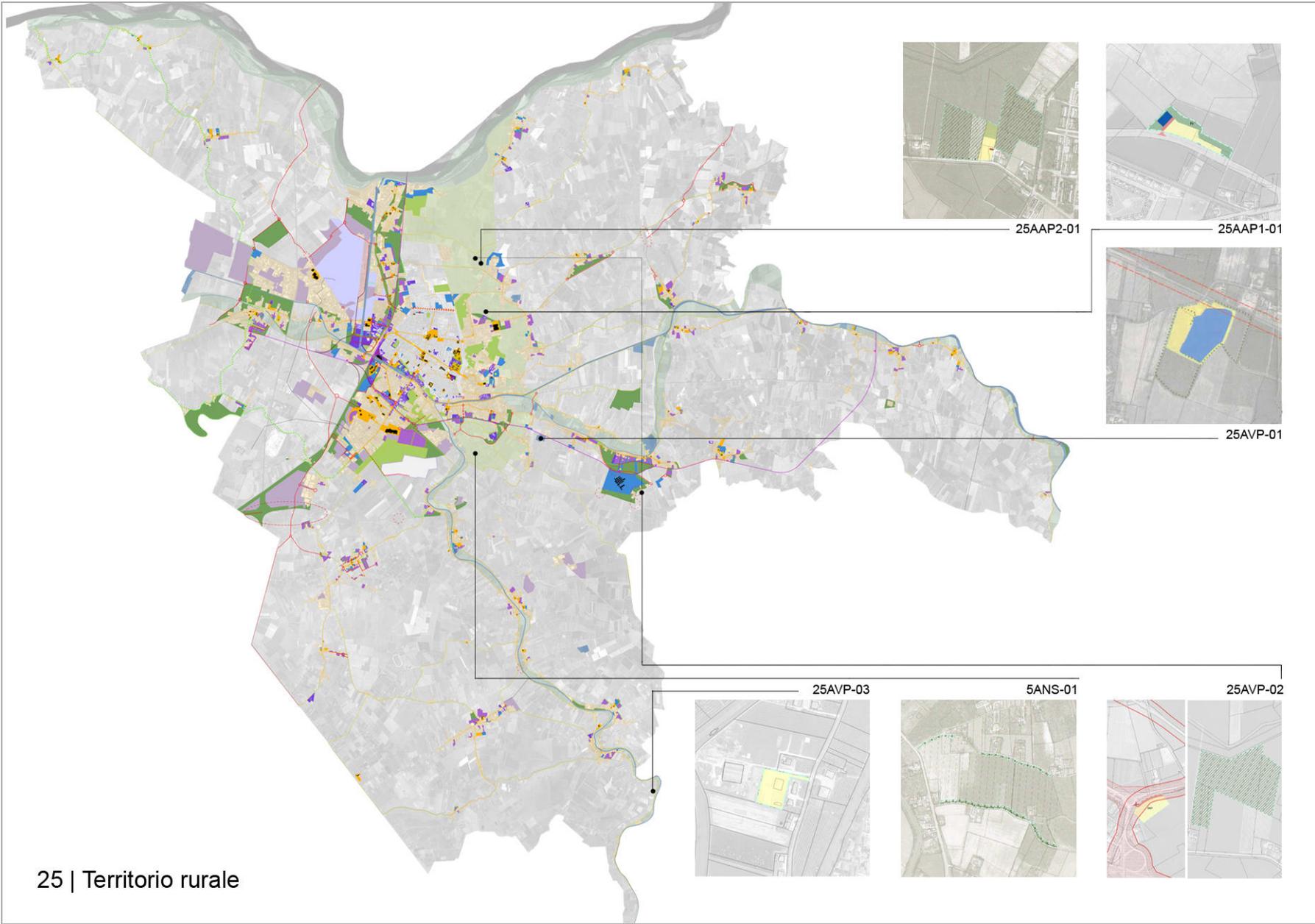
Rispetto ai contenuti del 1° POC, Quacchio e Borgo Punta è una delle strutture insediative con il rapporto tra carico insediativo indotto e attrezzature collettive acquisite più vantaggioso perché finalizzato principalmente all'obiettivo di realizzare un parco connesso (in termini sia visivi che fisici) al circuito del vallo delle Mura, valorizzando degli elementi di qualità paesaggistica e ambientale presenti. Il completamento dell'acquisizione e riqualificazione del vallo delle Mura e dei "cunei verdi" del sottomura a est è priorità del PSC, nell'ambito delle azioni per la "città verde", e si arricchisce, attraverso le previsioni del 1°POC, dell'area boscata lungo v. Carli, incrementando le aree di forestazione sul territorio comunale.

I nuovi insediamenti con aumento di carico urbanistico consolidano la funzione residenziale dell'area, evidenziata dal PSC e ancora non pienamente sfruttata, e attuano il completamento del

complesso esistente di v. Copparo e la riqualificazione di un ex impianto produttivo lungo il Po di Volano.

**Il comparto 5ANS-04, inoltre, prevede la riqualificazione e il potenziamento di una struttura commerciale esistente lungo via Pomposa, in corrispondenza di una centralità urbana riconosciuta dal PSC.**

Per la risoluzione delle problematiche di congestione di si prevede la realizzazione della rotatoria di v. Ponte Caldirolo **e della rotatoria in corrispondenza dell'intersezione fra le via Pomposa e Pontegradella.**



25 | Territorio rurale

### Descrizione della struttura

---

Struttura composta dalle aree rurali in cui si distinguono quelle caratterizzate dall'uso agricolo e da un'alta vocazione produttiva di beni agro-alimentari, aree di valore naturale e ambientale (costituite dagli invasi e dagli alvei dei corsi d'acqua principali e secondari, dai dossi e dalle aree golenali), emergenze paesaggistiche che caratterizzano il territorio in maniera rilevante e costituiscono, insieme a filari e strade alberate, importanti elementi di riconoscimento e orientamento nel forese.

Appartengono alla struttura anche le aree agricole a ridosso della città, che l'infrastrutturazione viaria, ferroviaria e tecnologica, nonché la dispersione insediativa della città diffusa, hanno frammentato in aree agricole intercluse, con elementi naturali residuali non più in grado di funzionare efficacemente dal punto di vista bio-ecologico.

La rete fluviale, i boschetti e le siepi ripariali, la trama dei filari lungo le principali strade storiche, le siepi lungo i fossi, i maceri e i grandi alberi sparsi nella campagna hanno un ruolo strutturante e strategico per ripristinare la continuità e la permeabilità ecologica di questi territori. Tra le aree periurbane c'è l'ambito del grande Parco Bassani che costituisce una rilevante risorsa da valorizzare sotto il profilo paesaggistico e ambientale.

Rilevanti sono le presenze di ville e parchi storici, nonché di corti agricole storiche sparse nel territorio rurale che, sebbene in molti casi abbiano perso la loro funzione legata alla conduzione agricola dei fondi, rimangono elementi di testimonianza storico-culturale del paesaggio agrario tradizionale della pianura.

### Obiettivi individuati dal PSC

---

- Tutelare e conservare le attività agricole produttive esistenti, favorendo il loro ammodernamento secondo principi di sviluppo sostenibile e nel rispetto delle caratteristiche paesistiche e architettoniche del territorio e dell'edificato preesistente.
- Favorire interventi di recupero ambientale delle aree rurali attraverso la salvaguardia, il ripristino e la rinaturazione del reticolo idrografico minore, l'incremento delle presenze arboree e arbustive, a difesa degli equilibri ecologici, idraulici e idrogeologici del territorio, in particolare delle aree golenali e dei paleoalvei.
- Tutelare la tipicità e la qualità dei prodotti agricoli riconosciuti e delle produzioni con tecniche di agricoltura biologica e promuovere i Percorsi Agrituristici e Itinerari Enogastronomici di cui alla L.R. 23/2000.
- Attuare, nelle aree agricole di cintura, interventi di valorizzazione paesaggistica e ambientale (recupero degli edifici rurali, incremento di siepi e filari arborei e arbustivi lungo strade campestri e fossi, ripristino del paesaggio delle "piantate", mantenimento e ripristino delle presenze vegetali significative, potenziamento del reticolo idrografico minore e dei sistemi di drenaggio dei campi).
- Favorire l'uso agricolo dei suoli (anche attraverso la definizione di politiche di sostegno economico all'agricoltura) e l'integrazione del reddito agrario delle piccole aziende mediante la promozione dell'uso ricreativo e per il tempo libero degli spazi rurali compatibilmente con la funzione primaria.
- Realizzare il Parco Agricolo Bassani, revisionando il vigente "Progetto di Tutela e Valorizzazione dei Beni Culturali ed Ambientali del Parco Urbano di Ferrara" (1996).
- Favorire lungo le aste fluviali il ripristino della vegetazione spondale per lo sviluppo della biodiversità in attuazione della Rete Ecologica Comunale e ridefinire il rapporto di visibilità tra città e corsi d'acqua anche attraverso la creazione di spazi ricreativi.
- Attuare gli interventi di ricucitura dei segmenti di rete viabilistica e di collegamento delle frazioni urbane da realizzarsi anche attraverso un sistema di percorsi ciclabili.

### Stato di attuazione del PSC

---

La presente struttura insediativa è prevalentemente demandata, per la sua gestione, al RUE, approvato in data 10/06/2013.

## Interventi inseriti nel 1° POC

25AVP-01	Riqualificazione specchio d'acqua - v. del Parco	Intervento a prevalente destinazione ricreativa e ricettiva
25AVP-02	v. Palmirano, Cona e riqua. paesaggistica nel Parco Bassani	Intervento relativo a un impianto per la distribuzione di carburanti e riqualificazione paesaggistica
<b>25AVP-03</b>	<b>v. Bova, Bova di Marrara</b>	<b>Intervento a prevalente destinazione ricreativa e ricettiva</b>
25AAP1-01	v. Carli, Ferrara	Intervento relativo a un impianto per la distribuzione di carburanti
25AAP2-01	Agriasilo e riqua. paesaggistica nel Parco Bassani	Intervento relativo a attrezzature collettive e riqualificazione paesaggistica
5ANS-01	v. Tuoldo, Ferrara	Riqualificazione paesaggistica relativa a intervento a prevalente destinazione residenziale in altra struttura insediativa L'intervento 25AAP1-01 prevede la cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi in altra struttura insediativa.
DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO		
	SUL per attività commerciali/terziarie (mq)	<b>4.317</b>
	Attrezzature e spazi collettivi (mq)	9.507
	Verde di mitigazione e compensazione ambientale (mq)	8.331
	Riqualificazione ambientale e paesaggistica (mq)	162.814

## Dimensionamento abitativo

	PSC	RUE	POC_es	POC_0	POC_1	POC	esistente	TOTALE
minimo	9.587							
massimo	9.587	9.658	0	0	0	0	9.572	9.658

Il 1°POC non prevede incrementi demografici per il territorio rurale.

## Dimensionamento dotazioni territoriali

### ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

	PSC		RUE		POC_es	POC_0	POC_1	POC	TOTALE	
	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	mq/ab
esistenti	1.458.444	152,1								
progetto	1.612.682	168,2	1.256.685	130,1	0	0	9.507	9.507	1.266.192	131,1

L'intervento 25AAP2-01 prevede la realizzazione di un agrisilo privato.

EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

La programmazione delle opere pubbliche prevede lavori per il completamento di un fabbricato di 12 alloggi in v. Imperiale.

DOTAZIONI ECOLOGICHE

	PSC	RUE	POC_es	POC_0	POC_1	POC	TOTALE
	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
esistenti	25.264	0	0	0	8.331	8.331	8.331
progetto	1.318.010						

Le mitigazioni previste dal 1°POC per il territorio rurale sono relative al comparto 25AAP1-01 e non ne è prevista l'acquisizione da parte dell'amministrazione.

## Infrastrutture

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ E MOBILITÀ SOSTENIBILE

/

ALTRE INFRASTRUTTURE

Il 1°POC prevede la realizzazione di un nuovo collettore, il condotto Varana, e di un canale allacciante scolmatore dei canali Omomorto e Baura, finalizzati ad una razionale gestione della rete di scolo del comprensorio orientale delle Terre Vecchie e, in particolare, ad un alleggerimento delle portate del Canal Bianco.

## Benessere ambientale

/

## Ecologia e Paesaggio

In linea con gli obiettivi fissati dal PSC, il 1° POC interviene nelle aree agricole di cintura con i comparti 25AAP2-01, 25AVP-02 e 5ANS-01 che prevedono interventi di riqualificazione paesaggistica con il ripristino della piantata, elemento del paesaggio agrario tradizionale di pianura.

Il recupero del fabbricato rurale di pregio storico presente nel comparto 25AAP-01 da destinare ad agrisilo rientra nell'obiettivo di rifunzionalizzare gli edifici rurali dismessi con funzioni a servizio della città, nell'idea di generare nuove sinergie e interazioni tra territorio urbanizzato e aree periurbane ovvero nuove occasioni di reddito per gli imprenditori agricoli.

Con l'obiettivo di recuperare ad usi ricreativi gli spazi lungo i corsi d'acqua, il comparto 25AVP-01 riqualifica uno specchio d'acqua esistente in v. del Parco inserendo attività di svago e tempo libero compatibilmente con il valore naturalistico del luogo e con l'idea di concepire la rete ecologica anche come opportunità fruitiva di tipo ricreativo; **il comparto 25AVP-03 realizza un punto**

**di sosta e ristoro sugli itinerari cicloturistici e nautici del Po di Primaro.**

Ai fini ecologici, in generale, la salvaguardia degli elementi vegetazionali preesistenti, l'incremento delle presenze arboree nei campi, lungo strade e fossi con filari continui di alberi, e la creazione di aree verdi (private) piantumate, contribuisce a creare quella permeabilità ecologica utile al mantenimento delle biodiversità.

---

**SINTESI**

---

Nel territorio rurale il 1° POC realizza interventi di riqualificazione paesaggistica di aree agricole periurbane attraverso il ripristino di elementi di paesaggio agrario tradizionale della pianura e il recupero di un edificio rurale storico dismesso e la sua rifunzionalizzazione in agriasilò, con l'effetto di generare nuove sinergie e interazioni tra territorio urbanizzato e aree periurbane.

Il recupero di **due spazi, uno** in prossimità di uno specchio d'acqua esistente in v. del Parco **e l'altro lungo il Po di Primaro a Bova di Marrara**, con attività ricreative e ricettive compatibili, crea un'opportunità per la fruizione turistica e paesaggistica del territorio.