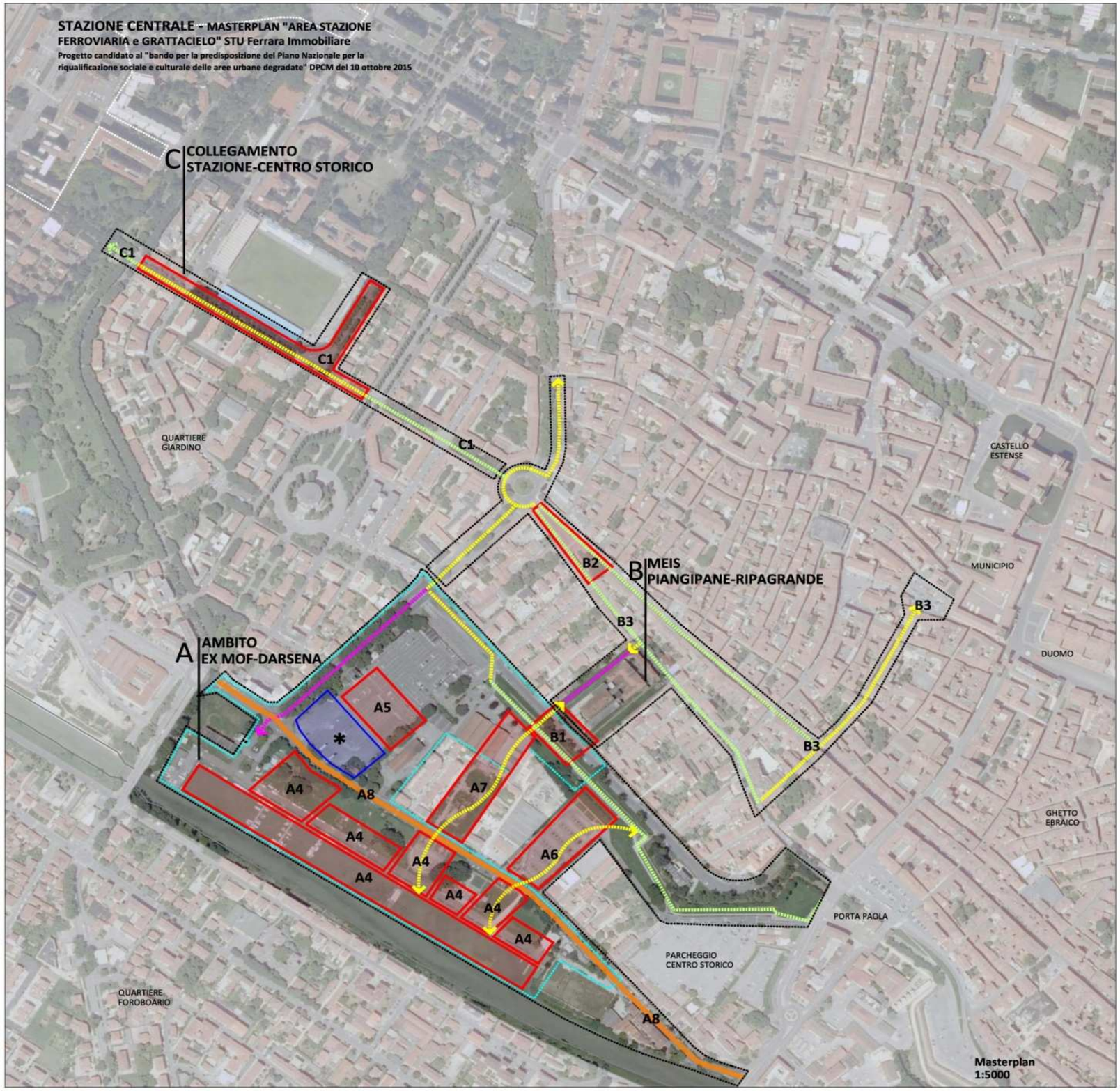


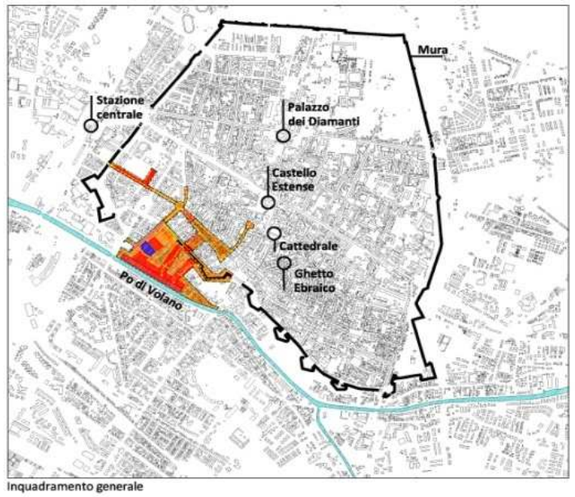
COMUNE DI FERRARA
Città Patrimonio dell'Umanità

United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization

Ferrara, città del Rinascimento e il suo Delta del Po

Progetto di fattibilità tecnica ed economica del "Nuovo Quartiere nell'area della Darsena di San Paolo, ex MOF e MEIS"

TAV.1 - Masterplan



Inquadramento generale

PIANO DI RECUPERO EX MOF-DARSENA
* Area oggetto di permuta tra Comune di Ferrara e Agenzia del Demanio (Accordo di Valorizzazione del 12-10-2015)

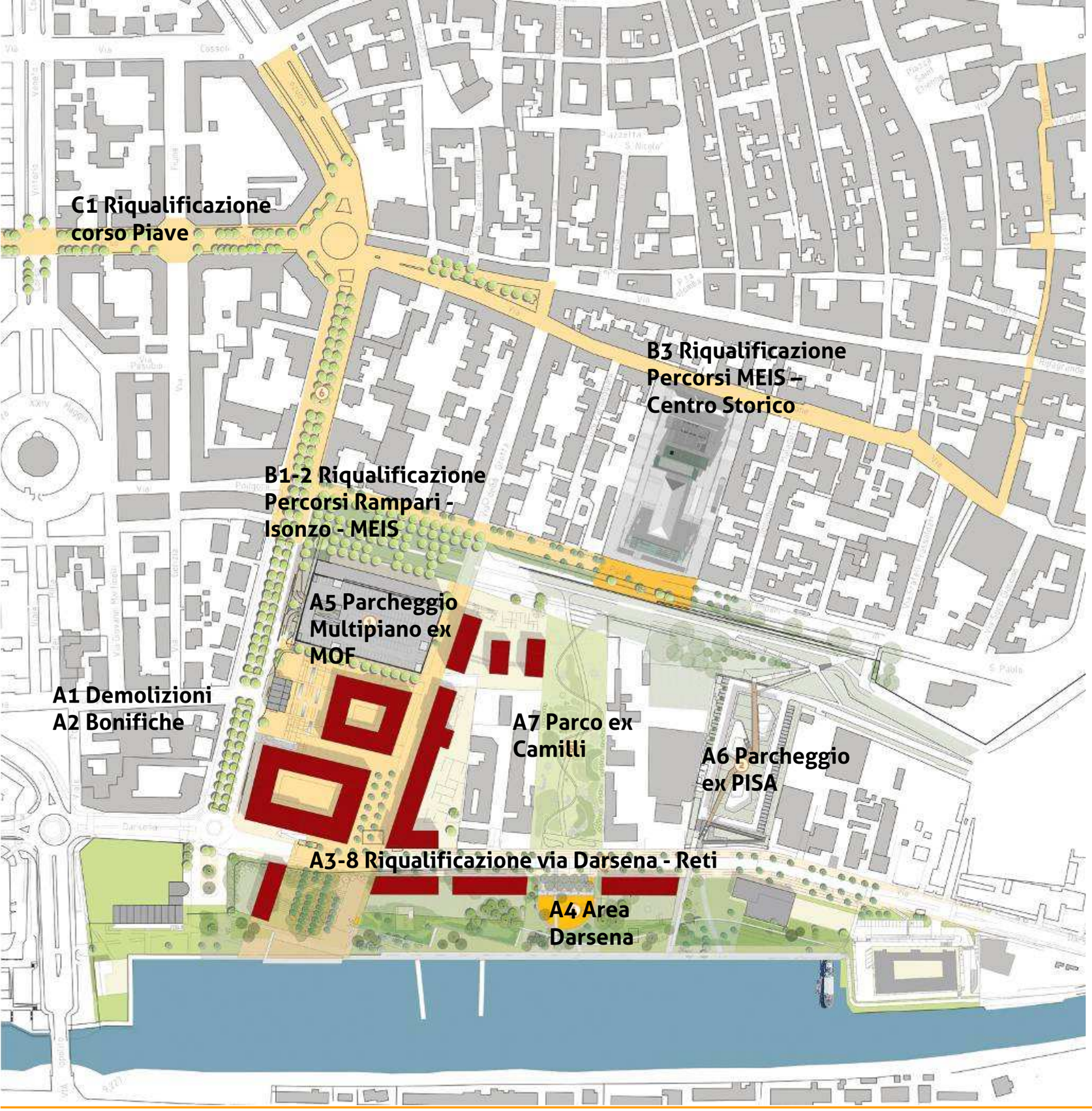
ELEMENTI ESISTENTI E FINANZIATI
COLLEGAMENTI CICLOPEDONALI FINANZIATI

ELEMENTI DI PROGETTO
COLLEGAMENTI CICLO PEDONALI DA RIQUALIFICARE
COLLEGAMENTI CICLO PEDONALI DI PROGETTO

A - AMBITO EX MOF-DARSENA
(ambito oggetto di Accordo di Valorizzazione del 12-10-2015)
A1 DEMOLIZIONI EX MOF E DARSENA (rif. tav2)
A2 BONIFICHE EX MOF E DARSENA (rif. tav2)
A3 RETI E SOTTOSERVIZI (rif. tav 3)
A4 RIQUALIFICAZIONE AREA DARSENA
A5 PARCHEGGIO PUBBLICO INTERRATO COMUNALE
A6 PARCHEGGIO EX PISA
A7 PARCO EX CAMILLI
A8 VIA DARSENA

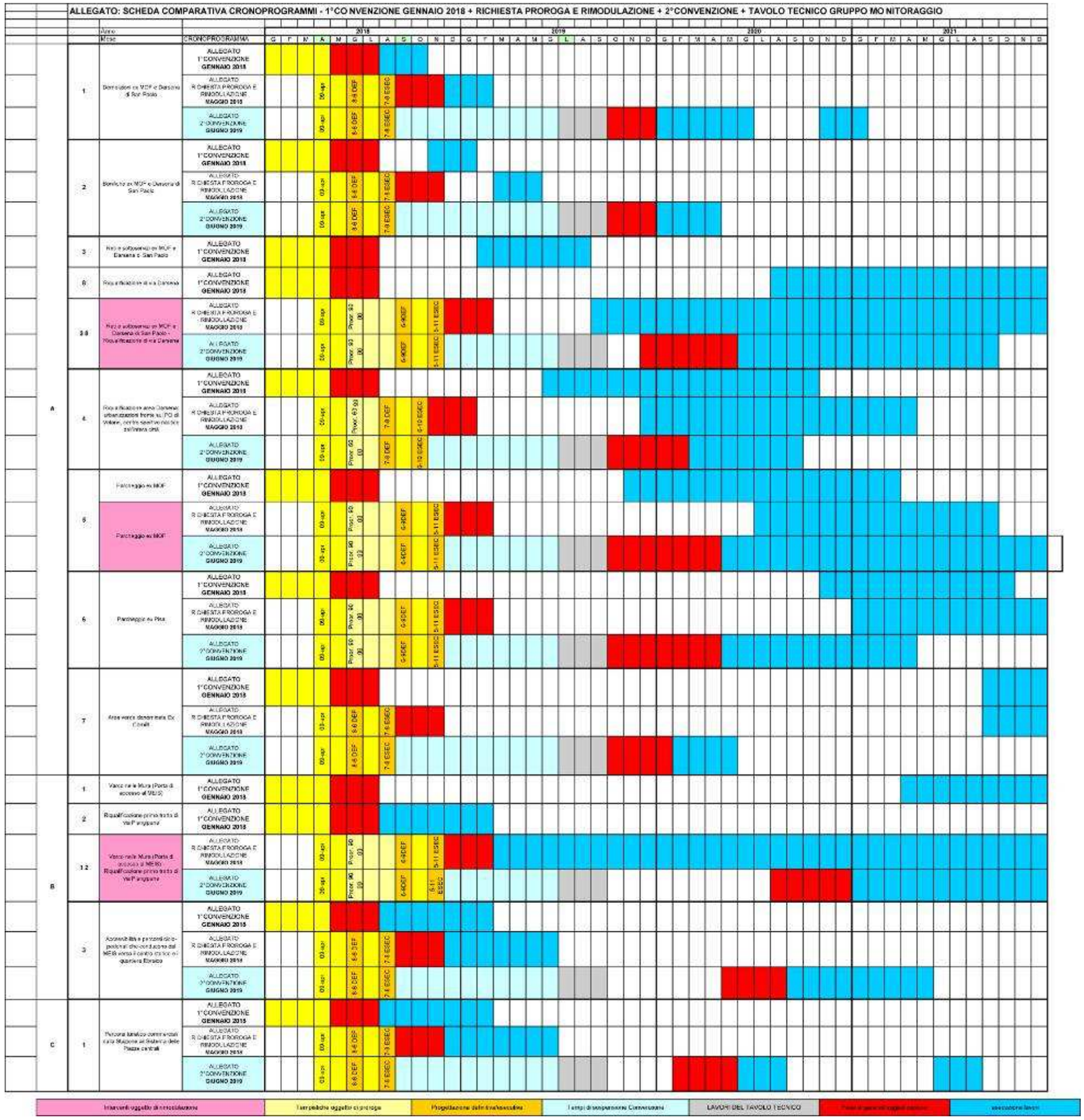
B - MEIS PIANGIPANE-RIPAGRANDE
(ambito oggetto di Accordo di Valorizzazione del 12-10-2015)
B1 PORTA MEIS
B2 PIANGIPANE
B3 COLLEGAMENTI MEIS-CITTA'

C - COLLEGAMENTO STAZIONE-CENTRO STORICO
C1 PERCORSI STAZIONE-PIAZZE CENTRALI



Nuovo Quartiere nell'area della Darsena di San Paolo, ex MOF e MEIS

Le aree progetto dell'ex Mof e della Darsena, si collocano in posizione strategica dal punto di vista dell'accessibilità al centro e ai principali collegamenti con il territorio. Si tratta di aree da riqualificare e riprogettare che privilegiano scelte che non determinano nuovo consumo di suolo ma una sua valorizzazione oltre che provocare un processo di riqualificazione di tutto l'ambito di cui fanno parte ed innescare un diverso modo di "vivere la città". L'intento è quello di riqualificare un vuoto urbano ristabilendo quelle "densità delle relazioni" spaziali, funzionali, economico-sociali, percettive ed ambinetali che è intimamente legata al concetto di città, specie di quella storica. Tale trasformazione rappresenterà una "nuova centralità urbana" i cui utenti (beneficiari indiretti) saranno gli abitanti della città compresi tra la struttura insediativa del Centro Storico e di via Bologna, quantificabili in circa 28.000 famiglie pari a 34% della popolazione complessiva del Comune. Infine la rigenerazione urbana del comparto mira ad integrarsi con il progetto del MEIS (Museo dell'Ebraismo Italiano e della Shoa) implementando l'offerta di spazi turistico-culturali della città e con il progetto "Idrovia Ferrarese" per quanto riguarda la nautica da diporto e le attività sportive legate all'acqua.


ALLEGATO: SCHEDA COMPARATIVA CRONOPROGRAMMI - 1°CONVENZIONE GENNAIO 2018 + RICHIESTA PROROGA E RIMODULAZIONE + 2°CONVENZIONE + TAVOLO TECNICO GRUPPO MONITORAGGIO
Anno
Mese
CRONOPROGRAMMA
2018
2019
2020
2021
ALLEGATO 1°CONVENZIONE GENNAIO 2018
ALLEGATO RICHIESTA PROROGA E RIMODULAZIONE MAGGIO 2018
ALLEGATO 2°CONVENZIONE GIUGNO 2019
Interventi oggetto di rimodulazione
Tempi oggetto di proroga
Progettazione definitiva/esecutiva
Tempi di espletamento Convenzione
LAVORI DEL TAVOLO TECNICO
esecuzione lavori

Via Giuseppe Pelo
Via Gorizia
Via Giuseppe Garibaldi
Via Giuseppe Mazzini
Via Cavour
Via Darsena
Via Alfredo Rampi
Via Della Darsena
Via Luigi Parmeggiani
Via Ampari
Ponte Ferrovia
Ponte Stradale
Rotatoria Ex Mof
Rotatoria Darsena
Ex area ferroviaria dismessa
Parcheggio
Area verde
Area gioco
Area sosta camper
Area sosta camper
Area sosta camper

LEGENDA ALBERI

CB Carpinus betulus	- Carpino bianco
SA Salix alba	- Salice bianco
PN Populus nigra "Italica"	- Pioppo nero cipressino
NO Nerium oleander	- Oleandro
M1 Macchia arborea:	
Eriobotria japonica	- Nespolo
Bambusa	- Bambu'
Prunus cerasifera "Pissardii"	- Mirabolano
M2 Macchia arborea:	
Robinia pseudoacacia	- Acacia
Celtis australis	- Bagolaro
M3 Macchia arborea:	
Ailanthus glandulosa	- Ailanto
M4 Macchia arborea:	
Robinia pseudoacacia	- Acacia
M5 Macchia:	
Rubus + Crataegus	- Rovi + Biancospino
G Morus alba	- Gelso bianco
F Fraxinus angustifolia	- Frassino minore
P Platanus x acerifolia	- Platano
AC Acer campestre	- Acero campestre
PA Populus alba	- Pioppo bianco
C Celtis australis	- Bagolaro
T Tilia x europaea	- Tiglio comune
PR Prunus cerasifera "Pissardii"	- Mirabolano
CE Cedrus atlantica	- Cedro dell'atlante
SB Salix babilonica	- Salice piangente
AP Acer platanoides	- Acero riccio
1	- Siepi in forma di ligustro
2	- Siepi di lauro
MG Magnolia grandiflora	- Magnolia
E Euonymus	- Evonimo
RV Rose in varieta'	- Rose
L Liriodendron tulipifera	- Albero dei tulipani

LEGENDA

- perimetro comparto
- edifici da conservare
- edifici da demolire
- edifici da demolire in seconda fase comprese le varie pavimentazioni e recinzioni
- Asfalti e pavimentazioni da demolire
- prati, aiuole e terreni erbosi
- alberi da conservare
- alberi, macchie e siepi da abbattere

LEGENDA SOTTOSERVIZI

GAS: POZZETTO 45X45 FERRO; POZZETTO 25X25; POZZETTO FERRO; PRESA GAS FERRO; VALVOLA GAS FERRO

AMGA: POZZETTO 80X80 FERRO; POZZETTO GAS 90X90 FERRO; POZZETTO GAS 50X50 FERRO; POZZETTO ACQUA 50X50 FERRO; POZZETTO FERRO

ACQUEDOTTO: POZZETTO 45X45 FERRO; POZZETTO 43X67 FERRO; POZZETTO Ø 65 FERRO; PRESA ACQUEDOTTO FERRO

FOGNATURA: POZZETTO 60X60 FERRO; POZZETTO Ø 65 FERRO

PUBBLICA ILLUMINAZIONE: FARO A TERRA; POZZETTO 40X40; POZZETTO 50X50; POZZETTO 40X40 E LAMPIONE; POZZETTO 45X45 FERRO E LAMPIONE; LAMPIONE; LAMPIONE; LAMPIONE

ENEL: POZZETTO 160X160; POZZETTO 160X110; POZZETTO 110X110; POZZETTO 90X90; POZZETTO 90X90; POZZETTO 80X80; POZZETTO 70X70

TELECOM/SIP: POZZETTO SIP 70X70 FERRO; POZZETTO DOPPIO SIP FERRO; POZZETTO SIP 40X40 FERRO; ARMADIO

TELERISCALDAMENTO: POZZETTO 60X60; POZZETTO; POZZETTO Ø 65

LEGENDA POZZETTI GENERICI

CENTRALI: POZZETTO 30X30; POZZETTO 40X40; POZZETTO 50X50; POZZETTO 80X80; POZZETTO 70X70; POZZETTO 80X80

FERRO: POZZETTO 40X40; POZZETTO 45X45; POZZETTO 45X67; POZZETTO 30X30; POZZETTO 60X60; POZZETTO 80X80; POZZETTO 70X70; POZZETTO 75X50; POZZETTO 45X55; POZZETTO 80X80; POZZETTO; POZZETTO Ø 55

CASTELLI; CASTELLI; CASTELLI; CASTELLI; CASTELLI/INFERNO; CASTELLI/INFERNO; POZZETTO DI TERRA; GRIGLIATE; FERMATA ACFT AUTOBUS; FERRIERA (NON FISSA)

POZZETTO ACQUA FERRO; POZZETTO ACQUA FERRO; POZZETTO COLLAR FERRO; ATTACCO MOTOPOMPA; POZZETTO FERRO; POZZETTO HERA; PARCHIMETRO

LEGENDA SEGNALETICA VERTICALE

PARCHEGGIO; PARCHEGGIO; PARCHEGGIO DISABILI; PASSAGGIO PEDONALE; PRECEDENZA; DIVIETO DI ACCESSO; DIVIETO DI SOSTA; DIREZIONE OBBLIGATORIA; SENSO UNICO; SEMAFORO

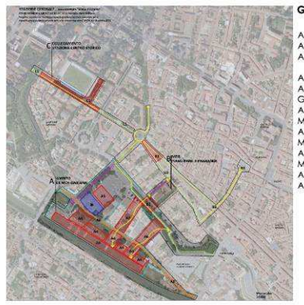
COMUNE DI FERRARA
Città Patrimonio dell'Umanità

COMUNE DI FERRARA
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E PROGETTAZIONE

VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA

(L. 457/78)

AREA EX MOF - DARSENA



GRUPPO DI PROGETTO

Arch. Davide Tumiati - Dirigente di Settore
Arch. Paolo Perelli - Dirigente di Servizio
Arch. Barbara Bonora - Responsabile U.O.

Arch. Paola Barillari
Arch. Beatrice Galassi
Geom. Francesca Guerzoni
Arch. Davide Manfredini
Maria Chiara Menegatti
Arch. Paola Onorati
Monica Pellati
Arch. Luca Roversi
Massimo Scapoli
Arch. Claudio Tassinari
Arch. Zaira Sangiorgi

STATO DI FATTO PLANOALTIMETRICO, MANUFATTI, RILIEVO DEL VERDE - Integrazione

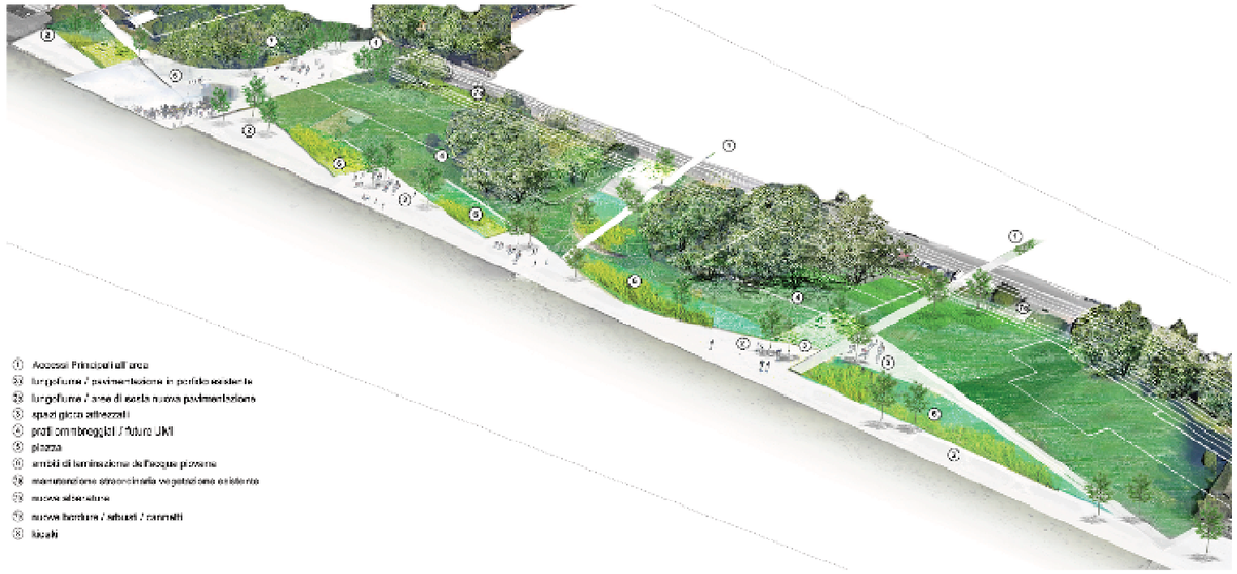
TAVOLA N°	FASE	REVISIONE
SF02	V	0

DATA	SCALA:
27 Dicembre 2017	1:1.000

A termine di legge tutti i diritti sono riservati.
E' vietata la riproduzione in qualsiasi forma senza autorizzazione del Comune di Ferrara.

2017 Variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica – Demolizioni e Nuove costruzioni

COMUNE DI FERRARA
Città Patrimonio dell'Umanità
éFerrara Urban Center



Area Darsena - (A4)

Dimensioni area= 26.831 mq

Importo lavori= 1.350.000 €

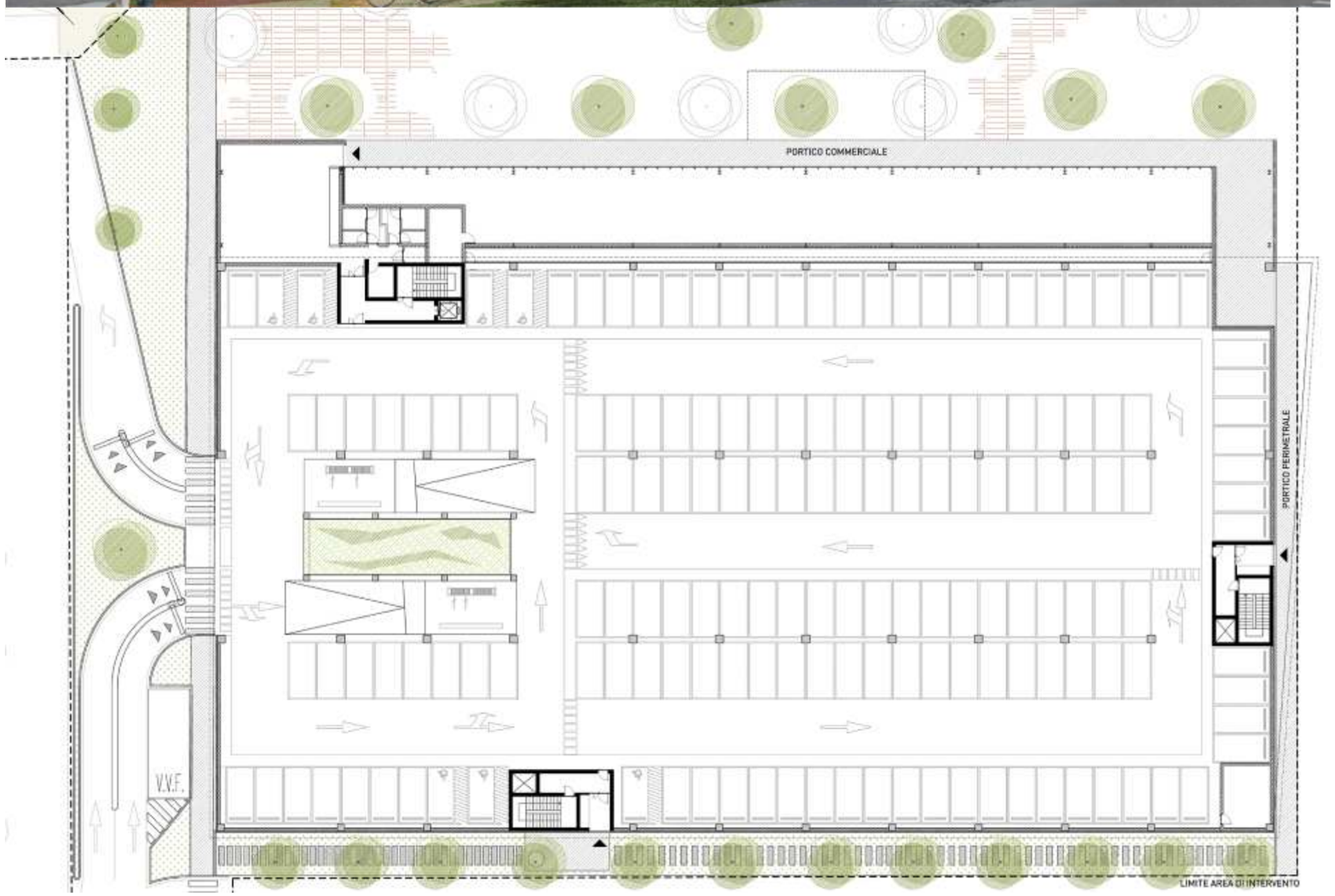
Obiettivo principale della riqualificazione di tale ambito è definire e riprogettare una nuova "Darsena cittadina", quale spazio polifunzionale per attività del tempo libero, attraverso interventi qualitativi e attraverso l'insediamento di quella commistione di funzioni, servizi ed attrezzature che connotano il centro.

Nel dettaglio il programma di riqualificazione prevede l'articolazione dell'intera area in tre spazi "infrastrutturali": la piazza della città, la banchina e l'infrastruttura verde urbana.

- La piazza della città, pensata per accogliere attività ricreative e di spettacolo all'aperto;

- La banchina che si sviluppa per l'intera lunghezza della Darsena in favore delle connessioni visive verso il fiume e la progettazione di un arredo urbano integrato dedicato alla sosta (panchine, sedute ecc.);

- L'infrastruttura verde urbana che si articola in diverse aree verdi, quali il parco lineare costituito principalmente dalle aree a prato con andamento pianeggiante e piantumazioni arbustive,

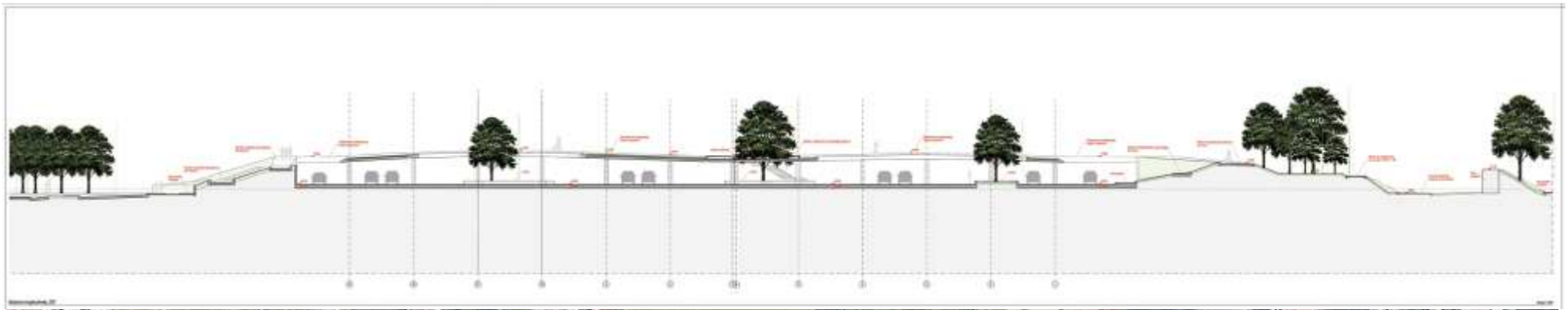


Parcheggio Multipiano ex MOF - (A5)

Dimensioni area= 9.960 mq

Importo lavori= 5.000.000 € (+ 1.500.000 € bando RER)

Il parcheggio multipiano si sviluppa su due livelli ed è costituito da una struttura prefabbricata in calcestruzzo armato. La soluzione prefabbricata consente di minimizzare i temi di realizzazione e di ridurre l'impatto del cantiere. In questa fase verranno realizzati i primi due livelli (piano terra e piano primo) ma sia le strutture, le opere di fondazione e sia il rivestimento di facciata sono dimensionati e predisposti per una futura sopraelevazione di un ulteriore livello. Il piano tipo occupa una superficie di circa 4700 mq. Il parcheggio sarà quindi in grado di offrire 336 posti auto, con possibilità di arrivare a 502 posti auto nell'ipotesi in cui venga realizzato anche l'ultimo livello previsto e predisposto. Lungo il fronte Nord-Est dell'edificio verrà realizzato uno spazio commerciale coperto, in carpenteria metallica, di circa 700 mq, destinato ad ospitare diverse attività ricettive e servizi. Il sistema di facciata è a lame, composta da pannelli realizzati da elementi piegati in alluminio con una finitura scotch-brite, per permettere una riflessione e distorsione delle alberature e della vegetazione presente nell'intorno; in questo modo l'edificio risulta schermato e perfettamente mimetizzato con l'ambiente circostante.



Parcheggio ex PISA (A6)

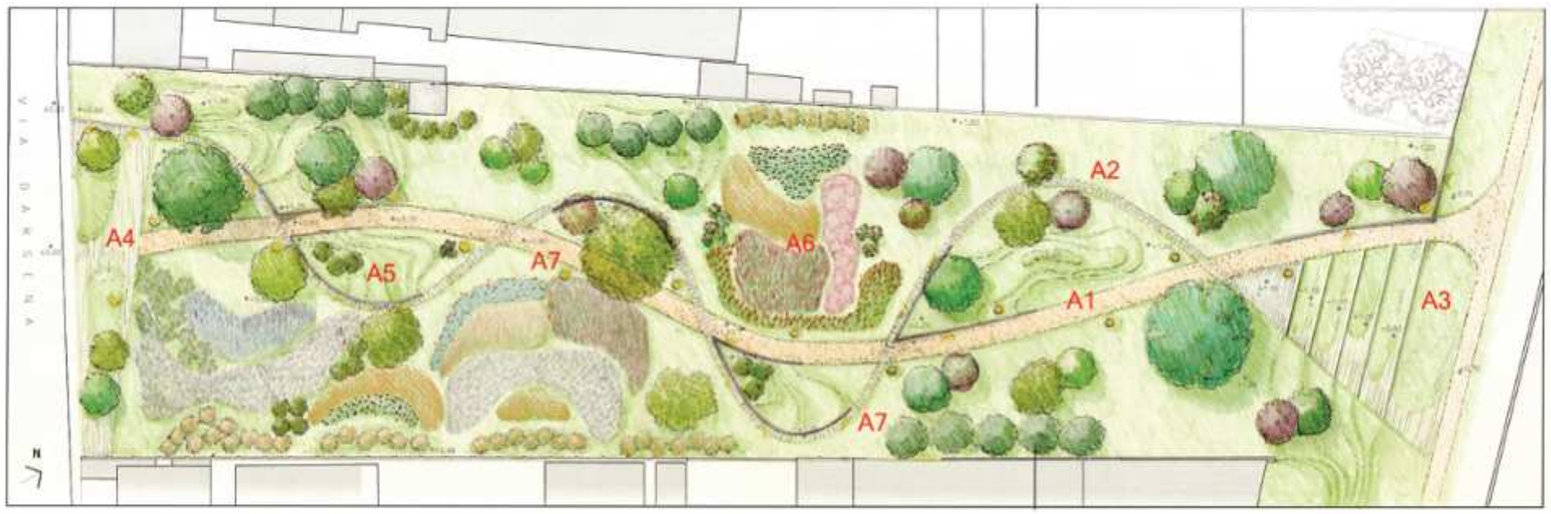
Dimensioni area= 19.504mq

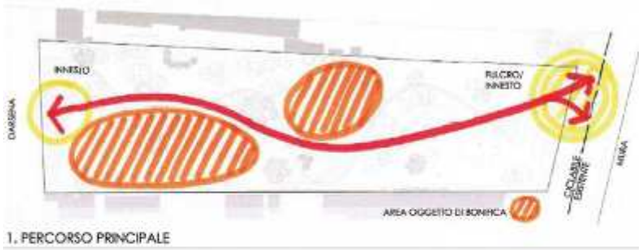
Importo lavori= 2.250.000 €

Il progetto per il parcheggio ex Pisa prevede la creazione di una nuova area verde nella copertura del piazzale esistente, attraverso la quale formalizzare la connessione pedonale tra il sistema dei bastioni della città e la darsena fluviale, con la preservazione della funzionalità del parcheggio sottostante, senza sottovalutare i nuovi vincoli che lo stesso si trova ad assumere per il fatto di risultare coperto, in particolar modo rispetto agli aspetti di sicurezza, sia antincendio che di esercizio.

Dal punto di vista strutturale si tratta di realizzare una copertura al parcheggio esistente, con dimensioni planimetriche di m 90,40 x 32,40, in grado di sostenere il peso di una copertura vegetale leggera e i percorsi pedonali di riconnessione tra il sistema dei bastioni e la darsena. Una serie di aperture nella superficie della copertura consentono l’entrata di aria e luce al parcheggio.

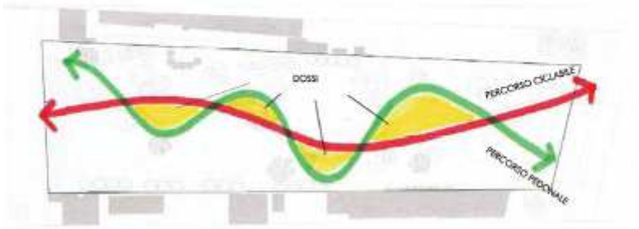
L'accesso dal parcheggio alla copertura verde e ai percorsi pedonali è assicurato da una scala realizzata con una soletta rampante in calcestruzzo posta in corrispondenza di una delle asole realizzate in copertura.





1. PERCORSO PRINCIPALE

2. ORGANIZZAZIONE DEL VERDE



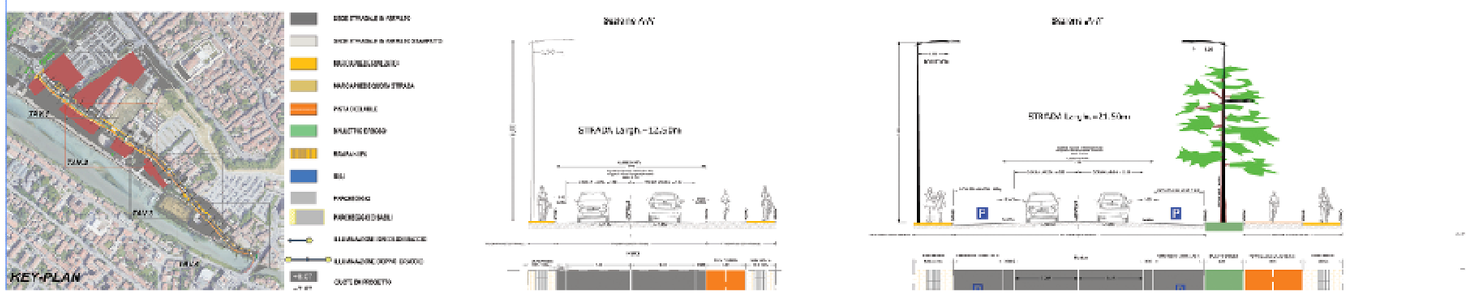
3_ PERCORSI

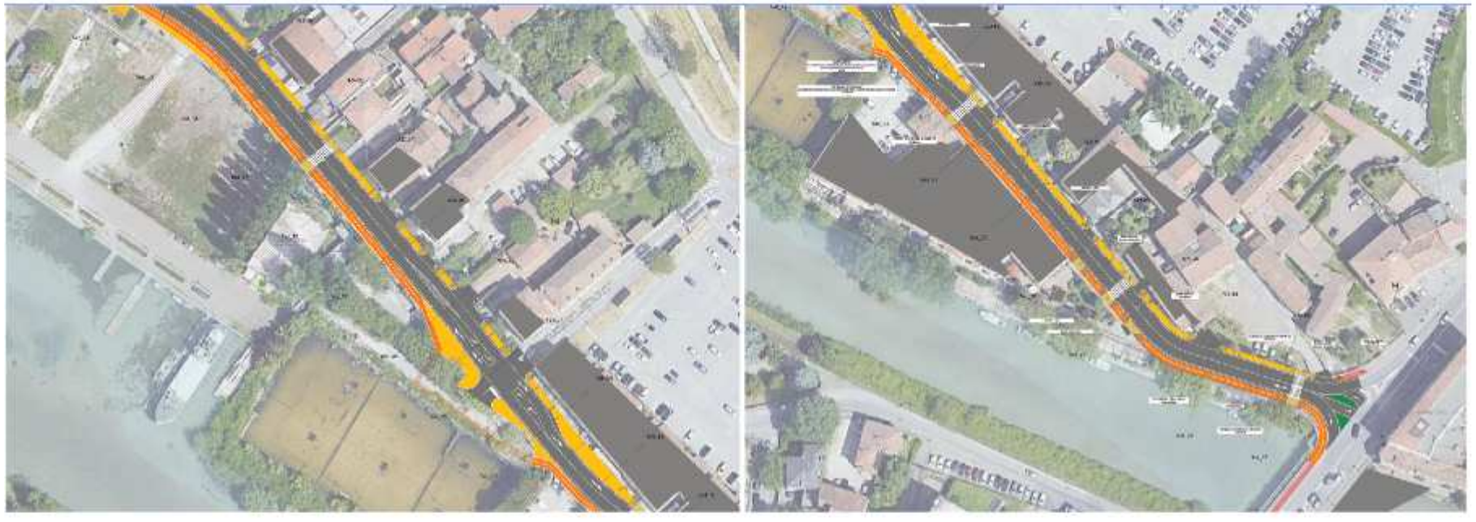
Parco ex Camilli (A7)

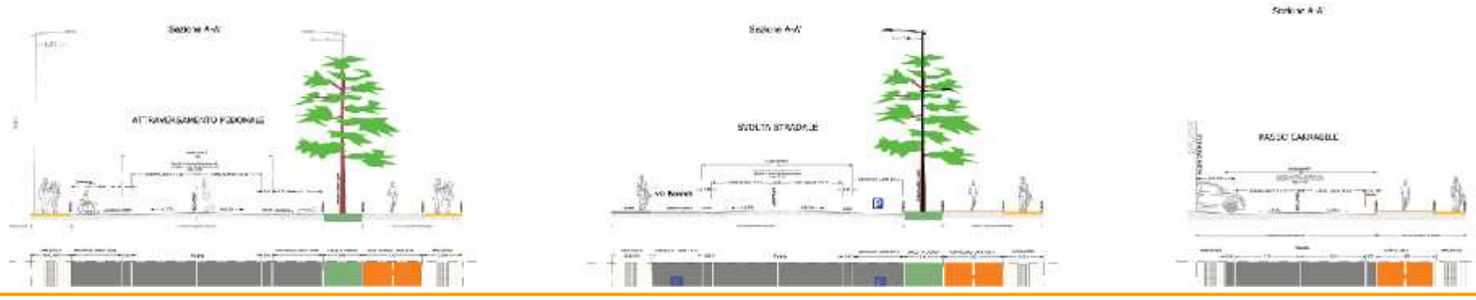
Dimensioni area= 8.220 mq

Importo lavori= 500.000 €

Lo stato attuale dell'area ex Camilli è fortemente caratterizzato dalle attività che vi si sono svolte nel corso del Novecento: l'area ex Camilli ha ospitato un punto di stoccaggio e vendita di prodotti petroliferi. Tale preesistenza, pure se smantellata dall'anno 2000, lascia una traccia forte, in termini di presenza in falda di idrocarburi: si è pertanto reso necessario un intervento di bonifica da parte del Comune di Ferrara. La matrice del progetto è rappresentata dal percorso ciclabile, che segna longitudinalmente l'intero lotto che asseconda le interferenze, rappresentate dalla presenza dei piezometri per la bonifica dell'area. Tale percorso divide longitudinalmente il lotto in parti con caratteristiche molto differenti, determinate dalla situazione in falda e dall'edificato circostante: tali peculiarità hanno portato a differenziare in modo netto il trattamento superficiale e le scelte "del verde". A movimentare una divisione distributiva tanto netta e schematica, si è pensato ad un percorso alternativo, pedonale, reinterpretazione di "dog-path", che suggerisce un attraversamento più lento, scandito dal ritmo delle singole scelte progettuali (isole d'ombra, percorsi tra i dossi, isole di erbacee).







Via Darsena e Reti - (A3-8)

Dimensioni area= 11.923 mq

Importo lavori= 3.800.000 €

Le opere di cui trattasi consistono nel rifacimento integrale della via Darsena, finalizzata alla realizzazione degli obiettivi prefissati nel Masterplan per FERRARA, redatto per conto della S.T.U. FERRARA S.p.A. Il tracciato di progetto ripercorre l'attuale percorso della via Darsena nel tratto compreso fra la rotatoria a Sud del corso Isonzo e l'incrocio con via Bologna. Lungo tale tragitto sono previsti allargamenti, esclusivamente al lato Sud della via, nel tratto principale in cui non è ancora consolidato un tessuto urbano esistente, che risulta di estensione pari a circa i due terzi della lunghezza totale di 735 metri. Si tratta di allargamenti prevalentemente dell'ordine dei 5÷6 metri, che solo in un breve tratto possono raggiungere i 10 metri. Viene quindi sostanzialmente sfruttata planimetricamente l'attuale sede viaria e su livellette praticamente uguali alle attuali, a causa delle preesistenze edilizie e della scelta di base di realizzare un'arteria organizzata secondo la tipologia del "boulevard". Considerando inoltre che la profondità di scavo per la realizzazione del cassonetto stradale risulterà del tutto simile a quella odierna e che sono già presenti numerosi sottoservizi impiantistici, si ritiene del tutto verosimile che non sussistano problemi di natura geologica, idrogeologica e archeologica. Ciò nonostante sono state analizzate le problematiche attinenti i diversi settori di possibile rischio o interesse.

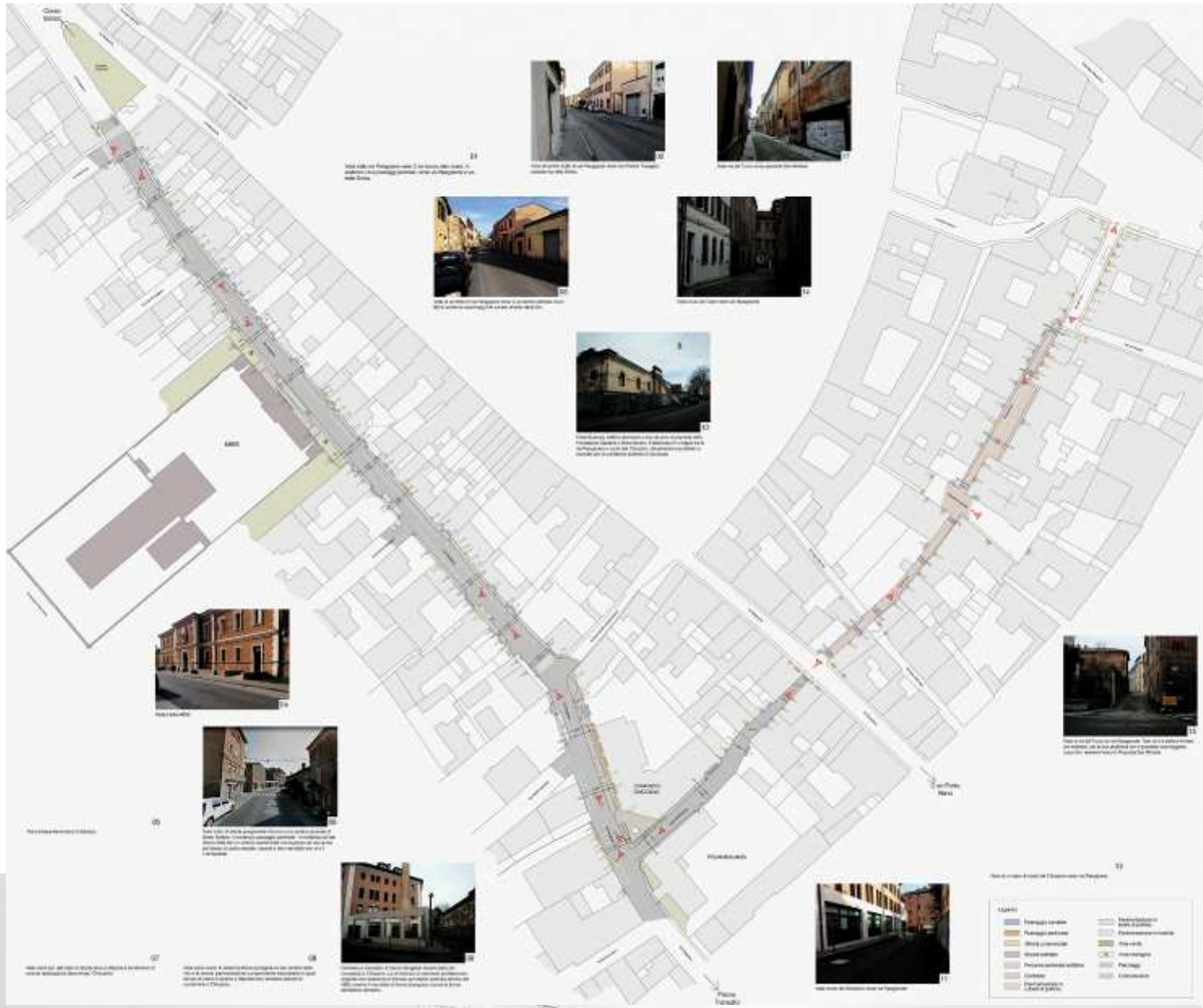
Riqualificazione Percorsi Rampari - Isonzo – MEIS (B1-2)

Dimensioni area= 20.466 mq

Importo lavori= 2.000.000 €

L'organicità della realizzazione verrà esplicitata in un progetto Permeabilitante: l'organizzazione di un sistema di flussi ad alta permeabilità lenta e senza conflittualità con la rete carrabile; un disegno di suolo abilitante, improntato alla massima accessibilità, sia nei confronti delle differenti tipologie di disabilità, sia nella capacità di arricchire di supporti e collegamenti le diverse 'anime funzionali' presenti in questa porzione di città. I nodi individuati dal progetto sono costituiti da quegli ambiti che rappresentano centralità potenziali all'interno della rete e andranno trattati come spazi di potenziale socialità a elevata componente estetica.

Il trattamento architettonico di ogni singolo nodo (materiali di pavimentazione, modalità di illuminazione, organizzazione del verde) viene affrontato in base alle ecologie urbane da cui esso è attraversato e alle relative tipologie d'utilizzo degli spazi.



Riqualificazione percorsi MEIS - Centro Storico (B3)

Dimensioni area= 6.469 mq

Importo lavori= 600.000 €

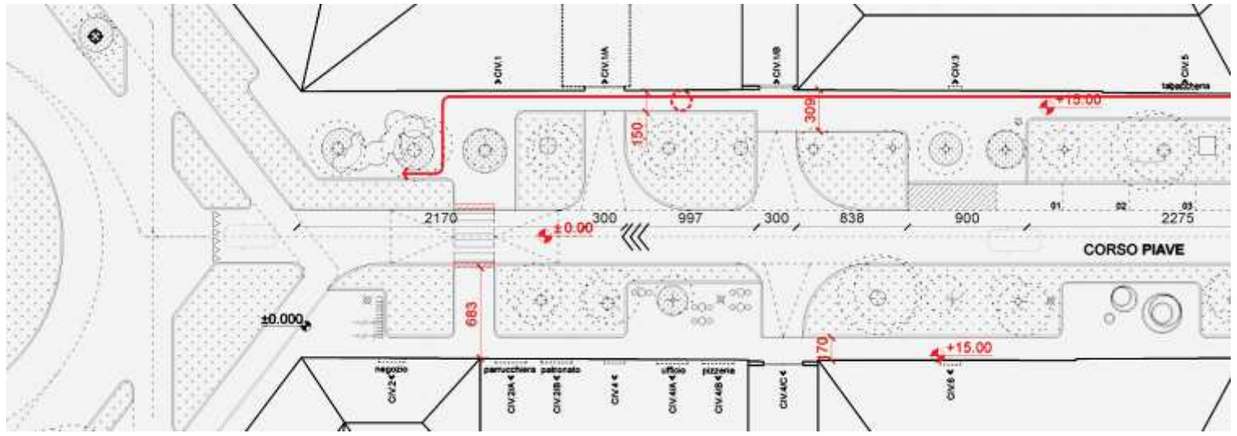
Il progetto prevede il riassetto dei percorsi pedonali di via Piangipane e di via del Turco, con particolare riguardo alla zona antistante il MEIS e gli snodi di vicolo del Chiozzino, via Capo delle Volte e Piazzetta San Michele.

Via Piangipane: pavimentazione monolitica con finitura pettinata. Il percorso ha una lavorazione superficiale che lo rende antiscivolo oltre che di gradevole aspetto estetico. Trattamento finale con resina trasparente idrorepellente, allo scopo di impermeabilizzare la pavimentazione, proteggendo la stessa dalle macchie, dal gelo, dalle intemperie.

Via del Chiozzino. Pavimentazione monolitica con finitura pettinata da via Piangipane al primo volto. 2 tratto pedonale di nuova realizzazione in lastre di trachite tagliata a sega con angoli retti, finitura superficiale spazzolata, posate a correre.

Via del Turco: Sostituzione dell'esistente pavimentazione in trachite, rifacimento di acciottolato previa rimozione dell'esistente con recupero del materiale peril successivo reimpiego.

Riqualificazione Corso Piave - Percorsi turistico commerciali dalla Stazione ail Sistema delle Piazze centrali (C1)



Dimensioni area= 11.298 mq

Importo lavori= 900.000 €

Corso Piave presenta oggi le sembianze di viale carrabile di scorrimento a doppio senso di marcia. Grandi esemplari di Bagolaro (Celtis Australis), disposti in filari lungo entrambi i margini della sede carrabile, definiscono importanti alberature la cui presenza influenza in maniera determinante il carattere e l'atmosfera dell'intero quartiere. Il primo intervento riguarda il "sistema arterioso" del quartiere, modificatosi nel tempo contraddicendo l'impostazione originaria: occorre intervenire sulla rete della mobilità e dei flussi che l'attraversano, sostanzialmente in direzione ovest-est, salvaguardando le percorrenze più lente, cosiddette "dolci", quali quelle ciclo-pedonali o i tragitti del trasporto pubblico cittadino e deviando i veicoli privati su strade esterne, contigue e prossime al quartiere. La maggior frequentazione degli ambiti pubblici genererà poi un naturale controllo da parte di residenti e utenti, stimolando la diffusione di un naturale presidio continuo dei luoghi e contrastando l'insorgere di fenomeni di illegalità o micro-criminalità, premesse indispensabili all'insorgere delle condizioni ideali per una futura (ri)colonizzazione da parte di nuove attività commerciali.