

**SETTORE GOVERNO DEL TERRITORIO
SERVIZIO QUALITÀ EDILIZIA – SUE, SUAP –
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
U.O. PUA PROGETTAZIONE E GESTIONE
UFFICIO PROGETTAZIONE**

PROGRAMMA D'AREA L.R. N°30/96
**PIANO DI RECUPERO DI
INIZIATIVA PUBBLICA
ZONA A1.1 E A3
AREA SAN ROCCO**



**R 02
NORME TECNICHE DI
ATTUAZIONE
E STRALCIO DELLA
STRUMENTAZIONE
URBANISTICA**

MAGGIO 2020

COMUNE DI FERRARA

*Sindaco Alan Fabbri
Assessore Andrea Maggi
Autorità Programma
Speciale d'Area Fulvio Rossi
Capo Settore Governo del Territorio
Responsabile Unico
del Procedimento Fabrizio Magnani
Servizio Qualità Ambientale e adattamento
climatico Ambiente Alessio Stabellini
UO Piani Urbanistici Attuativi Barbara Bonora
UO Mobilità Monica Zanarini*

AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA

Direttore Generale Tiziano Carradori

AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE

Direttore Generale Claudio Vagnini

Servizio Comune Tecnico e Patrimonio

AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA

e AZIENDA USL DI FERRARA

*Flavia Sani, Chiara Turbinati, Giovanni
Peressotti*

UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI FERRARA

Rettore Giorgio Zauli

*Area tecnica Giuseppe Galvan, Simone
Tracchi*

GRUPPO DI PROGETTO

Quadro conoscitivo e 1° progetto Zaira

Sangiorgi, Francesca Guerzoni, Davide

Manfredini, Giada Guzzinati

2° progetto Davide Manfredini, Paola Onorati

Atti Amministrativi Monica Pellati

Rilievi ed Elaborazioni 3D Francesca Guerzoni,

Maria Chiara Menegatti, Massimo Scapoli

*Ricerca storica Francesco Scafuri, Sandra
Sarasini*

*Indagini ambientali Lorella Dall'olio, Cristian
Rizzi*

*Rapporto Ambientale Francesca Borea, Paola
Ricciardi*

Analisi Traffico Mauro Cilio

Collaboratori Matteo Manfredini, Altea

Panebianco, Monica Sandulli

GRUPPO DI PROGETTAZIONE PARTECIPATA

Anna Rosa Fava, Ivana Cambi, Fabio De Luigi,

Rita Tartari, Maria Cristina Fiorentini, Valentina

Caroli, Paola Tommasini, Caterina Malucelli,

Cinzia Graps, Patrizio Fagnani, Giorgio

Maghini, Rosa Fogli, Chiara Porretta, Ilenia

Crema, Silvia Chillemi

CONSULENZE

UNIVERSITA' DI FERRARA_DIPARTIMENTO DI

ARCHITETTURA Daniele Pini, Gabriele Lelli,

Andrea Rinaldi

ARPAE_Direzione Tecnica Paolo Cagnoli

URBANISTICA PARTECIPATA Giovanni

Ginocchini

INDICE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....	3
ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE PRESENTI NORME	4
ART. 2 - FINALITA' ED OBIETTIVI	4
ART. 3 - ELABORATI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO.....	4
ART. 4 - CRITERI DI QUALITA' E SOSTENIBILITA' DELL'INSEDIAMENTO	5
ART. 5 - ARTICOLAZIONE IN UNITA' MINIME DI INTERVENTO SCHEDE NORMATIVE ELEMENTI PRESCRITTIVI	5
ART. 6 - SUPERFICIE EDIFICABILE ED USI AMMESSI.....	6
ART.7 - LA NUOVA EDIFICAZIONE E RINNOVO E RIUSO DEGLI EDIFICI ESISTENTI	7
ART. 8 - PARCHEGGI PUBBLICI E PERTINENZIALI	8
ART. 9 - STRALCI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PDR	9
ART. 10 - RECINZIONI.....	10
ART.11 - SUPERFICI PERMEABILI	10
ART. 12 - SISTEMAZIONI GENERALI : IL SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI.....	10
ART. 13 - SISTEMAZIONI GENERALI: RETI TECNICHE E TECNOLOGICHE	11
ART. 14 - VERIFICHE DA EFFETTUARSI IN RELAZIONE ALLE POTENZIALI CRITICITA' RISCONTRATE NELL'AREA	11
ART.15 - SOSTENIBILITA' ENERGETICA DELL'INSEDIAMENTO.....	12
ALLEGATI.....	13
TABELLA 1 - PARAMETRI URBANISTICI ARTICOLATI PER UMI.....	
SCHEDE NORMATIVE DELLE UMI	

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE PRESENTI NORME

1. Le presenti norme disciplinano l'utilizzo, in termini fisici e funzionali, delle aree oggetto del Piano di Recupero di iniziativa Pubblica, Sottozona A3 e A1.1, "Area San Rocco", ex complesso Arcispedale Sant'Anna;
2. Lo strumento urbanistico è inserito nel Programma Speciale d'Area approvato con delibera di Consiglio Comunale del 24 Novembre 2008 PG 91161.

ART. 2 - FINALITA' ED OBIETTIVI

La progettazione urbanistica dell'area è finalizzata ad ottenere:

- La rifunionalizzazione del Polo Sanitario, ora Cittadella della Salute "San Rocco" (UMI 1);
- Il potenziamento del Polo Universitario ad integrazione delle strutture esistenti (UMI 4);
- La creazione della "Cittadella del Commiato" (UMI5);
- La creazione di un isolato urbano compatto come elemento chiave nella definizione degli spazi urbani e degli edifici, nell'ottica del miglioramento del benessere urbano complessivo (UMI 2, 3, 6);
- La creazione di nuove volumetrie ad elevati livelli di efficienza energetica;
- Il rinnovo e riuso degli edifici esistenti in base alle nuove funzioni di progetto;
- La cura delle relazioni tra nuovo edificato, spazio urbano e gli elementi di riferimento storico-monumentali, come il sistema delle Mura cittadine e degli edifici di sottoposti a vincolo diretti e/o indiretto;
- Un incremento della mobilità attiva/dolce nell'ottica di minimizzare l'uso di veicoli a motore all'interno dell'area.

ART. 3 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO DI RECUPERO

Il PdR è costituito dai seguenti elaborati:

TAVOLE

- T01-Inquadramento generale
- T02-Rilievo
- T03-Demolizioni e Ricostruzioni
- T04-Progetto generale
- T05-Progetto Standard
- T06-Progetto Elementi prescrittivi e mitigazioni
- T07-Viste
- T08-Schema delle Reti impiantistiche

RELAZIONI

- R01-Relazione Illustrativa e previsioni di spesa
- R02-Norme Tecniche di Attuazione e stralcio PRG-PSC
- R03-Rapporto di Valutazione Ambientale
- R04-Elenco ditte proprietarie
- R05-Relazione geologico-geotecnica e sismica
- R06-Documentazione Fotografica

- R07-Relazione storica
- R08-Relazione archeologica

ART. 4 - CRITERI DI QUALITA' E SOSTENIBILITA' DELL'INSEDIAMENTO

1. Il presente strumento definisce un progetto di insediamento fortemente orientato a raggiungere un elevato livello di sostenibilità sociale, ambientale ed economica;
2. Per Sostenibilità Sociale s'intende la realizzazione di un ambiente in grado di ospitare una società aperta che sappia accogliere una molteplicità di residenti, di lavoratori e studenti, in un'ottica di integrazione tra funzioni specifiche quali la Cittadella della Salute, del Commiato e il Polo Universitario e funzioni maggiormente "tradizionali" quali la residenza, il commercio e il direzionale;
3. Per Sostenibilità economica si intende la capacità di creare un ambiente urbano in grado di rispondere in modo flessibile ai rapidi cambiamenti degli stili di vita e dei consumi in un'ottica futura;
4. Per Sostenibilità ambientale s'intende la capacità del progetto di contribuire a non accrescere l'impatto globale sull'ambiente che gli attuali comportamenti umani determinano, fornendo linee d'indirizzo finalizzate a garantire in particolare elevati livelli di efficienza energetica e promozione della mobilità ciclabile/pedonale;

ART. 5 - ARTICOLAZIONE IN UNITA' MINIME DI INTERVENTO ED ELEMENTI PRESCRITTIVI

1. Il Piano di Recupero identifica con apposita numerazione le Unità Minime di Intervento (UMI) all'interno delle quali il processo attuativo deve avvenire in modo completo e coordinato sia per quanto attiene le sistemazioni generali, la definizione della capacità edificatoria e l'articolazione degli spazi pubblici o di uso pubblico;
2. All'interno dell'Unità Minima di Intervento l'attuazione del programma edilizio può avvenire attraverso singoli atti abilitativi relativi ai diversi edifici previsti, fermo restando il coordinamento di cui al punto precedente;
3. Per ciascuna UMI, attraverso gli elaborati progettuali e le presenti norme, si descrivono le prescrizioni e le modalità attuative in termini di:
 - a. Sagoma di massimo ingombro
 - b. Allineamenti obbligatori
 - c. Porticati obbligatori
 - d. Permeabilità visiva e/o funzionale
 - e. Altezza massima (h)
 - f. Accessi carrabili esistenti
 - g. Accessi carrabili di progetto
 - h. Passaggi pubblici da garantire
 - i. Parcheggi pubblici a raso
 - j. Verde pubblico
 - k. Piazze e percorsi
 - l. Parcheggi pertinenziali in silos
 - m. Alberi
 - n. Recinzioni

4. L'altezza libera minima dei locali a piano terra della UMI 2 dei fabbricati di nuova costruzione A, B, C e D, deve essere pari a 4.5 ml per consentire nel tempo flessibilità d'uso per le attività commerciali e direzionali, in coerenza con l'edificio 20;
5. Sul fronte di Corso Giovecca in corrispondenza delle UMI 1 e 2, dovranno essere adottati accorgimenti progettuali al fine di rendere riconoscibile la delimitazione dei fabbricati storici 17 e 18 creando passaggi privati ad uso pubblico di collegamento tra Corso Giovecca e l'interno dell'area;
6. Per allineamento obbligatorio s'intende l'allineamento prevalente del fronte edificato; resta confermato il suggerimento a realizzare fronti edificati articolati con piccole rientranze e sporgenze, terrazzi, logge, balconi che rispondono a una ricerca identitaria e di miglioramento microclimatico;
7. Nella tavola "T06-Progetto Elementi prescrittivi sono indicati i possibili accessi carrabili pubblici e privati. Una diversa localizzazione degli stessi potrà essere valutata in fase di progetto esecutivo, nel rispetto dei parametri urbanistici vincolanti, senza che tali modifiche comportino variante al PdR.

ART. 6 - SUPERFICIE EDIFICABILE ED USI AMMESSI

1. Nella tavola "T05-Progetto Standard" è indicata la superficie edificabile di comparto, articolata in funzione degli usi di progetto;
2. La superficie edificabile (SU) e gli usi ammessi sono indicati con riferimento alle UMI secondo quanto riportato nella tabella in allegato alle presenti norme;
3. Gli usi di progetto all'interno del comparto, con riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG 1995, sono:

Sottozona A1

U1 Abitazioni

U2.1 Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero.

U3.1 Attività commerciali ad dettaglio – esercizi di vicinato

U3.2 Pubblici esercizi

U3.3 Usi vari di tipo diffusivo. È richiesto il solo requisito della Su massima pari a 200 mq per ogni unità d'uso

U3.4.1 Attività commerciali al dettaglio – mediopiccole strutture di vendita purché non superiori a mq 400 di Su

U3.6 Direzionale, complessi terziari.

Nel caso, in cui tali insediamenti avvengano attraverso un cambio d'uso con aumento di carico urbanistico potranno essere ammessi solamente nell'ambito di strumenti urbanistici preventivi in cui almeno il 50% della Su di progetto sia destinata a residenza (U1) ed in cui sia previsto il reperimento di almeno il 50% dello standard di parcheggio privato di tutte le attività insediate. Non sono soggette a tali prescrizioni le attività pubbliche come definite all'art. 35, 2° comma.

U3.9 Attività culturali di ritrovo e spettacolo

U3.10 Servizi sociali di quartiere

U3.11 Scuole superiori

U3.12 Università

U3.13 Attrezzature per lo sport

U3.14 Attrezzature sociosanitarie Sono inoltre ammessi i seguenti usi

Sottozona A2/A3

U1 Abitazioni**U2.1 Attività ricettive di tipo alberghiero ed extra alberghiero****U3.1 Attività commerciali al dettaglio – esercizi di vicinato****U3.2 Pubblici esercizi****U3.3 Usi vari di tipo diffusivo****U3.4.1 Attività commerciali al dettaglio – mediopiccole strutture di vendita**
purché siano reperiti integralmente gli standard pubblici e privati se insediate mediante cambio d'uso o ricostruzione. Gli standard pubblici possono essere localizzati anche al di fuori dell'area d'intervento purché nell'ambito della stessa sottozona.**U3.6 Direzionale, complessi terziari, purché siano reperiti integralmente gli standard pubblici e privati se insediate mediante cambio d'uso o ricostruzione.** Gli standard pubblici possono essere localizzati anche al di fuori dell'area d'intervento purché nell'ambito della stessa sottozona. Non sono soggette a tali prescrizioni le attività pubbliche come definite all'art. 35 2° comma.**U3.7 Artigianato di servizio****U3.9 Attività culturali di ritrovo e spettacolo****U3.10 Servizi sociali di quartiere****U3.11 Scuole superiori****U3.12 Università****U3.13 Attrezzature per lo sport****U3.14 Attrezzature sociosanitarie****U6.1 Attrezzature tecnologiche compatibili con la residenza.****U6.6 Parcheggi attrezzati**

Variazioni di quantità all'interno delle categorie d'uso rispetto agli usi indicati nella tabella 1 allegata, saranno sempre ammesse, fermo restando la superficie utile complessiva insediabile nel PdR e il non aumento di carico urbanistico per UMI, fermo restando gli standard collocati. È ammesso il trasferimento di SU da una UMI all'altra nel limite del 20% fermo restando il rispetto della SU totale prevista dal Piano e previo accordo registrato e trascritto tra le parti.

ART.7 - NUOVA EDIFICAZIONE E RINNOVO E RIUSO DEGLI EDIFICI ESISTENTI

1. I dati degli edifici interessati dallo sviluppo (nuovi ed esistenti), le loro dimensioni fisiche (mq e mc), sia nello stato di fatto che di quello di progetto sono indicati nella Tabella 2, allegata alle presenti norme e in tavola T03-Demolizioni e Ricostruzioni. Tali valori sono da ritenersi indicativi e da verificare in sede di progetto esecutivo.
2. La progettazione degli edifici deve fare riferimento alla normativa vigente in materia al momento dello sviluppo per una progettazione sostenibile degli edifici e dello spazio pubblico nel rispetto dei migliori requisiti possibili di efficienza energetica e sostenibilità ambientale;
3. Nei piani terra degli edifici, a contatto visivo con lo spazio pubblico, dovranno essere prevalentemente insediati usi diversi dalla residenza e dovranno essere adottate soluzioni che favoriscano la socialità ed accrescano la sicurezza dello spazio urbano;
4. I nuovi volumi edilizi prospicienti il “viale interno di attraversamento” devono essere progettati in modo da garantire ai piani terra un'elevata permeabilità sia percettiva che funzionale verso le Mura e gli spazi pubblico/privati interni.

5. Nella UMI 2, in corrispondenza dell'ex convento di San Bernardino, il piano prevede la realizzazione di un isolato urbano con edificio aggregato a corte chiusa. Sarà cura del progetto esecutivo, in sintonia con una ricerca storica specifica e di dettaglio, sviluppare il tema della reinterpretazione in chiave contemporanea dell'antico chiostro del complesso religioso dove permangono diversi elementi architettonici di riferimento (edificio 20) direttamente riconducibili all'ala ovest del chiostro. In corrispondenza della parte compresa tra il viale interno di distribuzione e via Mortara il piano prevede la realizzazione di un edificio aggregato a corte porosa in cui venga declinato il tema della permeabilità attraverso varchi di passaggio e/o sottrazioni di volume per far penetrare luce ed aria.
6. Nella UMI 3 il progetto per l'edificio G ha come obiettivo la creazione morfologica di un isolato di tipo rinascimentale in continuità con il lotto esistente prospiciente la via Mortara. Mentre per le parti rimanenti il piano tende a sviluppare aggregazioni di tipo aperto dove l'articolazione dei piani lascia la scena allo spazio pubblico composto da piazze e verde pubblico.
7. Nella UMI 4 il nuovo edificio che ospiterà funzioni di tipo universitario (aule, laboratori, uffici, ...) potrà avere una forma di aggregazione di tipo aperto cercato di rafforzare il rapporto con il viale interno di attraversamento e gli spazi aperti di attacco a Fossato di Mortara.

ART. 8 - PARCHEGGI PUBBLICI E PERTINENZIALI

L'equilibrio complessivo dei parcheggi pubblici e pertinenziali per l'intero PDR è garantito dalle quantità riportate nelle tabelle allegate alle presenti norme e dalle seguenti indicazioni progettuali:

- Nella UMI 1 è prevista la realizzazione di un parcheggio pertinenziale a raso.
- Nella UMI2 è prevista la realizzazione di un parcheggio pertinenziale (P2) con un livello interrato e tre fuori terra e alcune aree a parcheggio pertinenziale in corte per soddisfare le relative quote di parcheggio pertinenziale. Modifiche del numero o sagoma dei piani interrati non costituisce variante al presente strumento, nel rispetto degli standard generati. Tali volumi, se necessario, dovranno essere realizzati in convenzione con i confinanti;
- Nella UMI3 è prevista la realizzazione di un parcheggio pertinenziale (P3) di tre livelli fuori terra e alcune aree a parcheggio pertinenziale in corte e su strada per soddisfare le relative quote di parcheggio pertinenziale dovuto. Qualora fosse necessario procedere con l'interramento di uno o più livelli ciò non costituirà variante al presente strumento, nel rispetto degli standard generati. Tali volumi, se necessario, dovranno essere realizzati in convenzione con i confinanti;
- Nella UMI4 è prevista la realizzazione di un parcheggio pertinenziale (P4) di tre livelli fuori terra e alcune aree a parcheggio pertinenziale in corte e su strada per soddisfare le relative quote di parcheggio pertinenziale dovuto. Qualora fosse necessario procedere con l'interramento di uno o più livelli ciò non costituirà variante al presente strumento, nel rispetto degli standard generati. Tali volumi, se necessario, dovranno essere realizzati in convenzione con i confinanti;
- Nella UMI5 è prevista la realizzazione di un parcheggio pertinenziale a raso tra gli edifici 54, 55, 56 in riqualificazione al viale interno di distribuzione, mentre per soddisfare le relative quote di parcheggio pubblico viene destinata un'area in adiacenza all'ingresso su Rampari di San Rocco. Qualora fosse necessario procedere con l'interramento di uno o più livelli ciò non costituirà variante al presente strumento, nel rispetto degli standard generati;
- Nella UMI6 è prevista la riqualificazione del parcheggio esistente UMI 6c a raso. Tale parcheggio rappresenta parte degli standard di parcheggio pubblico generati dallo sviluppo delle UMI 2 e 3. Il primo soggetto interveniente dovrà obbligatoriamente provvedere alla riqualificazione del parcheggio esistente per la quota relativa al proprio sviluppo immobiliare partendo dall'ingresso su Rampari di San Rocco e chiudendo con un elemento di raccordo con la restante quota del parcheggio esistente. Nelle UMI 6a e 6b, qualora si ritenga necessario procedere con

l'interramento di uno o più livelli ciò non costituirà variante al presente strumento, nel rispetto degli standard generati, purché tali superfici a livello 0 rimangano a verde pubblico;

- Nella UMI7 è prevista la collocazione di parte delle quote di parcheggio pubblico sviluppate dall'intero intervento, altrimenti non reperibili all'interno delle UMI stesse. Tale UMI comprende inoltre la viabilità di Rampari di San Rocco e parte di Fossato di Mortara.

ART. 9 - STRALCI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PDR

1. Le opere di carattere generale quali il rifacimento delle reti e sottoservizi, la riqualificazione dei percorsi principali e delle piazze, la demolizione degli edifici individuati in tavola T03-Demolizioni e Ricostruzioni, la riqualificazione del parcheggio pubblico di cui alla UMI 6C, e del verde pubblico di cui alla UMI6 a e b, verranno realizzate dai soggetti attuatori come rappresentato in tavola T04, T05, T06 e T08;
2. Con il progetto delle opere di carattere generale sarà altresì possibile dettagliare e quindi modificare le previsioni grafiche di cui alle tavole T04, T05, T06, relativamente alla definizione e organizzazione degli spazi pubblici, senza che queste comportino variante al PdR, nel rispetto delle quantità complessive di dotazioni territoriali di progetto collocate previste dal piano;
3. Nella UMI 1 il fabbisogno di standard pubblici dovuti (parcheggi, verde, piazze e percorsi), come indicato in tabella 1 allegata alle presenti norme e in tavola T05-Progetto Standard, calcolati sulla base delle destinazioni d'uso di progetto, sarà soddisfatto in parte in aree individuate all'interno della UMI stessa e da una quota di parcheggi pubblici individuata nella UMI 7, di proprietà comunale fino al raggiungimento dello standard dovuto;
4. Nella UMI 2 il fabbisogno di standard pubblici sarà individuato in parte all'interno della UMI stessa ed in parte nelle UMI 6b e 6c e da una quota di parcheggi pubblici individuata nella UMI 7, di proprietà comunale, come indicato in tabella 1 allegata alle presenti norme e in tavola T05-Progetto Standard. La demolizione degli edifici giacenti su tali UMI (2, 6b e 6c) sarà a carico del soggetto interventore.
5. Nella UMI 3 il fabbisogno di standard pubblici sarà individuato in parte all'interno della UMI stessa ed in parte nelle UMI 6a e 6c e da una quota di parcheggi individuata nella UMI 7, di proprietà comunale, come indicato in tabella 1 allegata alle presenti norme e in tavola T05-Progetto Standard. La demolizione degli edifici giacenti su tali UMI sarà a carico del soggetto interventore, nonché la demolizione di parte dell'edificio 37, la cui ala sud anche se ricadente nella UMI 1a, compresa nella superficie fondiaria della UMI 1, con accordo specifico con la proprietà.
6. Nella UMI 4 il fabbisogno di standard pubblici sarà individuato in parte all'interno della UMI stessa ed in parte da una quota di parcheggi individuata nella UMI 7, di proprietà comunale, come indicato in tabella 1 allegata alle presenti norme e in tavola T05-Progetto Standard. La demolizione degli edifici giacenti su tali UMI sarà a carico del soggetto interventore.
7. Nella UMI 5 il fabbisogno di standard pubblici sarà individuato all'interno della UMI stessa. La demolizione degli edifici giacenti su tale UMI sarà a carico del soggetto interventore.
8. Nella UMI 6 suddiviso in 6a, 6b e 6c sono concentrate le principali quote di standard pubblico del presente Piano di Recupero. Sarà inoltre possibile, qualora lo si ritenga necessario e strategico, in qualsiasi momento, senza che ciò comporti variante al presente strumento, la realizzazione di un'ulteriore quota di parcheggio pubblico interrato in corrispondenza delle quote di verde 6b e 6c.

ART. 10 - RECINZIONI

1. Ove consentite, le recinzioni non devono avere un'altezza superiore a 1,20 m rispetto alla quota dell'area pubblica poichè il contatto visivo tra residente e passante migliora la sensazione di sicurezza, dovranno tendere alla massima leggerezza e concordate preventivamente con la competente Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara;
2. La delimitazione della proprietà può sempre avvenire attraverso una differenziazione all'interno della pavimentazione, sistemazioni a verde, elementi di arredo fissi e/o mobili;

ART. 11 - SUPERFICI PERMEABILI E CONTENIMENTO DELL'ISOLA DI CALORE

1. Il progetto esecutivo delle opere dovrà dimostrare un miglioramento della permeabilità del suolo attraverso l'utilizzo di materiali che migliorino il coefficiente di percolazione delle aree sia pubbliche che private;
2. le superfici a parcheggio pubblico e privato dovranno garantire un minimo del 15% di superficie permeabile ed almeno 2 alberi autoctoni di seconda grandezza (chioma 6 ml di diametro in pieno sviluppo) ogni 6 posti auto;
3. I percorsi ciclopeditoni, le piazze, e comunque tutte le superfici minerali che compongono lo spazio pubblico e privato dovranno essere realizzate con materiali e soluzioni che privilegino, ovunque possibile, la permeabilità dei suoli e a contrastare l'effetto dell'isola di calore.

ART. 12 - SISTEMAZIONI GENERALI: IL SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI

1. Gli elaborati di Piano indicano le caratteristiche di massima dello spazio pubblico con l'obiettivo di garantire uno sviluppo sostenibile degli edifici, dello spazio pubblico e degli spazi a verde.
2. Per quanto attiene lo schema di mobilità, il Piano prevede la realizzazione di una nuova strada urbana di quartiere corrispondente allo storico "viale interno di attraversamento" alberato, attraverso la riprogettazione dello stesso in coerenza con la mobilità che dovrà ospitare ed in coerenza con l'immagine storica di riferimento. In generale devono essere previste pavimentazioni che rendano ben percepibili gli spazi destinati alla mobilità dolce; ciò vale in particolare per le intersezioni pedonali/ciclabili. Devono essere previsti punti attrezzati per la sosta delle biciclette;
3. Il progetto prevede la realizzazione di quattro nuove piazze di dimensioni contenute, in stretta relazione all'edificato per conferire riconoscibilità ai luoghi: si sviluppano in sequenza nord-sud e saranno collegate dal "viale interno di attraversamento". Eventuali soluzioni relative all'accesso ai parcheggi o alla viabilità secondaria di attraversamento, non dovranno compromettere l'unitarietà dello spazio pubblico;
4. Nella UMI 6a e b il piano prevede inoltre la realizzazione di un nuovo parco per la città, di ampie dimensioni con un duplice obiettivo: ambientale per migliorare la permeabilità dei suoli, contenere le acque di pioggia in caso di rovesci temporaleschi notevoli, funzionando perciò anche come vasca di laminazione, e socio-culturale, come spazio cioè in grado di ospitare eventi o semplici attività all'aperto per residenti e fruitori. Eventuali soluzioni relative all'accesso ai parcheggi, non dovranno compromettere l'unitarietà dello spazio pubblico;
5. il giardino interno dell'ospedale e alcuni spazi interni all'incrocio tra Rampari di San Rocco e Corso Giovecca, ricompresi nella UMI 1, saranno destinati a verde ad uso pubblico.
6. La sistemazione prevista per gli spazi a verde punta a valorizzare le mura storiche ed a trasformare profondamente il rapporto con le Mura tra interno ed esterno città. L'ambito del parco delle Mura viene ampliato attraverso "l'apertura" delle Mura in corrispondenza dell'attacco del baluardo di San

Rocco (nel tratto dove il baluardo fu demolito) e viene previsto un passaggio inedito che consentirà di connettere visivamente e funzionalmente l'area dell'ex ospedale con il parco delle Mura storiche, sviluppandosi oltre i limiti del comparto. Tale intervento dovrà essere sviluppato con progetto specifico, le cui modalità di acquisizione e approccio progettuale saranno concordate tra l'Amministrazione Comunale e la competente Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Reggio Emilia e Ferrara

ART. 13 - SISTEMAZIONI GENERALI: RETI TECNICHE E TECNOLOGICHE

1. Gli elaborati grafici di progetto indicano gli schemi funzionali/distributivi di massima delle reti tecnologiche nel sottosuolo, e i relativi allacciamenti alle linee e canalizzazioni principali di scala urbana. Eventuali modifiche funzionali alle reti, potranno essere concordate in fase esecutiva con gli enti competenti senza comportare variante al Piano;
2. In sede di progettazione esecutiva dovrà essere verificato il rilievo dei siti e l'eventuale nuovo caposaldo di riferimento. Le quote dovranno essere indicate anche esternamente all'area oggetto dei futuri lavori, in corrispondenza del perimetro della medesima e si dovranno sempre mettere in evidenza gli scoli delle acque superficiali;
3. Il Piano prevede l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento urbano per la produzione di energia termica per climatizzazione invernale;
4. Rispetto allo smaltimento delle acque, dovranno essere previste due reti: quella delle acque nere e quella delle acque bianche, ma è fatto obbligo di predisporre per ogni edificio un sistema di raccolta delle acque piovane dai tetti da convogliare in una o più vasche da prevedersi a livello di UMI. L'acqua raccolta sarà disponibile per irrigazione e lavaggio piazzali ed eventuali altri usi a seconda degli sviluppi progettuali delle UMI;
5. Le acque meteoriche potranno essere recapitate nel parco centrale (UMI a e b) al fine di limitare il carico idraulico sul sistema delle acque bianche secondo quanto disposto dalla normativa di riferimento in materia. Lo scarico sarà realizzato nel rispetto della invarianza idraulica.;
6. Le stazioni RSU saranno progettate in sede di progetto esecutivo.

ART. 14 - VERIFICHE DA EFFETTUARSI IN RELAZIONE ALLE POTENZIALI CRITICITA' RISCONTRATE NELL'AREA

In relazione alla presenza di aree con attività pregresse a potenziale rischio di inquinamento del suolo, prima dell'avvio degli interventi dovrà essere effettuata una caratterizzazione dei terreni in corrispondenza delle situazioni evidenziate nel Rapporto Ambientale.

ART.15 - SOSTENIBILITA' ENERGETICA DELL'INSEDIAMENTO

Il Piano è stato sviluppato tenendo conto delle condizioni climatiche e dell'analisi delle caratteristiche del sito. I progetti esecutivi dovranno promuovere il risparmio energetico e migliorare il comfort climatico nell'ottica di una *progettazione sostenibile* secondo quanto stabilito dalle normative di riferimento vigenti al momento dell'attuazione.

ALLEGATI

TABELLA 1 - PARAMETRI URBANISTICI ARTICOLATI PER UMI

PdR Complesso Arcispedale Sant'Anna										STANDARD DOVUTI				
loti	IT	ST	SF	usi	Nuove volumetrie	V esistenti UTILIZZ	V persq. DEMOL.	SI prog	SU	Sn	Parcheggi Pubblici	Verde Pubblico	Attrezzatur e collettive	parcheggi privati
1	3,93	63.998	60.259	U3.14					70% SL		50/100 Su	30/100 SF		30/100 Su
1a		710				254.238	34.184	63.661	44.563		4.456	18.078		13.369
											COLLOCATI	2.645	19.279	13.583
									DIFFERENZA	-1.811	1.201	214		

[illegible]

3	3,24		25.047	17.046						75% SL	70%SL	40/100 Su	60/100 Su		30/100 Su
					U3.2	13.950	0		3.100	2.325	2.170	930	1.395		698
										85% SL	80%SL	4/30 Sn	16/30 Sn	10/30 Sn	10/100mc
					U1	47.737	11.116	4.249	19.946	16.954	15.957	2.128	8.510	5.319	5.885
					U6.6	8.250		404	3.300						
					tot	81.053			26.346	COLLOCATI		909	7.080	0	6.510
						DIFFERENZA		-2.149	-2.825	-5.319	-73				

4	3,46		18.986	11.386			19.654		75% SL	70%SL	30/100 Su	20/100 Sf		40/100 Su	
					U3.12	10.290	41.297		10.788	8.091	7.552	2.427	2.277		3.236
					U3.12	9.333			2.074	1.556	1.452	467			622
					U6.6	4.800			1.600						
					tot	65.720			14.462	COLLOCATI		1.722		5.157	0
											DIFFERENZA	-1.172	2.880	0	205

5	2.48	10.587				1.167		75% SL	70%SL		30/100 SF	30/100 Su
			5280	U3.10	2.865	11.286	3.522	2.642		1.584	792	
								75% SL	70%SL	30/100 Su	20/100 Sf	40/100 Su
			1401	U3.12		12.127	3.517	2.638		791	280	1.055
			tot		26.278		7.039	COLLOCATI		1.091	2.808	0
						DIFFERENZA		300	944		397	

6	0	15.162	a		53.156	3.369				3.369		
			b			7.778			7.778			
			c			3.993		3.993				
							COLLOCATI	3.993	11.147			
							DIFFERENZA					

[illegible]

				Nuove volumetrie RECUP	V esistenti DEMOL				Parcheggi Pubblici	Verde Pubblico	Attrezzature collettive	parcheggi privati
IT	ST	SF		148.230	353.689	151.019	132.191	TOTALE DOVUTI	14.429	39.888	8.238	30.892
3,01	166.872	104.103						TOTALE COLLOCATI	14.497	50.707	0	31.885
				501.919				DIFFERENZA	68	10.818	-8.238	993

Parametri Scheda Progetto PAG						
	2,80	163951			199.900	256.984
					456.884	

1) calcolo degli standard secondo CR 1259/99

2) Parcheggi interrati esclusi dal calcolo del volume

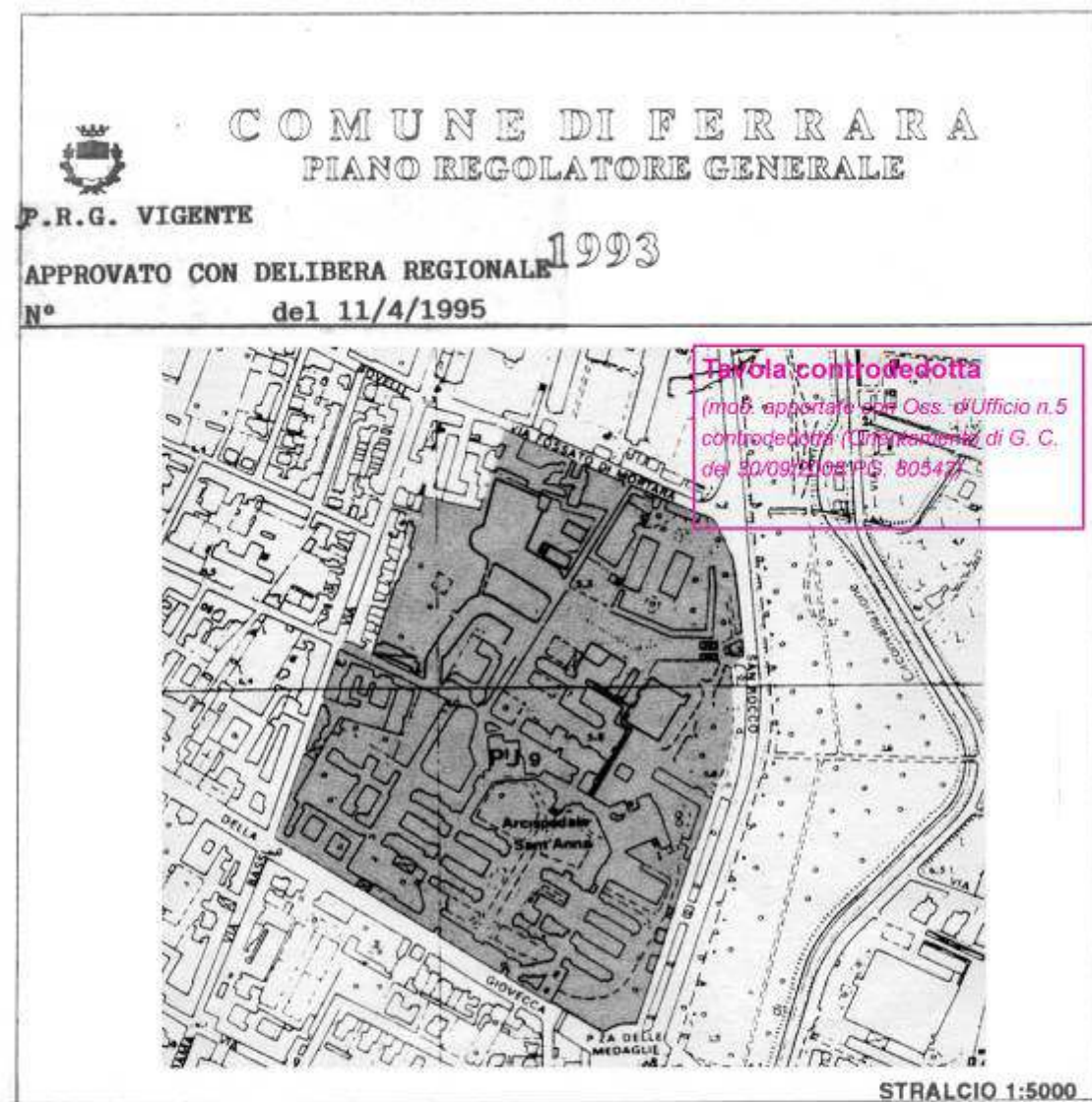
TABELLA 2 – DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI

lotto	edificio	Stato di Fatto		Progetto	
		SI	V tot	ipotesi 1	
1				SI	V tot
	1	4.563	17.218	4.563	17.218
	2	947	3.994	947	3.994
	3	1.133	5.385	1.133	5.385
	4	1.935	6.670	1.935	6.670
	5	2.509	10.951	2.509	10.951
	6	2.537	11.169	2.537	11.169
	7	1.911	8.630	1.911	8.630
	8	2.485	10.016	2.485	10.016
	9	2.888	11.925	2.630	10.893
	10	2.280	11.001	2.280	11.001
	11	3.222	12.361	3.222	12.361
	12	6.505	20.409	6.505	20.409
	13	7.978	29.184	5.330	19.336
	14	816	3.522	816	3.522
	15	4.750	22.096	4.750	22.096
	16	736	3.136	736	3.136
	23	379	1.568		
	24	4.565	17.224	4.565	17.224
	26	154	693		
	27	469	1.469	469	1.469
	28	1.379	4.792	1.379	4.792
	30	260	1.002	260	1.002
	32	3.043	12.030	3.043	12.030
	33	2.069	9.443	2.069	9.443
	35	2.699	10.609	2.699	10.609
	36	1.026	4.800	1.026	4.800
	38	1.268	5.016		
	41	767	3.140	767	3.140
	62	3.510	15.266	2.960	12.516
	65	77	206		
	69	135	426	135	426
1a	37 (parte)	3.648	13.071		
	totale	72.643	288.422	63.661	254.238
2	17	2.402	9.883	2.402	9.883
	18	661	3.067	661	3.067
	19	234	1.253	234	1.253
	20	989	4.806	989	4.806
	21	497	1.551	497	1.551
	34	5.080	18.415		
	39	989	3.666		
	40	241	8.800		
	47	1.727	6.408		
	48	751	3.065	751	3.065
	64	335	916		
	totale	13.906	61.830	5.534	23.625
				A	1.612
				B	3.921
				C	4.336
				D	1.566
				E	900
				F	705
				P2	2.109
	totale			15.149	51.005
	totale			20.683	74.630

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E STRALCIO DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA

3	25	3.971	14.325	3.111	11.116
	42	214	1.040		
	46	106	404		
	totale	4.291	15.769	3.111	11.116
			G	6.804	20.412
			H	2.664	7.992
			I	2.352	7.056
			L	2.352	7.056
			M	1.989	6.962
			N	1.788	5.258
			O	1.986	6.951
			P3	3.300	8.250
	totale			23.235	69.937
totale				26.346	81.053
4	22	875	4.798	594	3.831
	43	200	906		
	44	1.040	5.476		
	57	1.918	7.768		
	58	182	589		
	59	589	1.643		
	60	1.303	15.678	1.303	15.678
	63	553	2.305		
	70	5.772	20.202	5.772	20.202
	71	132	567	132	567
	72	352	1.019	352	1.019
	totale	12.916	60.951	8.153	41.297
			Q	2.635	10.290
			R	2.074	9.333
			P4	1.600	4.800
	totale			6.309	24.423
totale				14.462	65.720
5	52	495	2.192	205	1.025
	53	53	214	53	214
	54	2.093	6.061	2.093	6.061
	55	3.517	12.127	3.517	12.127
	56	598	3.986	598	3.986
	totale	6.756	24.580	6.466	23.413
			P	573	2.865
	totale			573	2.865
totale				7.039	26.278
6a	37(parte)	9.574	34.064		
6b	49	3.786	17.963		
6c	45	61	1.129		
totale		13.421	53.156		
TOTALE		123.933	504.708	132.191	501.919

STRALCIO STRUMENTAZIONE URBANISTICA GENERALE PRG1995 – SCHEDA PROGETTO



TAV. 3b/8	ELABORATO P.U. 9 - ARCISPEDALE S. ANNA Schede progetto urbanistico	scala 1:2000		
		data settembre 2008		
GRUPPO DI LAVORO Arch. B. Bonora Arch. L. Roversi Arch. C. Grillone Arch. B. Galassi Geom. F. Guerzoni Arch. D. Manfredini	TAVOLA MODIFICATA A SEGUITO DI VARIANTE ACCORDO DI PROGRAMMA - PROGRAMMA D'AREA			
	ASSESSORE	SINDACO	DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE P.G. n°	
	Raffaele Atti	dr. Gaetano Sateriale	ADOZIONE	APPROVAZIONE
	DIRETTORE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO Ing. Fulvio Rossi DIRIGENTE SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Davide Tumlati	DIRIGENTE UFFICIO DI PIANO Ing. Antonio Barillari RESPONSABILE U.O.P. Arch. Paolo Perelli	P.G. 19080/01	P.G. 39596/02

OBIETTIVI DEL PIANO UNITARIO

P.U. 9 - Arcispedale S. Anna

Sottozona A/3

Tipo di intervento P.P. di iniziativa pubblica.

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

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

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

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

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

- l'area dell'anello del vecchio ospedale su cui si affacciano i padiglioni storici con i loro successivi ampliamenti a destinazione socio-sanitaria (individuata dal n. 2);
- l'area intermedia oggetto di riconversione anche per usi residenziali, commerciali e terziari (individuata dal n. 1);
- l'area prospiciente via Fossato di Mortara che potrebbe ospitare nuove funzioni universitarie (individuata dal n. 3 e n. 4);
- l'area attualmente occupata dalla sede Amsefc, che potrà essere recuperata ad usi residenziali e commerciali (individuata dal n. 5);
- l'area della via Fossato di Mortara e rampari di san Rocco entrambe da riqualificare (individuata dal n. 6);

Da gennaio 2007 è stato istituito un gruppo di lavoro che oltre ad un consulente esterno comprendeva rappresentanti dell'Azienda Ospedaliera, dall'Università di Ferrara, dal Comune di Ferrara e dall'Azienda USL. Punto di partenza del lavoro è stato lo "Studio di fattibilità progettuale sull'utilizzo dell'ex Arcispedale S. Anna di Ferrara", elaborato dalla Commissione Lugli, ed in particolare la definizione delle macroaree destinate rispettivamente all'Università, all'area per le attrezzature socio-sanitarie, ed alla trasformazione urbanistica (tessuto da riqualificare per la residenza ed attività compatibili). Le dimensioni dell'area e la possibilità di realizzare nuovi collegamenti tra la viabilità interna al comparto e la viabilità cittadina circostante suggerisce l'assegnazione, all'attuale "area ospedaliera" la categoria d'intervento "Ristrutturazione Urbanistica" ad esclusione degli edifici cui è attribuita una specifica categoria d'intervento, oltre al parco interno all'anello dell'ospedale.

Dagli studi di massima di cui sopra si avanza la proposta che nell'ambito dell'intera area in esame il volume complessivo presente alla fine del processo di riqualificazione sia sostanzialmente dello stesso ordine di grandezza di quello esistente. All'interno di questa compatibilità urbanistica generale l'accordo di programma da un lato permette la **ridistribuzione di diversi corpi edilizi all'interno del comparto 1**, e dall'altro apre la possibilità di trasferire all'esterno dell'area i volumi oggetto di demolizione e non riutilizzati; **tali edifici saranno individuati come volumi incongrui nelle mappe di PSC ed entreranno nei meccanismi della perequazione.**

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

Nel piano unitario oltre all'Azienda Ospedaliera sono comprese anche altre proprietà:

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

L'area AMSEFC, assoggetta ad un intervento di "Ristrutturazione Urbanistica", congiuntamente all'attigua area di proprietà dell'Azienda Ospedaliera ed individuata dal n. 3, potrà essere riconvertita ad uso universitario andando ad integrare gli istituti a nord di via Fossato di Mortara.

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

COMPARTO DESTINAZIONI D'USO

- 1 Riqualificazione area ad usi Residenziali, direzionali, commerciali
- 2 Riqualificazione area ad usi sociosanitari
- 3 Riqualificazione area ad Usi Universitari
- 4 Aree a destinazione universitaria
- 5 Aree di riconversione funzionale ex Amsefc
- 6 Aree stradali da riqualificare

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

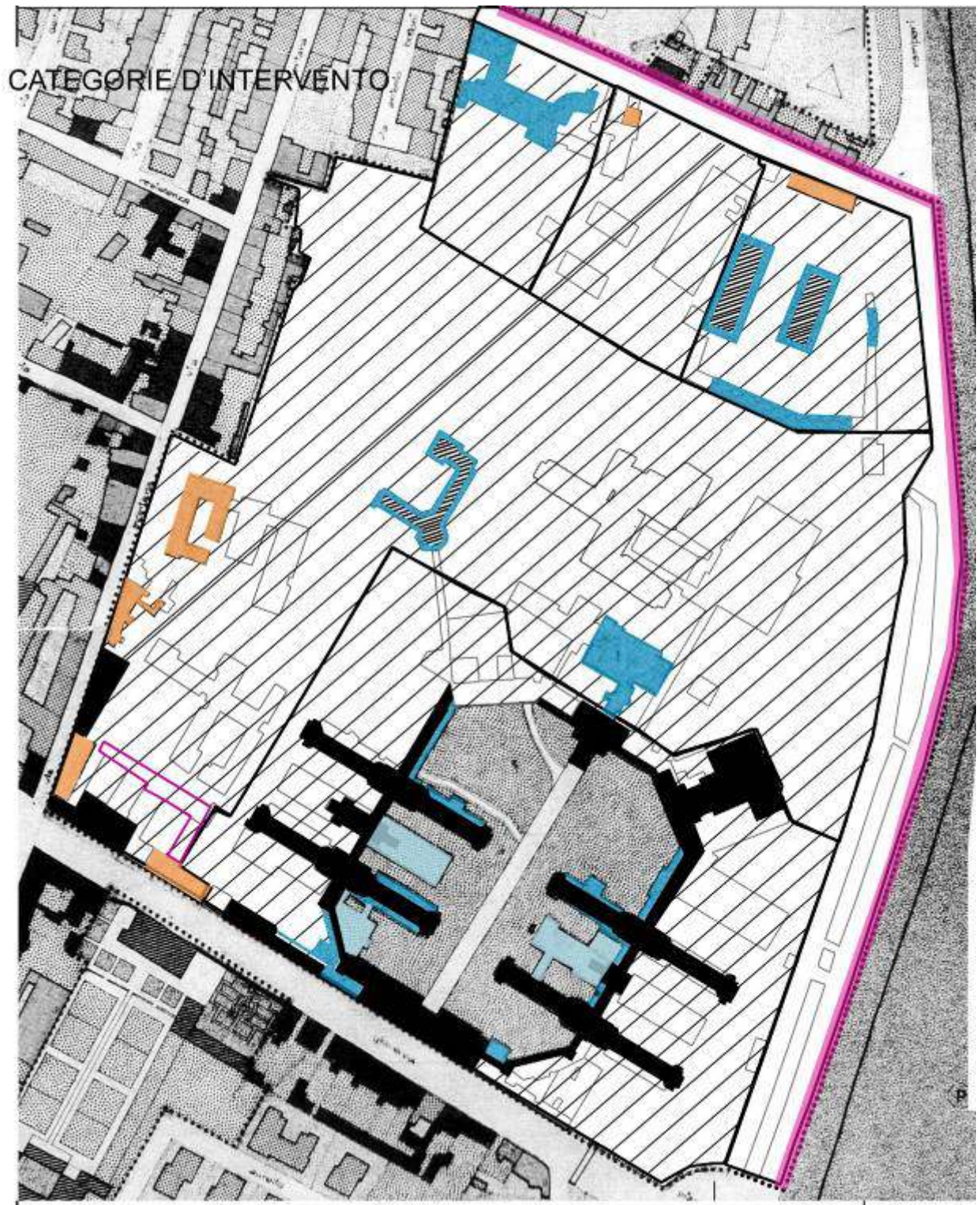
Dati urbanistici:

St= 163.951 mq

Volume esistente = 459.009 mc (previa verifica da rilievo strumentale)

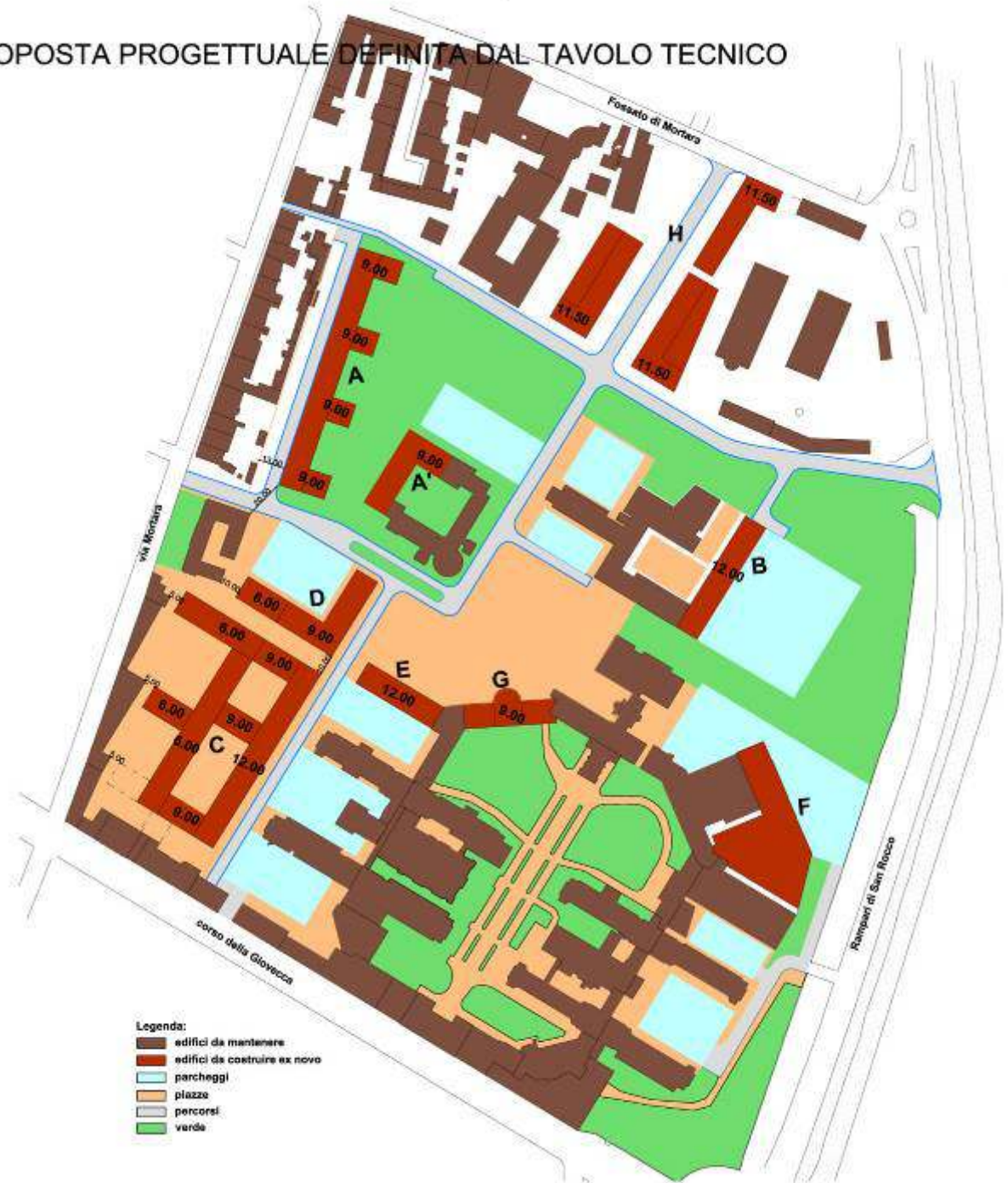
It= 2,80

Volume di progetto= 456.884 mc (di cui 199.900 mc di nuova edificazione e/o trasformazione di volumi esistenti, conformemente alla categoria d'intervento assegnata agli edifici e riguardanti complessivamente le aree dell'anello ospedaliero, dell'area Amsefc, dell'area di espansione di attività universitarie dell'attuale camera mortuaria e le aree dell'attuale zona di Anatomia Patologica)





PROPOSTA PROGETTUALE DEFINITA DAL TAVOLO TECNICO

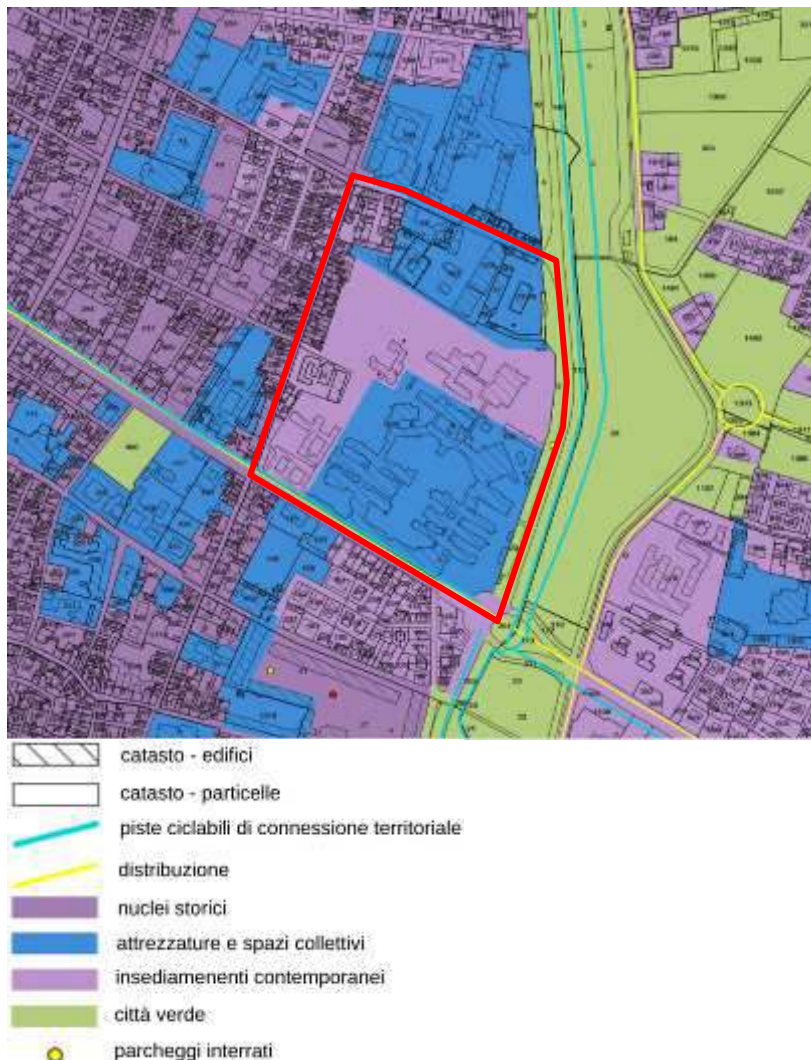


CATEGORIE D'INTERVENTO

	Restauro
	Risanamento conservativo tipo A
	Risanamento conservativo tipo B
	Ristrutturazione parziale
	Ristrutturazione totale
	Ristrutturazione fondiaria
	Ristrutturazione urbanistica
	Nuove costruzioni previste nell'ambito di strumenti urbanistici preventivi
	Demolizione senza ricostruzione
	Aree scoperte da restaurare
	Aree scoperte da conservare
	Aree scoperte da ristrutturare

PROPOSTE PROGETTUALI

	Piano unitario di intervento
	Edifici esistenti
	Verde ed aree scoperte di pertinenza degli edifici
	Aree pedonali urbane, percorsi protetti e piste ciclabili
	Controdeduzioni

PSC – Piano Strutturale Comunale**Tavola 4.2 – Sistemi****Art. 10.7. Sub-sistema: attrezzature e spazi collettivi**

1. Il sub-sistema “Attrezzature e spazi collettivi” è costituito dai principali impianti e opere destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva, e in particolare:
 - a) all'istruzione;
 - b) all'assistenza e ai servizi sociali e igienico sanitari;
 - c) alla pubblica amministrazione, alla sicurezza pubblica e alla protezione civile;
 - d) alle attività culturali, associative e politiche;
 - e) al culto;
 - f) al tempo libero e alle attività sportive;
 - g) ai parcheggi pubblici.
2. *indirizzi* Per le aree del sub-sistema il RUE, i POC e gli altri strumenti di gestione del territorio dovranno prevedere di:

- realizzare un'adeguata dotazione di servizi territoriali e di attrezzature collettive al servizio della città;
 - riqualificare, integrare e razionalizzare la rete delle attrezzature collettive.
3. Il RUE e i POC potranno ammettere l'insediamento di attività private funzionali e complementari alle attrezzature pubbliche, purché il perseguimento degli obiettivi fissati dal presente piano sia garantito da apposita convenzione con il Comune, relativa alle modalità gestionali.

Art. 12.1. Sub-sistema nuclei storici

1. Il sub-sistema "nuclei storici" è costituito dai tessuti di origine medioevale e rinascimentale del centro storico di Ferrara e del nucleo di Francolino ed è caratterizzato dal punto di vista morfologico, da un'edilizia continua costruita su isolati di dimensione e densità variabile che presentano spesso un affaccio diretto sulla strada, e, verso l'interno, spazi aperti di dimensione variabile (cavedi, corti, giardini, orti e parchi). Una quota considerevole dei piani terra di questa edilizia è occupata da attività commerciali, terziarie e di piccolo artigianato, in parte da box per automobili. Il sub-sistema "nuclei storici" è inoltre caratterizzato dalla presenza di grandi manufatti, palazzi, conventi ed ex-fabbriche utilizzati od utilizzabili in futuro per ospitare importanti funzioni (attività musealistiche, università, attività di servizio alla persona, ecc.): nel loro insieme questi manufatti rappresentano fondamentali opportunità per l'intera economia ferrarese.
2. Per i nuclei storici il PSC pone i seguenti obiettivi di carattere generale:
- valorizzare le aree dei nuclei storici attraverso il recupero degli edifici e delle superfici, nell'ottica di garantire una frammistione funzionale che preveda, contemporaneamente alla destinazione residenziale, anche altre funzioni di carattere amministrativo, commerciale, turistico, scolastico;
 - garantire le condizioni per l'accessibilità alle aree centrali e per la sosta in relazione agli usi previsti ed in particolare in risposta alla domanda di parcheggi per i residenti;
 - valorizzare le attività economiche anche attraverso meccanismi di agevolazione degli insediamenti commerciali;
- valorizzare il patrimonio edilizio e gli spazi aperti di interesse storico e quelli di valore architettonico.
3. *indirizzi* Il RUE e i POC, al fine di realizzare gli obiettivi previsti dovranno:
- favorire il riuso degli edifici esistenti con particolare riguardo alle funzioni residenziali e legate alla residenza;

[...]

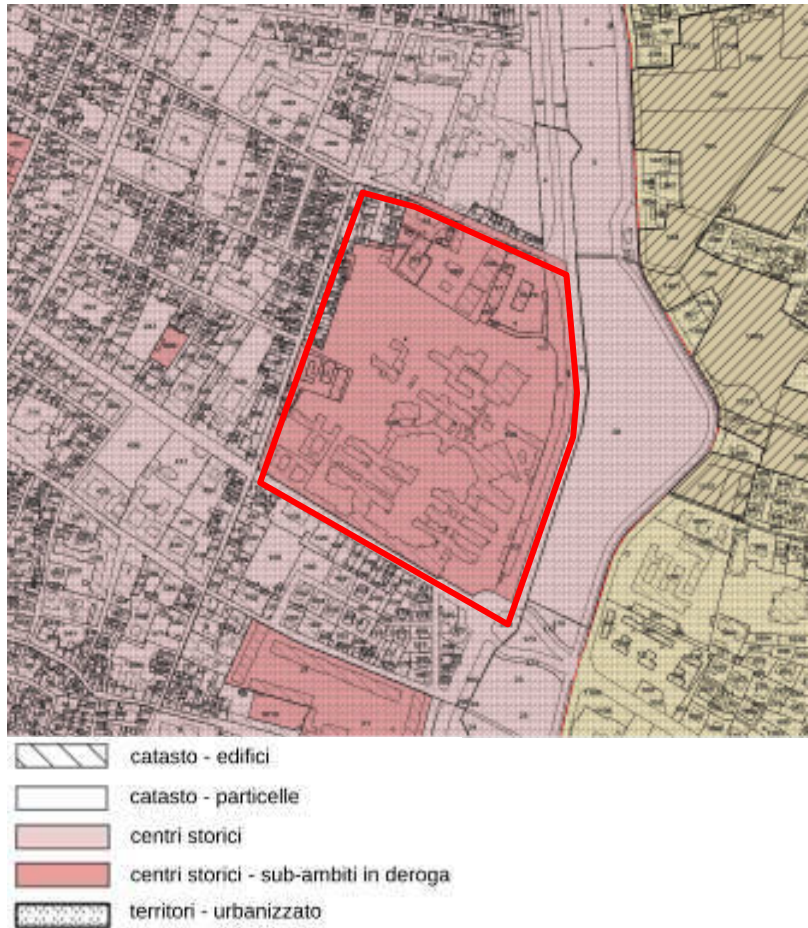
Art. 12.2. Sub-sistema: insediamenti contemporanei

1. Il sub-sistema degli "insediamenti contemporanei" è costituito, pur con molteplici variazioni, dai tessuti urbani della città. I principali tessuti insediativi riconoscibili all'interno di questo sub-sistema sono caratterizzati da:
- reticoli più o meno regolari di strade con edifici isolati sul lotto, secondo una regola programmata di iterazione del lotto, e piccoli spazi aperti pubblici spesso di risulta;
 - aggregazioni libere di edifici collettivi (torri, barre e schiere) svincolati dai tracciati e disposti su grandi spazi aperti pubblici, sovente esito di progetti unitari, dotati di una autonoma riconoscibilità e di spazi pubblici più consistenti;
 - edilizia continua costruita su isolati di dimensione e densità variabile che presentano spesso un affaccio diretto sulla strada e, verso l'interno, spazi aperti di dimensione variabile

(cavedi, corti, giardini, orti e parchi). Una quota considerevole dei piani terra di questa edilizia è occupata da attività commerciali, terziarie e di piccolo artigianato, in parte da box per automobili.

Il sub-sistema è caratterizzato dalla prevalenza della funzione residenziale, anche se sono presenti ridotte quote di commercio e servizi, per la maggior parte localizzati ai piani terra degli edifici lungo strada o in singoli manufatti isolati.

2. Obiettivo del PSC per questo sub-sistema, che rappresenta la maggior parte dello spazio abitato della città, è quello di completare e riqualificare i tessuti urbani esistenti e di dotarli dei servizi, degli spazi aperti e delle connessioni al sistema ambientale adeguati.
3. *indirizzi* A tal fine il RUE e i POC dovranno prevedere:
 - l'adeguamento delle dotazioni di servizi primari alle esigenze delle diverse aree;
 - la riqualificazione dei tessuti urbani esistenti attraverso un attento progetto degli spazi pubblici; particolare attenzione dovrà essere posta alla costituzione di luoghi di connessione per ricollegare i tessuti residenziali attualmente divisi da assi stradali e infrastrutture;
 - la valorizzazione degli spazi delle strade residenziali anche attraverso un utilizzo carrabile limitato e delle sezioni stradali adeguate;
 - una elevata permeabilità degli spazi aperti privati e pubblici con particolare riguardo a quelli dei nuovi interventi;
 - un adeguamento delle reti e dei sottoservizi agli usi previsti.

Tavola 4.2 – Ambiti

Art. 14 - Disposizioni generali

1. Nella tavola 4.2 il PSC classifica il territorio ai sensi dell'art.28 della LR 20/2000 in:
 - territorio urbanizzato;
 - territorio urbanizzabile;
 - territorio rurale.

Il perimetro del territorio urbanizzato come sopra indicato trova applicazione anche ai fini dei rispetti stradali.

[...]

Art. 14.1 - Centri storici

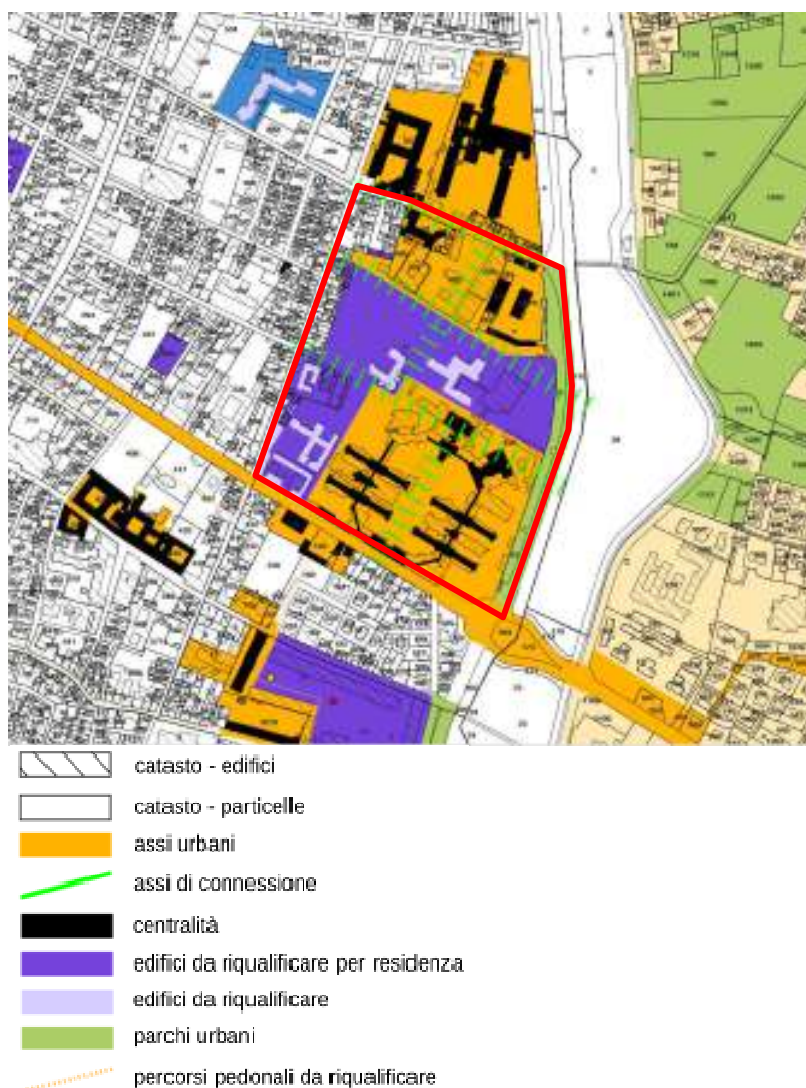
1. Gli ambiti Centri Storici comprendono:
 - a) le aree della città riconosciute dall'Unesco come patrimonio dell'umanità e in particolare quelle all'interno delle mura, del Borgo di S. Giorgio e quelle del Barco del Duca;
 - b) le zone centrali di Francolino.
2. Per le aree comprese all'interno di tali ambiti il PSC si pone, oltre a quanto indicato per i rispettivi sistemi e sub-sistemi i seguenti ulteriori obiettivi:

- conservare i fabbricati, i manufatti e gli spazi aperti di valore storico-testimoniale e le strutture urbanistiche delle parti medioevali e rinascimentali;
 - valorizzare il patrimonio edilizio esistente attraverso il recupero degli edifici e delle aree dismesse, nell'ottica di garantire un'adeguata articolazione funzionale che preveda, oltre alla destinazione residenziale anche quelle per servizi, commerciali, turistico ricettive, ecc.;
 - garantire le condizioni per la sosta dei veicoli in relazione agli usi previsti ed in particolare in risposta alla domanda di parcheggi per i residenti; parallelamente dovranno essere favorite strategie per l'utilizzo di mezzi per il trasporto di cose e persone adeguati alla circolazione lungo le strade delle aree centrali;
 - valorizzare le attività economiche esistenti e di futuro insediamento anche attraverso meccanismi di agevolazione;
 - valorizzare gli spazi aperti di interesse storico e quelli di valore architettonico anche in relazione all'appartenenza agli altri sistemi (città verde).
3. *indirizzi* Il RUE e i POC, per gli ambiti "Centri Storici", al fine di realizzare gli obiettivi previsti dovranno:
- favorire il riuso degli edifici esistenti con riguardo alle funzioni residenziali e legate alla residenza, raccordandolo alla necessità di prevedere adeguati spazi per la sosta dei residenti;
 - favorire la costituzione e la valorizzazione delle seguenti attività di interesse economico-turistico:
 - Polo Museale di Arte Antica
 - Polo Museale di Arte Moderna
 - Poli Universitari
 - Centri socio-sanitari
 - Centri amministrativi
 - Museo della Shoà;
 - governare e definire la trasformazione delle seguenti aree strategiche per la valorizzazione del centro:
 - Area Ospedale S. Anna
 - Area ex Caserma Pozzuolo del Friuli
 - Area ex carcere di Piangipane
 - Area ex Mof
 - Area P.le Kennedy
 - via Darsena;
 - valorizzare e sviluppare ulteriormente il ruolo del Centro Storico di Ferrara come tradizionale baricentro commerciale del territorio.
4. *direttive* Il RUE disciplina gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente nel rispetto di quanto previsto dall'art. A-7 L.R. n° 20/2000 e s.m.i., e in particolare:
- a) del divieto di modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
 - b) dell'esclusione di rilevanti modificazioni alle destinazioni d'uso in atto, in particolare di quelle residenziali, artigianali e di commercio di vicinato, intendendosi per rilevanti quelle che comportano variazioni rilevanti alle modalità di funzionamento complessivo dei centri storici;

- c) dell'inammissibilità dell'aumento delle volumetrie preesistenti e dell'impossibilità di rendere edificabili le aree e gli spazi rimasti liberi perché destinati ad usi urbani o collettivi nonché quelli di pertinenza dei complessi insediativi storici.

5. La tavola 4.2 individua i sub-ambiti all'interno dei quali, per motivi di interesse pubblico, è possibile attuare specifici interventi in deroga ai principi di cui sopra, come precisato nelle relative schede di sub-ambito.

Tavola 5.1 – Trasformazioni



Art. 16.3 - Parchi urbani

1. Rappresentano gli spazi pubblici o di uso pubblico destinati a parco e comunque attrezzati per lo svolgimento di attività all'aperto.
2. Gli spazi verdi vanno realizzati privilegiando la fruibilità sia dei percorsi che delle aree. A tale scopo vanno previste adeguate attrezzature per la sosta e il gioco dei bambini, campi gioco e impianti sportivi. Il disegno preciso delle aree verdi dovrà tener conto delle indicazioni dei percorsi e dei

collegamenti riportate nella tavola. Le aree a parco dovranno essere realizzate garantendo e favorendo la continuità con gli spazi e le attrezzature pubbliche pre-esistenti. A tal proposito particolare attenzione dovrà essere posta alla progettazione dei limiti delle aree a parco, favorendo gli accessi e le connessioni con il tessuto circostante e con i principali percorsi ciclopeditali.

Art. 16.5 - Assi di connessione

1. Individuano gli spazi e i varchi destinati a favorire le relazioni funzionali e visive tra le diverse parti dei tessuti urbani.
2. Obiettivo principale per questi materiali urbani è perciò quello di garantire la continuità delle relazioni fra le diverse parti della città. A tal fine, gli Assi di connessione dovranno essere realizzati come assi alberati, percorsi pedonali, ciclabili, o semplici varchi visivi.

Art. 17.4 - Tessuti da riqualificare per la residenza e per le attività compatibili

1. Individuano le aree attualmente già edificate e per le quali si prevede la ristrutturazione urbanistica al fine di una loro sostanziale trasformazione.
2. Nella redazione dei POC e dei PUA particolare attenzione dovrà essere posta alla collocazione degli spazi aperti, dei percorsi e dei varchi di connessione indicati nella tavola, specialmente per i tessuti che si collocano fra le Mura e il Po di Volano. Al fine di migliorare la qualità degli spazi urbani, i POC potranno prevedere adeguate riduzioni delle superfici coperte esistenti.
3. *indirizzi* Per tali aree si prevedono indicativamente le seguenti densità territoriali massime:
 - isolati da riqualificare nelle “Aree centrali”: indice di edificabilità territoriale (IT) previsto: 0,50 mq/mq. E’ questa una densità che, similmente a quella già prevista dal piano vigente, consente la ricostruzione di parti di città dense al cui interno possono giocare un ruolo determinante gli spazi pubblici;
 - isolati da riqualificare nel “Centro urbano”: indice di edificabilità territoriale (IT) previsto: 0,40 mq/mq. E’ questa una densità che consente la ricostruzione di parti di città dismesse, od altrimenti dedicate, confrontandosi con le condizioni dell’immediato contesto;
 - isolati da riqualificare nella “Prima corona”: indice di edificabilità territoriale (IT) previsto: 0,30 mq/mq. E’ questa una densità che consente la ricostruzione di parti di città dismesse, od altrimenti dedicate, confrontandosi con le condizioni dell’immediato contesto;
 - isolati da riqualificare nei “Nuclei del forese”: indice di edificabilità territoriale (IT) previsto: 0,20 mq/mq. E’ questa una densità che consente la ricostruzione di parti di città dismesse, o altrimenti dedicate, confrontandosi con le condizioni in questo caso rurali, dell’immediato contesto.¹⁵

¹⁵ comma modificato con delibera C.C. 100273 del 09/12/2014.

Art. 17.5 - Fronti da riqualificare

1. Individuano i fronti stradali per i quali il PSC prevede la trasformazione dell’edificio al fine di ridisegnare lo spazio stradale prospiciente.
2. A tal fine gli strumenti urbanistici sottordinati possono prevedere la perimetrazione di comparti di intervento unitario e indicazioni di dettaglio per le trasformazioni realizzabili.

Art. 17.6 - Percorsi pedonali da riqualificare

1. Individuano i tracciati da riqualificare.

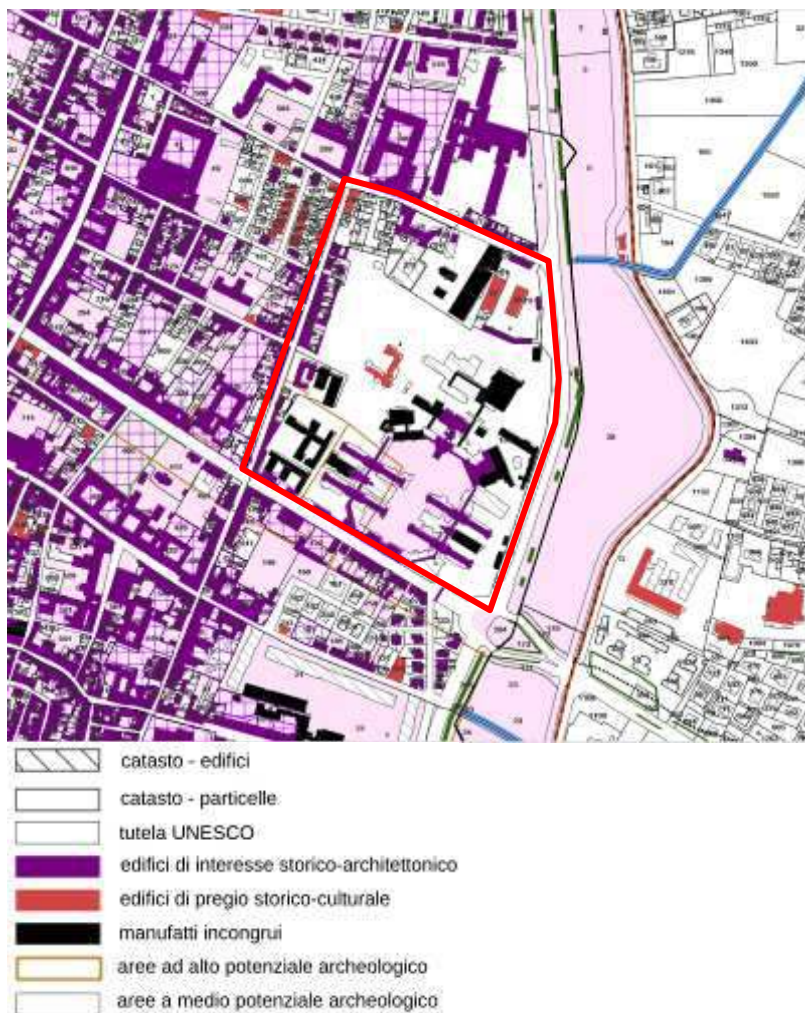
2. Al fine di riqualificare i percorsi pedonali, gli strumenti urbanistici sottordinati definiscono gli interventi di adeguamento del tracciato agli usi previsti.
3. Gli strumenti sottordinati e di settore dovranno preferibilmente garantire l'uso commerciale, artigianale di servizio e ricettivo-ristorativo dei piani terra degli edifici prospicienti al percorso.

Art. 18.1 - Assi urbani

1. Rappresentano gli assi di collegamento del centro storico con le aree esterne alle mura.
2. L'obiettivo del PSC per questi assi è quello di valorizzarne il ruolo urbano.
3. A tal fine gli strumenti sottordinati dovranno mettere in atto politiche di limitazione del traffico, di trasformazione delle sezioni stradali e di riqualificazione dei fronti stradali anche promuovendo l'insediamento di attività commerciali e di servizio.

Art. 18.2 - Centralità

1. Rappresentano i luoghi delle centralità del territorio. In questo senso divengono importanti riferimenti per il funzionamento delle parti urbane, sia della città sia del forese.
2. Il disegno del PSC conferma tale ruolo, favorendo l'utilizzo e la trasformazione in senso urbano di queste aree attraverso la connessione con gli altri spazi pubblici e gli elementi del sistema ambientale.

Tavola 6.1 – Tutela storico culturale

Art. 25.1 - Tutela del sito UNESCO

1. Individua le aree riconosciute "Patrimonio dell'umanità" dall'UNESCO in quanto di "eccezionale valore, essendo città rinascimentale, progettata in modo unico, che ha mantenuto la struttura urbana virtualmente intatta e ha influito in modo eccezionale sulla cultura del Rinascimento e sul paesaggio naturale".
2. *direttive* Per tali aree il RUE disciplinerà gli interventi nel rispetto dei valori riconosciuti e con l'obiettivo della conservazione e del miglioramento delle componenti paesaggistiche proprie del sito e delle relative zone tampone, in particolare nelle loro qualità estetiche; il RUE disciplinerà le modalità di realizzazione delle infrastrutture, con specifica attenzione per le reti tecnologiche aeree, le tipologie e i materiali per le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le ristrutturazioni edilizie, nonché gli impianti pubblicitari. In tali aree è vietata l'apertura di discariche pubbliche e private, nonché di impianti per lo smaltimento o il recupero dei rifiuti.

Art. 25.2 - Edifici, insediamenti e infrastrutture di interesse storico



1. Edifici di interesse storico-architettonico, Aree di interesse storico-architettonico, Edifici ed aree soggetti a vincoli monumentali Direttive.

Per tali edifici ed aree la disciplina di dettaglio del RUE dovrà prevedere i soli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo.

2. Edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, Manufatti storici.

Comprendono edifici e manufatti che costituiscono testimonianza storica dell'evoluzione del territorio ferrarese, laddove non rivestano interesse storico architettonico; in particolare, sono censiti:

- i manufatti di regolazione del sistema storico delle bonifiche;
- i complessi produttivi e/o gli edifici singoli destinati alle attività di trasformazione e lavorazione della barbabietola da zucchero, dell'argilla per laterizi, della canapa;
- gli edifici rurali tipologicamente distintivi delle diverse forme di organizzazione storica del paesaggio ferrarese;
- le torri e le fortificazioni storiche;
- le ville e delizie;
- gli edifici storici della organizzazione sociale;
- i santuari, i conventi, le chiese, le pievi, gli oratori, le edicole e gli altri edifici storici per il culto cattolico nonché i percorsi storici di pellegrinaggio;
- le sinagoghe, le scuole e gli altri edifici collettivi distintivi della organizzazione sociale e religiosa della comunità ebraica.

direttive Per tali edifici e manufatti la disciplina di dettaglio del RUE dovrà prevedere interventi mirati a specifiche forme di tutela dei valori riconosciuti, necessarie alla conservazione del singolo oggetto e/o immobile e del suo ruolo nel sistema territoriale di riferimento. Il RUE potrà censire ulteriori edifici e manufatti di pregio storico-culturale e testimoniale, oltre a quelli censiti dal presente piano, assoggettandoli ad analoga tutela.

Art. 25.3 – Aree di interesse archeologico

[...]

4. Aree del centro storico ad alto potenziale archeologico.

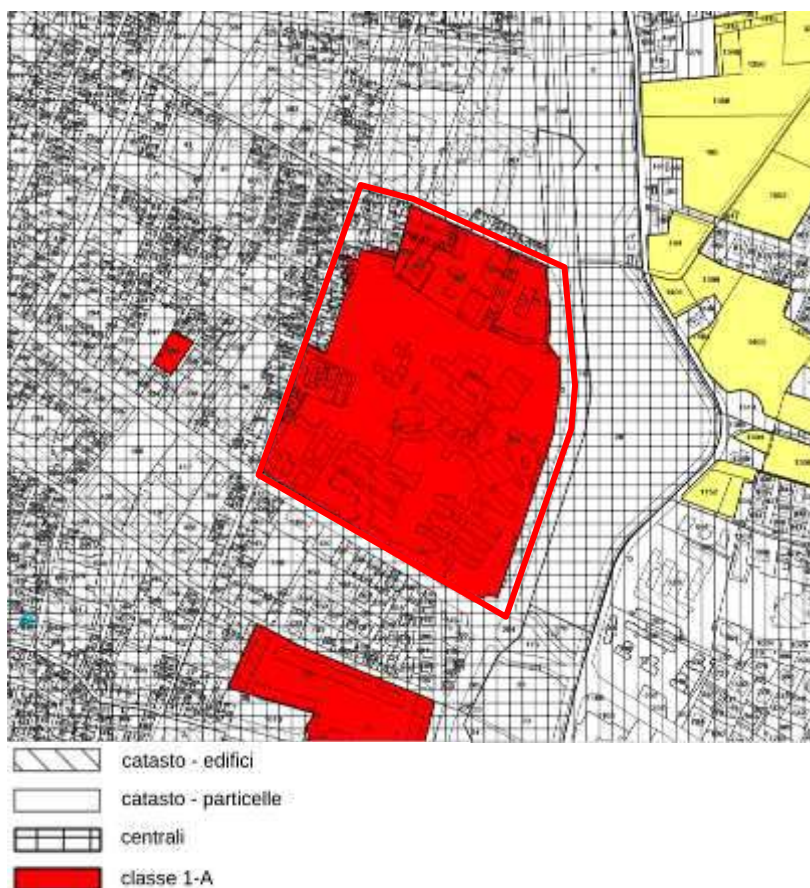
Rappresentano le aree del centro storico di origine medievale e degli edifici e/o complessi storico-monumentali esterni alla cinta muraria del periodo medievale. *Direttive* Per tali aree, qualora gli interventi comportino realizzazione di piani interrati o seminterrati, essi dovranno essere preceduti dall'esecuzione di sondaggi preventivi, svolti in accordo con la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna, rivolti ad accertare la esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela, anche in considerazione della necessità di individuare aree di rispetto o potenziale valorizzazione e/o fruizione del bene.

5. Aree del centro storico a medio potenziale archeologico.

Rappresentano le aree del centro storico di età rinascimentale o postrinascimentale. *Direttive* Per tali aree, qualora gli interventi comportino realizzazione di piani interrati o seminterrati, è prevista almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori, comunicazione alla Soprintendenza per i Beni

Archeologici dell'Emilia-Romagna. Entro trenta giorni dalla comunicazione la stessa Soprintendenza potrà formulare prescrizioni sulle modalità di esecuzione dei lavori.

Tavola 6.2 – Classi dei Suoli



Art. 28 - Le classi dei suoli



1. Ai fini della determinazione dei diritti edificatori da assegnare ad ogni area di trasformazione ed in funzione dello stato di fatto e di diritto al momento dell'adozione del presente piano, la tav. 6.2 "Classi dei suoli" individua, per ogni area assoggettata a POC, l'appartenenza alla Classe di suolo tra quelle definite di seguito:

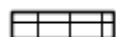
- **Classe 1.** Aree edificate: aree con volumetrie edilizie esistenti.

[...]

2. Ogni Classe di suoli si articola, in funzione degli obiettivi del presente piano, nelle seguenti sottoclassi, come indicato nella tav. 6.2 "Classi dei suoli":

- Sottoclasse **A.** Aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per la realizzazione di dotazioni territoriali.

[...]



3. Le aree appartenenti alla Sottoclasse A sono ulteriormente articolate in funzione della loro posizione rispetto al territorio comunale. A tal fine, nella tav. 6.2 “Classi dei suoli”, il PSC individua le seguenti parti:
- Centrali;
 - Centro urbano;
 - Prima corona;
 - Forese.