

COMMISSARIO DELEGATO

EMERGENZA SISMA REGIONE EMILIA-ROMAGNA AI SENSI DELL'ART.1 COMMA 2 DEL D.L. N. 74/2012

STRUTTURA TECNICA COMMISSARIO DELEGATO

REGIONE EMILIA-ROMAGNA
REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL
CENTRO UNIFICATO PER L'EMERGENZA
DELLA PROTEZIONE CIVILE A FERRARA

PROGETTO PRELIMINARE



COMMITTENTE

SERVIZIO PATRIMONIO RER

Responsabile: Ing. Giuseppe Simoni
Collaboratori: Geom. Sandra Sangiorgi
Arch. Francesca Fanti
Geom. Michele Volta

AGENZIA REGIONALE DI PROTEZIONE CIVILE

Direttore: Dr. Maurizio Mainetti
Collaboratore: Ing. Stefano Ferroni

R.U.P.

Ing. Mauro Monti

PROGETTISTA

Arch. Alfiero Moretti

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Ing. Dario Benedetto
Ing. Rudy Bertaccini
Ing. Nico Boschetti
Ing. Andrea Bucchi
Ing. Saverio Colella
Ing. Davide Parisi
Ing. Maria Romani
Ing. Silvia Valenti

ELABORATO:

RELAZIONE DI INQUADRAMENTO URBANISTICO

Bologna, NOVEMBRE 2015

TAVOLA:

2

SCALA:

Analisi urbanistica funzionale alla sostituzione logistica della sede del
Cerpic – Centro di Pronto Intervento Idraulico e di Prima Assistenza a Tresigallo (Ferrara)
dell’Agenzia Regionale di Protezione Civile
per la sua eventuale delocalizzazione nel Comune di Ferrara.
Inquadramento territoriale ed urbanistico di due lotti di proprietà regionale
siti a Ferrara in Località Chiesuol del Fosso



Geom. Sangiorgi Sandra

Data 30.06.2015

Arch. Francesca Fanti

Indice

1. PREMESSA	pag. 3
2. INTRODUZIONE.....	pag. 4
2.1 Identificazione dell' area oggetto di studio.....	pag. 4
2.2 Inquadramento territoriale.....	pag. 4
3. STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI DI RIFERIMENTO.....	pag. 6
3.1 Cenni sui contenuti del Piano Strutturale Comunale – Sistemi ed Ambiti.....	pag. 7
3.2 Previsioni di PSC delle aree di proprietà regionale oggetto del presente studio: sistemi, subsistemi ed ambiti.....	pag. 8
3.2.1 Il sistema a cui appartiene il mappale 371.....	pag. 8
3.2.2 Il sistema a cui appartiene il mappale 369.....	pag. 9
3.2.3 Sub-sistema mapp. 371: Attrezzature e Spazi Collettivi (art. 10.7 NTA).....	pag. 10
3.2.4 Sub-sistema mapp. 369: Città dell'automobile (art. 13.1 NTA).....	pag. 11
3.3 Il sistema insediativo di " Via Bologna".....	pag. 12
3.4 Ambito "poli funzionali".....	pag. 17
4. PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE – CLASSI DEI SUOLI.....	pag. 21
5. VINCOLI.....	pag. 22
6. TRASFORMAZIONI.....	pag. 23
7. OBIETTIVI DEL RUE – CENNI.....	pag. 24
7.1 Aree a cui appartengono i lotti di proprietà regionale: parametri edilizi.....	pag. 25
8. <u>CONCLUSIONI</u>	pag. 27
9. GLOSSARIO.....	pag. 29
10. RIFERIMENTI NORMATIVI.....	pag. 29

1. PREMESSA

Il Piano di Razionalizzazione Regionale - approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 593 del 5/5/2014 prevede, tra le sue linee programmatiche, quella di approfondire, attraverso uno studio di fattibilità tecnico - economica, la possibilità di sostituzione della sede del Centro di Pronto Intervento Idraulico della Protezione Civile (CERPIC) di Tresigallo (Ferrara), come soluzione alternativa al progetto di adeguamento strutturale del complesso esistente, attraverso la creazione di un Centro Unificato dell'Emergenza sul territorio, presso la sede di proprietà della Regione Emilia Romagna sita in località Chiesuol del Fosso - Ferrara - Via Bologna 534.

Il progetto di adeguamento del CERPIC di Tresigallo risulta un obiettivo di difficile attuazione in quanto, oltre alla necessità di raggiungere i parametri di sicurezza richiesti dal tipo di attività (in conformità con le nuove Norme Tecniche per le Costruzioni¹), fortemente restrittive, il complesso è costituito da immobili edificati da oltre settant'anni, e quindi assoggettati al procedimento di verifica dell'interesse culturale.

La sede regionale di Via Bologna 534, invece, "possiede, oltre ad una struttura edificata ad uso uffici e sale convegni di circa 60.000 mc" (e che è stata assoggettata a verifica di vulnerabilità sismica) alcuni lotti, di proprietà regionale, sui quali "occorre valutare la potenzialità edificatoria al fine di realizzare ex novo dei volumi ad uso magazzino/deposito progettati conformemente alla normativa sismica in vigore"

La presente relazione ha lo scopo di inquadrare i lotti di proprietà regionale individuati e di analizzare - a livello preliminare - la fattibilità urbanistica dell'intervento sopra citato, richiamando gli indirizzi e le direttive degli strumenti urbanistici ed i parametri edilizi comunali vigenti.

¹ Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al DM 14/1/2008.

2. INTRODUZIONE

2.1 Identificazione dell'area oggetto di studio

L'area oggetto del presente studio è ubicata nel Comune di Ferrara, in località Chiesuol del Fosso, situata tra via Bologna e via Fiera (Fig.1), comprende aree dotate di edifici di grandi dimensioni destinati ad usi espositivi, congressuali, direzionali. E' collocata in una zona facilmente raggiungibile dall'asse Autostradale Bologna - Padova ed è caratterizzata da una fruizione a carattere prevalentemente automobilistico

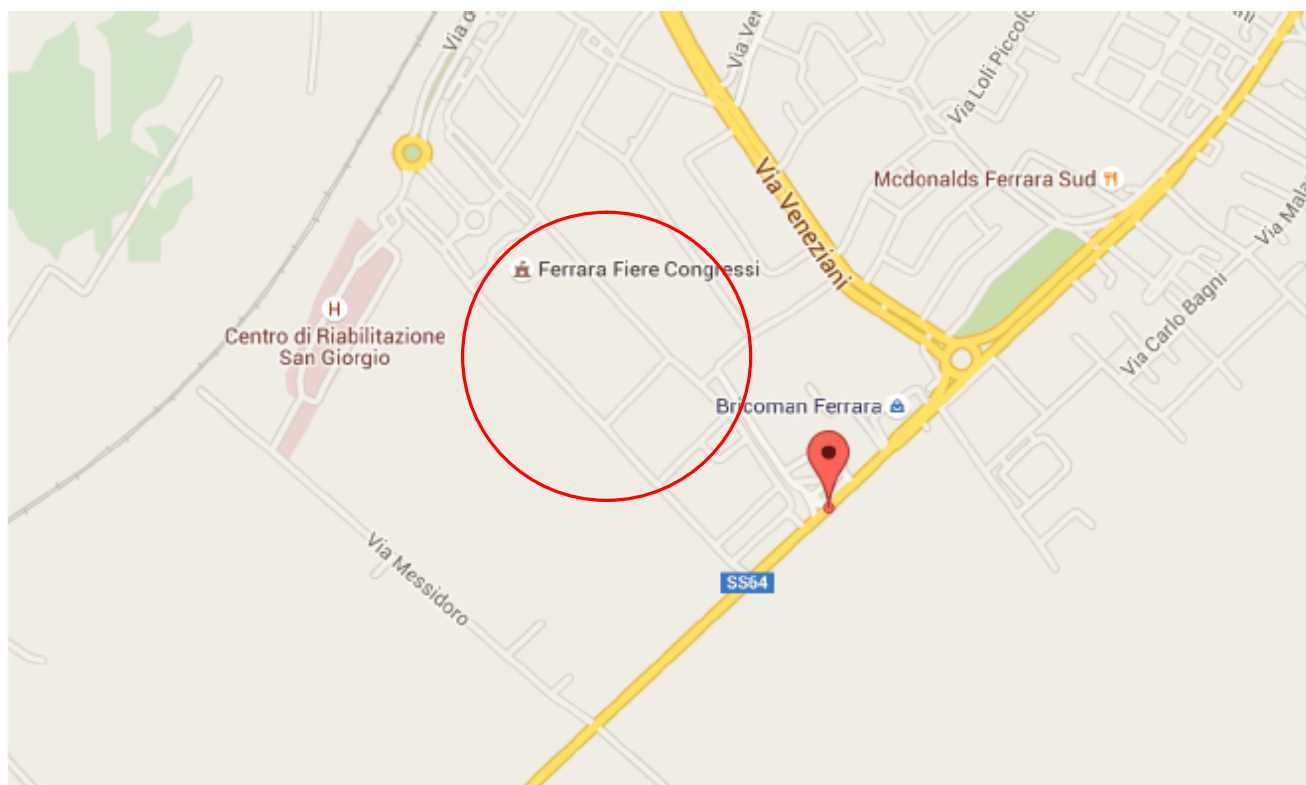


Fig. 1 - Ubicazione dell'area dove sono situati i lotti oggetto del presente studio

2.2 Inquadramento territoriale

I lotti oggetto di interesse, di proprietà della Regione Emilia Romagna, sono adiacenti alla fiera di Ferrara e al complesso denominato Ex Centro Operativo Ortofrutticolo.

Il lotto individuato catastalmente al foglio 226 mappale 369 (fig. 2) , confina a nord est con i capannoni della Fiera e a sud est con il lotto su cui insiste la sede dei laboratori di Arpa, ed occupa una superficie pari a 28.458 mq. Il lotto individuato catastalmente al foglio 226 mappale 371 (fig. 3) , confina a nord con i capannoni della Fiera e a sud est con il lotto su cui insiste la sede regionale denominata Ex C.O.O. (Centro operativo Ortofrutticolo), ed ha una superficie pari a 57.528 mq.



0 145 290 580 Meters

04/06/2015

Fig. 2 - L'area evidenziata in fig. 1 è identificata catastalmente al foglio 226 mappale 369



0 145 290 580 Meters

04/06/2015

Fig. 3 - L'area evidenziata in fig. 1 è identificata catastalmente al foglio 226 mappale 371

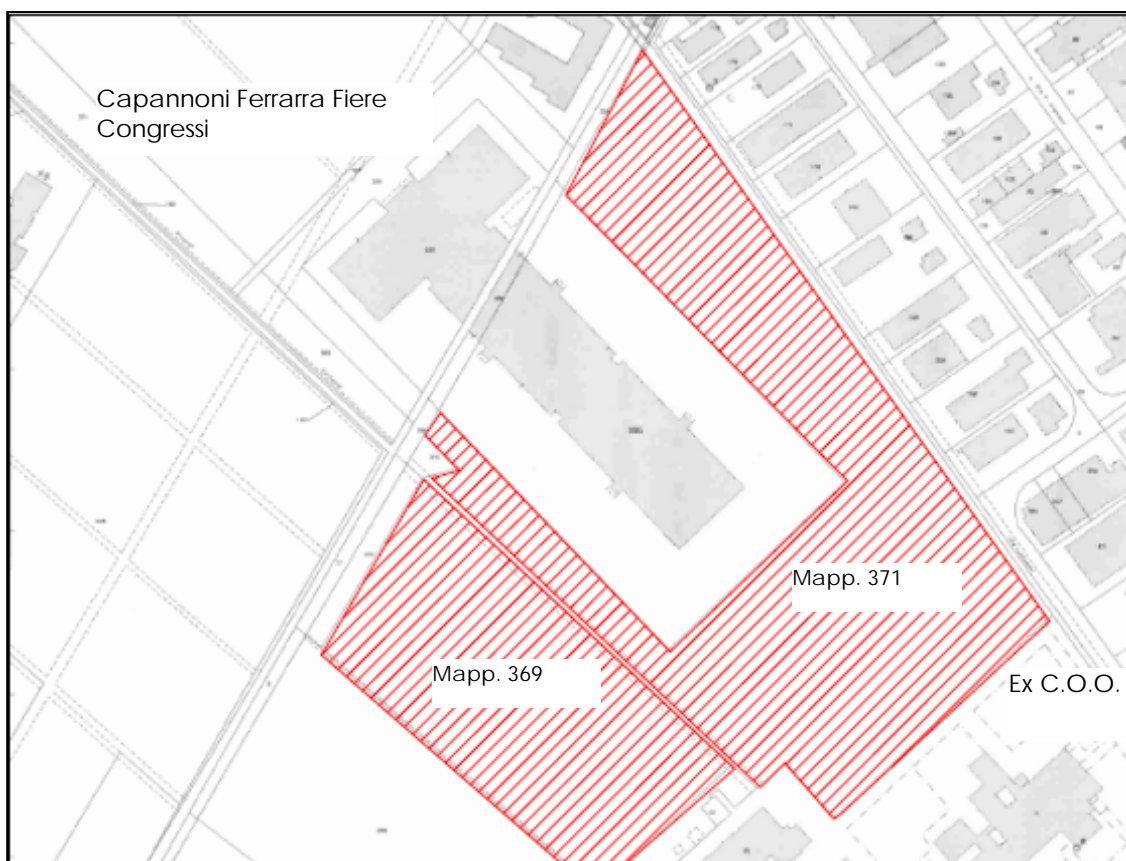


Fig. 4 Estratto planimetria catastale con individuazione dei lotti tratteggiati in rosso

3. STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI DI RIFERIMENTO

Il Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Ferrara, approvato in data 11 aprile 1995 non è più vigente in seguito all'approvazione del Regolamento Urbanistico Edilizio - RUE e del Piano Operativo Comunale - POC.

Il Piano Strutturale (denominato PSC nel proseguo della trattazione) è stato adottato il 14/09/2007, il 03/12/2008 sono state decise le osservazioni e le proposte avanzate dai cittadini, dagli enti e dalle associazioni ed infine il 16/04/2009 è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale. Il PSC è entrato in vigore il 03/06/2009, data di pubblicazione sul BUR del relativo avviso di approvazione. Il Regolamento Urbanistico Edilizio (denominato RUE nel proseguo della trattazione) è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale ed è entrato in vigore il 17/07/2013;

Il Piano Operativo (denominato POC nel proseguo della trattazione) è stato definitivamente approvato dal Consiglio Comunale ed è entrato in vigore il 18/06/2014, ma in esso non sono ricomprese le aree oggetto del presente studio.

3.1 Cenni sui contenuti del Piano Strutturale Comunale – Sistemi ed Ambiti

L'art. 8 delle Norme tecniche di attuazione del PSC vigente definisce che i contenuti e gli obiettivi del PSC sono tradotti in una suddivisione del territorio per sistemi² e ambiti³. La disciplina dei Sistemi definisce gli obiettivi e le prestazioni che il PSC prevede per le diverse parti di territorio così individuate. La disciplina degli Ambiti definisce i caratteri dimensionali e le criticità ambientali di tali previsioni con riferimento alle unità territoriali individuate.

3.2 Previsioni di PSC delle aree di proprietà regionale oggetto del presente studio: Sistemi, Sub sistemi ed Ambiti

Il PSC definisce i sistemi come porzioni di territorio comunale riconoscibili per caratteristiche comuni di funzionamento e di ruolo e articola il territorio in quattro diversi sistemi insediativi, ognuno dei quali si articola ulteriormente in sub-sistemi.

Essi sono caratterizzati, a loro volta, da ulteriori specificità d'uso e funzionamento rispetto al sistema principale. Per ogni sistema il PSC specifica i materiali dei quali è costituito, gli obiettivi e le prestazioni che deve garantire e le previsioni strutturali per la sua trasformazione.

Gli ambiti, invece, rappresentano la suddivisione del territorio in funzione del loro grado di consolidamento e di trasformabilità, comprensivi di sistemi e sub sistemi differenti, e sono raggruppati secondo "strutture insediative", cioè quelle porzioni di territorio da assoggettare a programmazione unitaria.

Per ogni Ambito il PSC stabilisce i parametri di dimensionamento da rispettare nelle successive fasi di pianificazione (RUE e POC) e per le verifiche della VALSAT⁴, le infrastrutture e i servizi necessari, nonché le criticità ambientali riconosciute e gli interventi per affrontarle".

²"I sistemi del PSC rappresentano porzioni di territorio comunale riconoscibili per caratteristiche comuni di funzionamento e di ruolo". "Essi si articolano in sub-sistemi, caratterizzati a loro volta da ulteriori specificità d'uso e funzionamento rispetto al sistema principale. Per ogni sistema il PSC specifica i materiali dei quali è costituito, gli obiettivi e le prestazioni che deve garantire e le previsioni strutturali per la sua trasformazione". (tratto da art. 5 comma 1.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del PSC vigente del Comune di Ferrara).

³"Nel PSC gli ambiti rappresentano la suddivisione del territorio in funzione del grado di consolidamento e di trasformabilità. Gli ambiti rappresentano le unità territoriali di base, comprensive di parti di sistemi e subsistemi differenti, per le quali il PSC definisce le quantità insediabili minime e massime e le dotazioni di infrastrutture e di attrezzature collettive e le dotazioni ambientali

⁴ VALSAT: Valutazione di Sostenibilità Ambientale e Territoriale di cui alla L.R. 20/2000

“Le previsioni relative agli obiettivi e ai contenuti delle trasformazioni per ogni ambito, sono dettati dal sistema-subsistema a cui l’ambito appartiene”.

“Il PSC individua nella tavola 4.2: “GLI AMBITI”, le principali infrastrutture di progetto e le infrastrutture da riqualificare nonché i rispettivi corridoi infrastrutturali. I tracciati e le localizzazioni delle infrastrutture individuate nella tavola 4.2 sono indicativi e verranno precisati in sede di POC. Gli interventi nei corridoi delle infrastrutture di progetto e da riqualificare sono disciplinati dal RUE”.

Alla luce di quanto sopra esposto nei paragrafi seguenti si analizzerà nel dettaglio l’inquadramento urbanistico che il PSC conferisce alle aree oggetto del presente studio

3.2.1 Il sistema a cui appartiene il mappale 371

Il lotto individuato al mappale 371 appartiene al SISTEMA INSEDIATIVO “AMBIENTALE E DELLE DOTAZIONI COLLETTIVE” (art. 10 NTA PSC vigente):

“Il sistema ambientale e delle dotazioni collettive è costituito dalle aree necessarie al funzionamento ambientale del territorio e individuate in funzione delle caratteristiche idrogeomorfologiche, vegetazionali, delle principali connessioni eco-biologiche, nonché dall’insieme delle attrezzature e spazi collettivi”.

“Il PSC riconosce al Sistema ambientale e delle dotazioni collettive un ruolo di particolare rilievo in considerazione della sua capacità e/o potenzialità di interconnettere ambiti e ambienti diversi, di collegare e valorizzare l’insieme delle aree ed attrezzature pubbliche, di formare ambiti di sicurezza rispetto al rischio idraulico e di costituire riserve di naturalità e zone filtro finalizzate alla coesistenza di funzioni altrimenti incompatibili, di sviluppare e favorire la comunicazione ecobiologica nonché lo scambio e lo sviluppo della biodiversità”.

Si fa presente che Il PSC suddivide il “Sistema ambientale e delle dotazioni collettive e lo articola nei seguenti sub-sistemi:

- connessioni geografiche strutturali;
- aree agricole del forese;
- aree agricole di cintura;
- Parco Bassani;
- mitigazione e compensazione ambientale;
- città verde;
- attrezzature e spazi collettivi (mapp. 371).

3.2.2 Il sistema a cui appartiene il mappale 369

Il lotto individuato al mappale 369 appartiene al SISTEMA INSEDIATIVO "DELLA PRODUZIONE" (art. 13 NTA PSC vigente):

"Il sistema insediativo della produzione è costituito dall'insieme dei manufatti singoli e delle aggregazioni di manufatti a carattere industriale, agro-industriale, artigianale, della grande e media distribuzione commerciale. Inoltre, pur se in misura contenuta, fanno parte del sistema della produzione anche servizi, spazi scoperti di uso pubblico, attrezzature e quote di residenza."

"Gli obiettivi generali che il PSC prevede per il sistema insediativo della produzione sono:

- favorire la connessione delle aree produttive con la viabilità territoriale, (in particolare la grande U e la piccola U) e con i principali nodi di interscambio delle merci;
- favorire i collegamenti, anche ciclabili, con le altre parti della città;
- garantire un'adeguata presenza di servizi e attrezzature capaci di rispondere alle esigenze degli addetti;
- garantire un opportuno trattamento degli spazi aperti di uso pubblico che vada nella duplice direzione di agevolare il movimento e la sosta delle automobili e delle persone;
- garantire il corretto funzionamento idraulico e ambientale di queste parti di territorio, attraverso la non totale impermeabilizzazione dei suoli pubblici e privati, e la predisposizione di filtri e barriere a difesa e compensazione".

"Il RUE definisce i parametri quantitativi minimi per il dimensionamento delle porzioni del comparto di attuazione delle aree del sistema insediativo della produzione da conservare permeabili e per il dimensionamento dei sistemi di captazione e di distribuzione delle acque meteoriche per tutti gli usi non potabili. Il RUE definisce inoltre i parametri minimi per il dimensionamento delle aree di compensazione in relazione alla superficie delle nuove aree urbanizzate a completamento di quelle esistenti o realizzate ex novo".

Si fa presente che il PSC suddivide il il Sistema insediativo della produzione, e lo articola nei seguenti subsistemi:

- città dell'automobile (mapp. 369);
- condominio della chimica;
- distretto della frutta e dell'agroalimentare;
- piccola e media impresa;
- grandi servizi tecnici;
- polo estrattivo.

3.2.3 Sub-sistema mapp. 371: Attrezzature e Spazi Collettivi (art. 10.7 NTA vigenti)

Il PSC articola il "Sistema ambientale delle dotazioni collettive" in vari sottosistemi.

Il mappale 371 appartiene, in parte, al Sub-sistema: ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI (art. 10.7 NTA PSC vigenti) come si evince dall'estratto cartografico di PSC di seguito riportata (fig. 5) dove sulla campitura blu che rappresenta il sub sistema è stata sovrapposta la campitura tratteggiata che individua il mappale sopra citato.

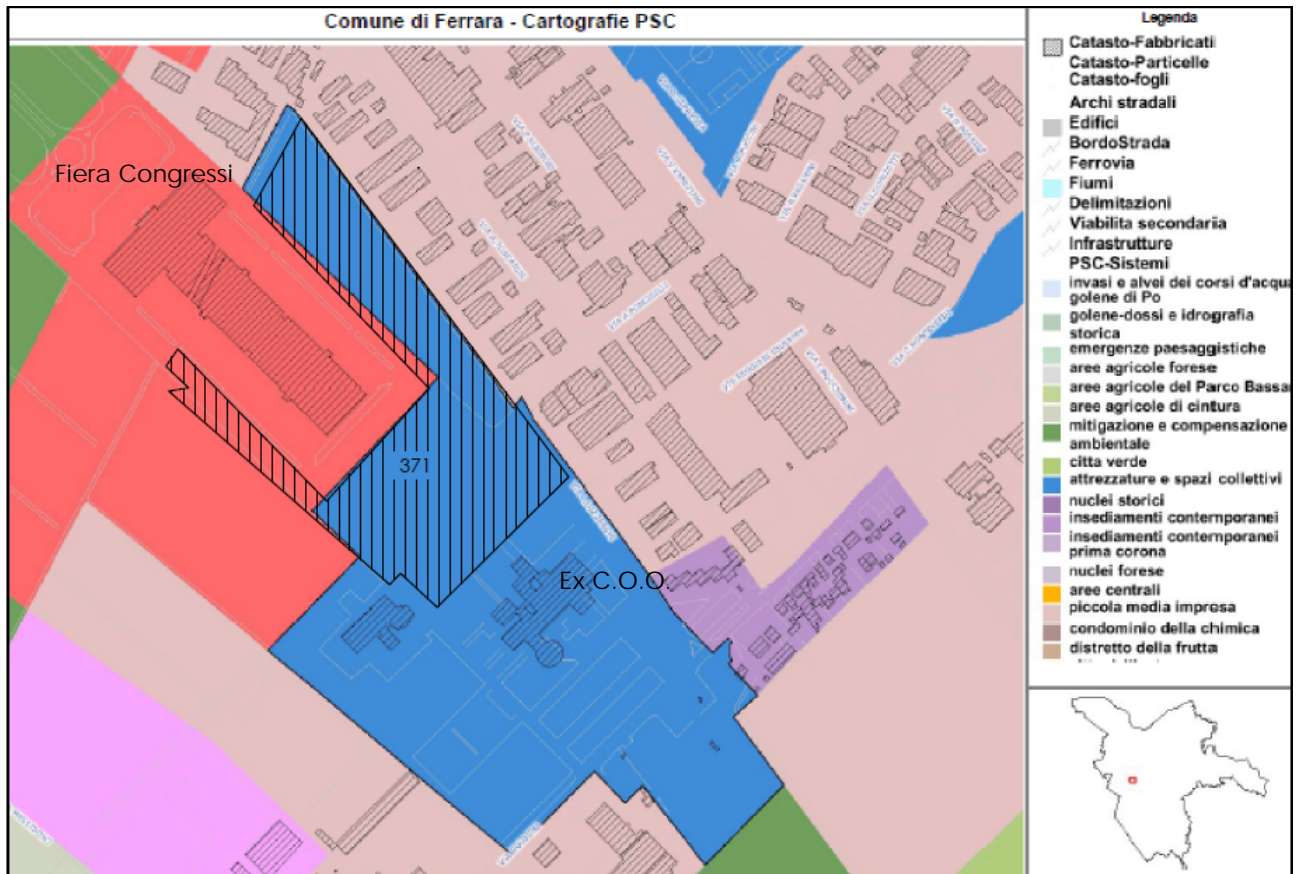


Fig. 5 Estratto tav. 4.1 PSC vigente, in blu il sub-sistema "attrezzature e spazi collettivi" (la porzione relativa al mappale 371 è evidenziata con una campitura tratteggiata)

Il sub-sistema attrezzature e spazi collettivi è costituito dai principali impianti e opere destinate ai servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il miglior sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva", e prevede, tra i servizi, quelli destinati alla pubblica amministrazione, alla sicurezza pubblica e alla protezione civile. Per il presente sub.-sistema Il PSC detta i seguenti indirizzi(art. 10.7 NTA PSC):

- Realizzare un'adeguata dotazione di servizi territoriali e di attrezzature collettive al servizio della città;

- Riqualificare, integrare e razionalizzare la rete delle attrezzature collettive.

3.2.4 Sub-sistema mapp. 369: Città dell'automobile (art. 13.1 NTA vigenti)

Il PSC articola il "Sistema della produzione" in vari sottosistemi.

Il mappale 369 appartiene al Sub-sistema: CITTA' DELL'AUTOMOBILE (art. 13.1 NTA PSC vigenti) come si evince dall'estratto cartografico di PSC di seguito riportato (fig. 6) dove sulla campitura rossa che rappresenta il sub sistema è stata sovrapposta la campitura tratteggiata che individua il mappale sopra citato.

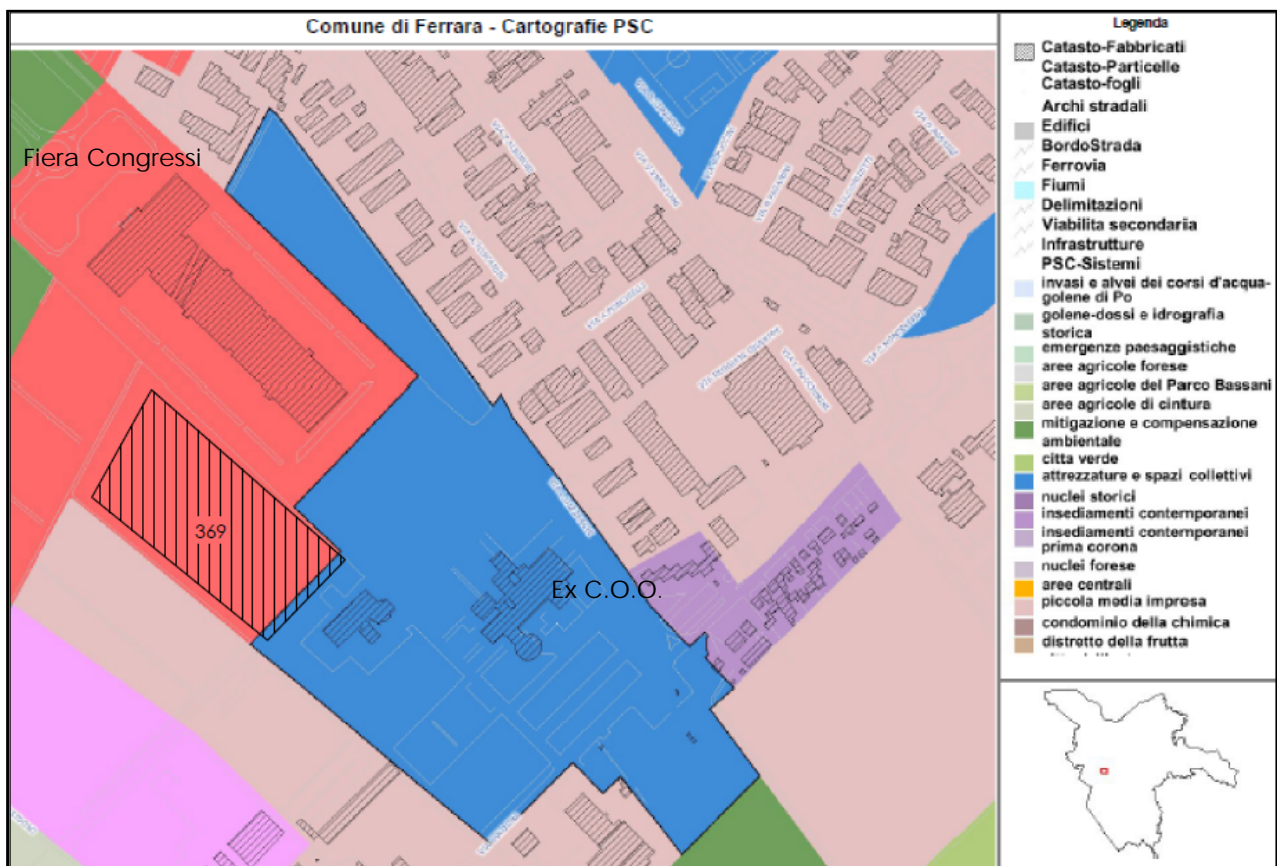


Fig. 6: Estratto tav. 4.1 PSC vigente, evidenziata in rosso il sub-sistema "città dell'auto" (la porzione relativa al mappale 369 è evidenziata con una campitura tratteggiata)

"Il sub-sistema "città dell'automobile" è costituito da estese superfici prevalentemente caratterizzate da destinazioni d'uso strettamente collegate all'utilizzo dell'automobile e da grandi servizi collettivi. Le aree della "città dell'automobile" sono collocate per la maggior parte lungo le strade di ingresso alla città, e su di esse insistono insiemi di edifici di grandi dimensioni ospitanti funzioni prevalentemente commerciali e comunque di interesse urbano.

“Obiettivo principale per questo sub-sistema è di valorizzarne il ruolo di “accesso” alla città prevedendo più adeguati spazi per le aree a forte accesso automobilistico anche attraverso la ricerca di un nuovo paesaggio dell’automobile.”

Per il presente sub-sistema Il PSC detta i seguenti indirizzi:

“Il RUE e i POC dovranno prevedere il ridisegno delle sezioni stradali e degli spazi aperti delle aree commerciali ponendo particolare attenzione a garantire una adeguata permeabilità dei suoli e una consistente quantità di aree verdi e alberature”.

3.3 Il sistema insediativo di Via Bologna

“Le tavole 4.3 “Schede degli ambiti” individuano, per ogni struttura insediativa, il relativo dimensionamento commerciale, in termini di superficie utile per attività commerciali medie e grandi”.

Il lotti interessati dalla presente analisi appartengono al sistema insediativo denominato via Bologna (codice 4), descritto nella scheda ambito di cui alla tavola 4.3.04⁵ del PSC vigente (vedasi scheda relativa a pag. 14).

La struttura insediativa di via Bologna è così descritta:

è “costituita dai tessuti novecenteschi posti a sud del Centro Storico di Ferrara e delimitata a ovest dalla linea ferroviaria per Bologna e a est dal Po di Primaro.

Principale espansione lineare novecentesca della città, è caratterizzata prevalentemente da insediamenti pianificati, a partire dal piano Contini dei primi decenni del secolo fino ai

⁵Le previsioni relative agli obiettivi e ai contenuti delle trasformazioni per ogni ambito, sono dettati dal sistema-subsistema a cui l’ambito appartiene. A tal fine il PSC, nelle tavole 4.3.n “Schede degli ambiti” riporta per ogni ambito:

a. una descrizione dell’ambito come:

- descrizione della localizzazione dell’ambito rispetto al territorio;
- appartenenza dell’ambito al sistema o al subsistema al fine della definizione degli obiettivi generali.

b. i fattori di criticità presenti nell’ambito in relazione ai diversi fattori ambientali;

c. il dimensionamento dell’ambito con riferimento:

- allo stato attuale (abitanti, dotazioni territoriali);
- alle previsioni di progetto (abitanti, dotazioni territoriali)

d. le modalità di attuazione e gli obiettivi e requisiti particolari demandati al RUE e ai POC (tratto dall’art. 14 comma 3 delle NTA PSC vigente)

grandi PEEP degli anni '60-'90 e alle lottizzazioni private dell'ultimo decennio. Si innerva sulla via Bologna, che ne costituisce insieme la principale arteria di comunicazione e una barriera di separazione fra gli insediamenti a est e a ovest della stessa. Le linee ferroviarie per Ravenna e per Codigoro, in corso di trasferimento in tunnel, che attraversano da ovest a est l'ambito, ne hanno pesantemente condizionato lo sviluppo e il funzionamento".

Si riporta, nella pagina seguente, stralcio della scheda ambito relativa alla struttura insediativa di Via Bologna, di cui alla tav. 4.3.04 del PSC vigente.

Nella scheda allegata sono state evidenziate in rosso le parti salienti (identificazione del sistema e del subsistema, obiettivi e requisiti del POC).

PSC **PIANO STRUTTURALE COMUNALE**

COMUNE DI FERRARA
città patrimonio dell'umanità

IUA V STUDI & PROGETTI-ISP srl



sindaco	Gaetano Sateriale
assessore all'urbanistica ed edilizia	Raffaele Atti
capo settore territorio e sviluppo economico	Davide Tumiatei
responsabile ufficio di piano	Antonio Barillari
responsabile generale del Piano	Carlo Magnani
direttore IUA V studi & progetti-isp srl	Mario Spinelli

OBIETTIVI E PRESTAZIONI

Contenuti del PSC

Schede degli ambiti

tav. **4.3.04**

Struttura insediativa Via Bologna

controdedito con delibera consiliare PG 91706/08

03/12/2008

codice struttura insediativa	denominazione struttura insediativa	descrizione
4	struttura insediativa via Bologna	struttura insediativa costituita dai tessuti novecenteschi posti a sud del Centro Storico di Ferrara e delimitata a ovest dalla linea ferroviaria per Bologna e a est dal Po di Primaro. Principale espansione lineare novecentesca della città, è caratterizzata prevalentemente da insediamenti pianificati, a partire dal piano Contini dei primi decenni del secolo fino ai grandi PEEP degli anni '60-'90 e alle lottizzazioni private dell'ultimo decennio. Si innerva sulla via Bologna, che ne costituisce insieme la principale arteria di comunicazione e una barriera di separazione fra gli insediamenti a est e a ovest della stessa. Le linee ferroviarie per Ravenna e per Codigoro, in corso di trasferimento in tunnel, che attraversano da ovest a est l'ambito, ne hanno pesantemente condizionato lo sviluppo e il funzionamento.

inquadramento sistemico	sistema	subsistema
	insediativo dell'abitare	aree centrali
	insediativo dell'abitare	insediamenti contemporanei
	insediativo dell'abitare	nuclei del forese
	ambientale e delle dotazioni collettive	città verde
	ambientale e delle dotazioni collettive	mitigazione e compensazione ambientale
	ambientale e delle dotazioni collettive	attrezzature e spazi collettivi
	insediativo della produzione	piccola media impresa
	insediativo della produzione	distretto della frutta e dell'agroalimentare
	insediativo della produzione	città dell'auto
	infrastrutture per la mobilità	infrastrutture fluviali
	infrastrutture per la mobilità	intermodalità
	infrastrutture per la mobilità	intermodalità

ambiti		
	4 AUC	ambito urbano consolidato della struttura insediativa via Bologna
	4 AR	ambito urbano da riqualificare della struttura insediativa via Bologna
	4 ANS	ambito urbano per nuovi insediamenti della struttura insediativa via Bologna
	4 ASP_CC	ambito consolidato specializzato per attività produttive della struttura insediativa via Bologna
	4 ASP_CN	ambito specializzato per nuovi insediamenti per attività produttive della struttura insediativa via Bologna
	4APF1	polo funzionale commerciale di via Wagner
	4APF2	polo funzionale fieristico
	4APFN1	nuovo polo funzionale aeroporto

dimensionamento		stato attuale	progetto
Superficie territoriale		12.332.205	
abitanti	min		25.977
	max		33.305
Superficie utile per tipologia commerciale	medie 250-2500		23.386
	non alimentari 2500-10000		0
	alimentari e misti 2500-10000		0
	alimentari e misti > 10000		21.417
attrezzature collettive	St (COL)		1.891.693
	mq/ab		72,8
dotazioni ambientali	St (ECO)		0
			3.301.937
			91,5
			1.703.392

obiettivi e requisiti	POC	<p>L'attuale marginalità del quartiere di via Bologna, il suo carattere di periferia di Ferrara, vanno superati attraverso un attento progetto delle parti pubbliche e la costruzione di un sistema di connessioni tra i quadranti del tessuto edilizio, attualmente separati da assi stradali e infrastrutture</p> <p>I POC perseguiranno:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la ridefinizione dei margini nord e sud del quartiere; - lo spostamento del flusso di traffico verso v. Ferraresi e la risignificazione di v. Bologna; - la realizzazione di percorsi ciclabili di connessione urbana ed ambientale fra i tessuti separati dalle linee ferroviarie (A.MO.7); - la riqualificazione dell'ippodromo, degli attuali assi ferroviari con il loro parziale interrimento, della Rivana in connessione a sud col parco dell'area aeroportuale e a nord con il vallo delle mura, del Foro Boario e della stazione ferroviaria e delle loro connessioni con v. Ferraresi (A.AB.4; A.AB.5); - l'ampliamento della piattaforma per rottura di carico merci e il relativo collegamento stradale alla v. Fiera (A.MO.11); - la risoluzione dei nodi problematici della viabilità (A.MO.16); - la realizzazione dei collegamenti viari alla tangenziale ovest (A.MO.2); - la realizzazione di una nuova adduttrice dell'acquedotto per l'area del casello sud; - la realizzazione della rete fognaria in via Messidoro e via Coronella (A.AM.8); - la risoluzione degli allagamenti di via Mambro (A.AM.9); - la ricollocazione nella struttura insediativa dello stadio cittadino, purché sia adeguatamente garantita un'efficace connessione con la rete autostradale e con il trasporto pubblico (A.AM.5). - l'attivazione della Rete Ecologica attraverso la realizzazione dei nodi ecologici previsti, la rinaturalizzazione della ferrovia e della Bretella N-S con fasce di forestazione e varchi ecologici; - la riqualificazione ambientale del Po di Volano; - la realizzazione di un corridoio verde lungo il percorso di connessione ambientale che collega il Bosco di Porporana con il Po di Primaro e la risoluzione della problematica intersezione con ferrovia e Bretella N-S
-----------------------	-----	--

3.4 Ambito “poli funzionali”

Il map. 369 appartiene al Territorio urbanizzabile, il map. 371 al Territorio urbanizzato.

Entrambi fanno parte dell’Ambito “POLI FUNZIONALI” (art. 14 NTA PSC vigente) rappresentato – evidenziato con campitura in rosso, in fig. 7.

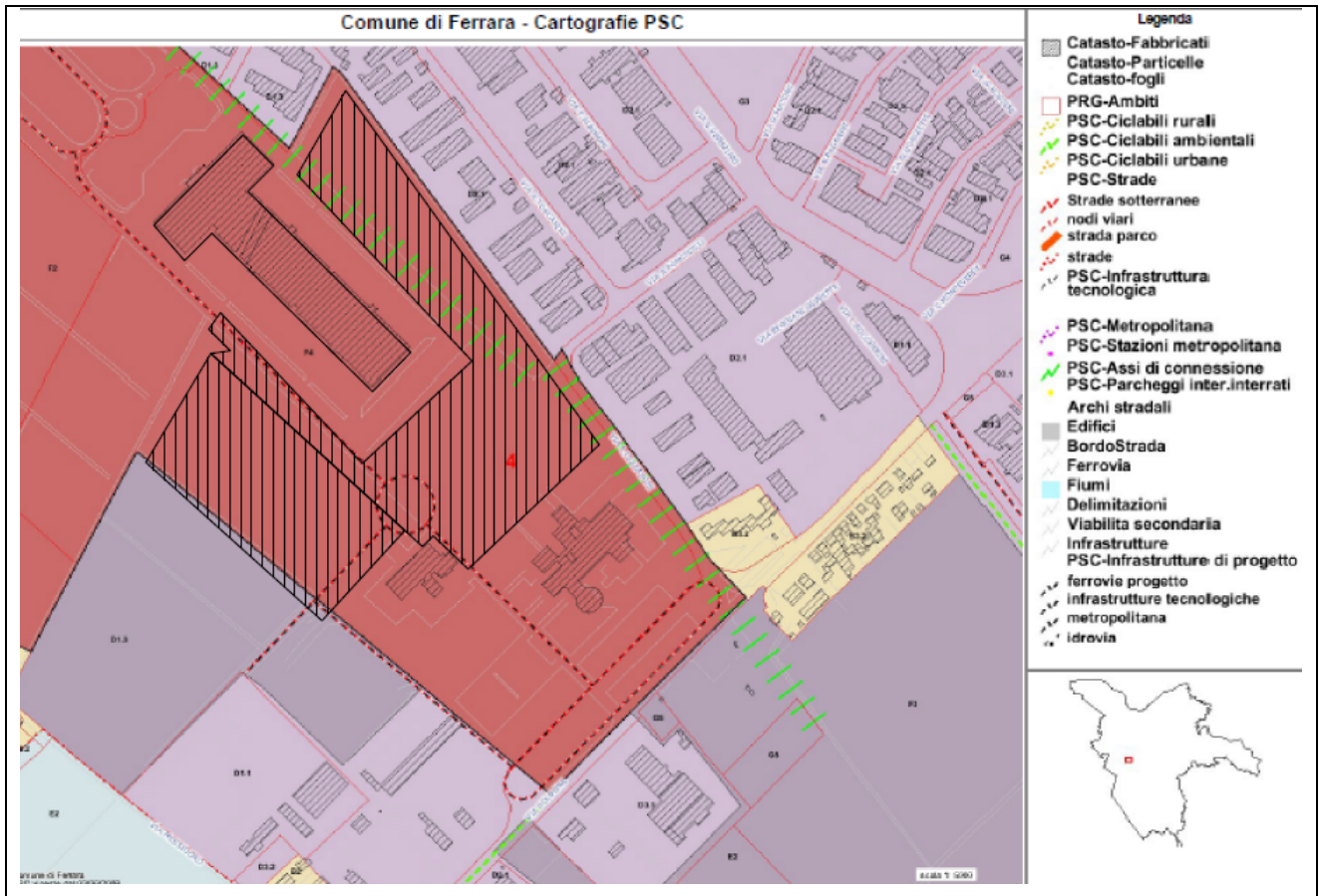


Fig. 7: Estratto tav. 4.2 PSC vigente, evidenziata in rosso l’ambito POLI FUNZIONALI (tratteggiate le porzioni relative ai mappali 369- 371)

“I poli funzionali sono costituiti dalle parti del territorio ad elevata specializzazione funzionale nelle quali sono concentrate, in ambiti identificabili per dimensione spaziale ed organizzazione morfologica unitaria, una o più funzioni strategiche o servizi ad alta specializzazione economica, scientifica, culturale, sportiva, ricreativa e della mobilità. I poli funzionali sono inoltre caratterizzati dalla forte attrattività di un numero elevato di persone e di merci e da un bacino d’utenza di carattere sovracomunale, tali da comportare un forte impatto sui sistemi territoriali della mobilità e conseguentemente sul sistema ambientale e della qualità urbana” (art. 14.7 NTA vigenti).

Il PSC, nella tavola 4.2, individua i seguenti poli funzionali:

- 2APF1 - polo funzionale stazione ferroviaria;
- 4APF1 - polo funzionale commerciale di via Wagner;
- 4APF2 ⁶- polo funzionale fieristico;
- 4APFN1 - nuovo polo funzionale aeroporto;
- 5APF1 - polo funzionale commerciale Le Mura;
- 17APF1 – polo funzionale commerciale di via Eridano;
- 18APF1 - polo funzionale ospedale di Cona;

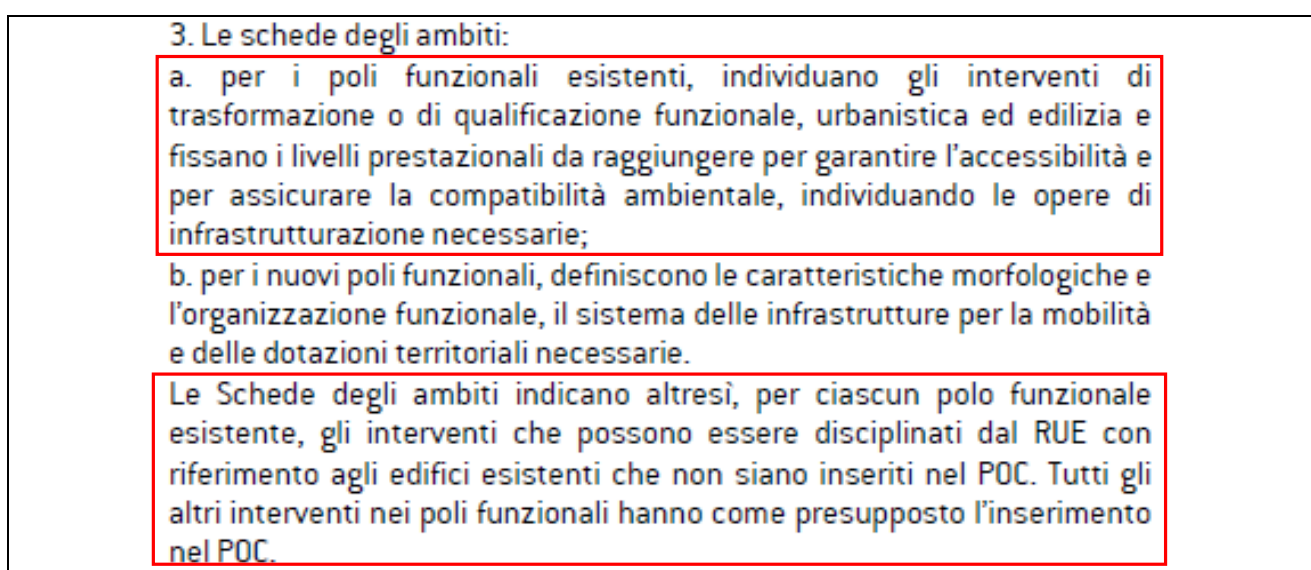


Fig. 8: Estratto art. 14.7 comma 3 NTA PSC vigente

Il polo funzionale fieristico è identificato con il codice 4APF2. La scheda relativa è contenuta all'interno della tavola 4.3.04.

Il polo funzionale fieristico comprende aree dotate di edifici di grandi dimensioni destinati a usi espositivi, congressuali, direzionali poste tra via Bologna e via Fiera e caratterizzate da una fruizione a carattere prevalentemente automobilistico.

Come riportato nella scheda ambito, alla voce "obiettivi e requisiti" il RUE disciplinerà gli interventi sugli edifici esistenti mentre per quanto riguarda le nuove costruzioni "fatti salvi gli interventi disciplinati dal RUE, l'ambito si attua mediante POC.

Di seguito si riporta la scheda relativa all'ambito 4APF2 (TAV. 4.3.04):

⁶ Codice ambito;

codice ambito (amb_rer)	denominazione ambito (amb_psc)	politica	funzione
4APF2	polo funzionale fieristico	CON	PF_1

descrizione	il polo funzionale fieristico comprende aree dotate di edifici di grandi dimensioni destinati a usi espositivi, congressuali e direzionali poste tra via Bologna e via Fiera e caratterizzate da una fruizione a carattere prevalentemente automobilistico. E' previsto un ampliamento del polo fieristico, congressuale e direzionale, attualmente di mq. 221.284 per ulteriori mq. 162.703 di St.		
inquadramento sistemico	sistema	subsistema	
	insediativo della produzione	città dell'auto	
	ambientale e delle dotazioni collettive	attrezzature e spazi collettivi	
	ambientale e delle dotazioni collettive	mitigazione e compensazione ambientale	

fattori di criticità	VINCOLI TUTELA IDROGEOLOGICA	Lenti di torba e inclusioni di materiale organico sono presenti in modo diffuso negli strati argillosi entro i primi 15 m da p.c. Effetti: cedimenti totali e differenziali di grande entità e cedimenti di consolidazione differiti nel tempo.
		rischio geotecnico
		rischio sismico
		Il rischio di liquefazione in caso di sisma è basso. Il rischio di amplificazione del segnale sismico e di cedimenti indotti da sisma è elevato
		rischio di contaminazione dei suoli/vulnerabilità falda freatica
	VINCOLI DI TUTELA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE	parte nord del polo in area ad alta vulnerabilità falda freatica
		tutela paesaggistica
	TUTELA DELLE INFRASTRUTTURE	- presenza di strada alberata al margine del nuovo insediamento produttivo di via della Fiera
		Impianti per l'emittenza radio-televisiva
		Presenza all'interno dell'ambito di un impianto per la radio-tv

dimensionamento		stato attuale	progetto
Superficie territoriale		383.987	
abitanti			2
infrastrutture	fognature	Ambito servito da rete di fognatura collettata al depuratore di via Gramiccia	
	scolo acque superficiali	scolo Tesoriere, scolo consorziale Fortezza	
	trasporto pubblico	n. 1 linea urbana	
	strade, percorsi pedonali e ciclabili		realizzazione di collegamento tra via Bologna e via Fiera; immissione su detto collegamento del limitrofo nodo di interscambio merci.
attrezzature collettive	descrizione		
	attività culturali, associative e politiche (COD)		
	spazio verde attrezzato per gioco, sport e tempo libero (COF)		
	spazi aperti liberi ad uso pubblico (COG)		
	aree a parcheggio pubblico secondario (COH)		
	altri servizi	1 bar, ristoranti, trattorie;	
	St (COL)		221.284
	mq/ab		203.835
dotazioni ambientali	descrizione		-1 area di forestazione, separa l'attrezzatura sanitaria "Casa del Pellegrino" dalla Fiera e dai nuovi insediamenti produttivi di via Messidoro; -1 area di compensazione idraulica all'ingresso dell'attrezzatura Fiera.
	St (ECO)		0
			109.659

obiettivi e requisiti	RUE	il RUE disciplinerà: - gli interventi sugli edifici esistenti che non comportino aumento di carico urbanistico
	POC	Fatti salvi gli interventi disciplinati dal RUE, l'ambito si attua mediante POC. I POC perseguiranno: - la realizzazione di un collegamento tra via Bologna e via Fiera e l'immissione su detto collegamento del limitrofo nodo di interscambio merci; - la realizzazione di un'area di forestazione per separare l'attrezzatura sanitaria "Casa del Pellegrino" dalla Fiera e dai nuovi insediamenti produttivi di v. Messidoro; - la valorizzazione degli assi di connessione come varchi di permeabilità ecologica

4. PEREQUAZIONE⁷ E COMPENSAZIONE – CLASSI DEI SUOLI

Il PSC, nella tav. 6.2 "Classi dei suoli", 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 piano, individua, per ogni area assoggettata a POC la classe di appartenenza.

Ogni classe, inoltre si articola in sottoclassi (art. 28 NTA PSC).

I lotti interessati appartengono alla classe 3, cioè "Aree già dotazioni territoriali: aree classificate dal previgente PRG⁸ in zone F, G o come aree per infrastrutture", e alla sottoclasse A cioè "Aree di riqualificazione o nuova urbanizzazione residenziale o terziaria e per realizzazione servizi", come evidenziato nella successiva fig. 9.

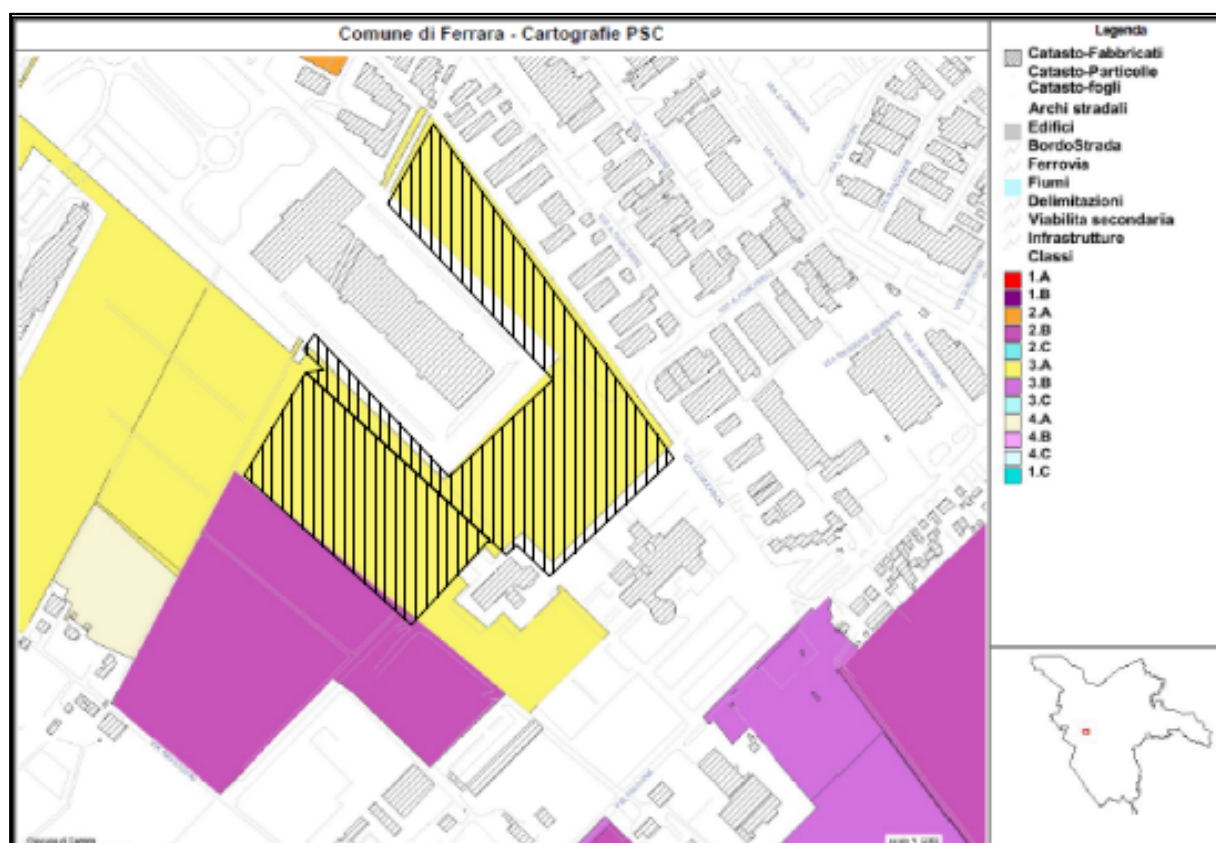


Fig. 9 Estratto tav. 6.2 PSC vigente, in giallo è rappresentata l'area appartenente alla classe 3.A (la porzione relativa ai mappali 369 e 371 è evidenziata con una campitura tratteggiata)

⁷La perequazione urbanistica persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali (tratto dalla L.R.20/200)

⁸Il previgente PRG classifica l'area come zona F, sottozona F4 "Attività direzionali pubbliche di cui al 2° comma. Fiere

5. VINCOLI

Come già evidenziato nella scheda dell'ambito 4APF2 (pagg. 19 - 20) nella figura seguente sono riportati i vincoli di PSC per le aree oggetto del presente studio: sono evidenziate, in particolare, la fascia di rispetto delle infrastrutture (cono volo aeroporto vedasi linea tratto punto in rosso)⁹, la fascia di rispetto emittenza radio - televisiva¹⁰ (vedasi area tratteggiata in rosso), i vincoli di tutela paesaggistica¹¹.

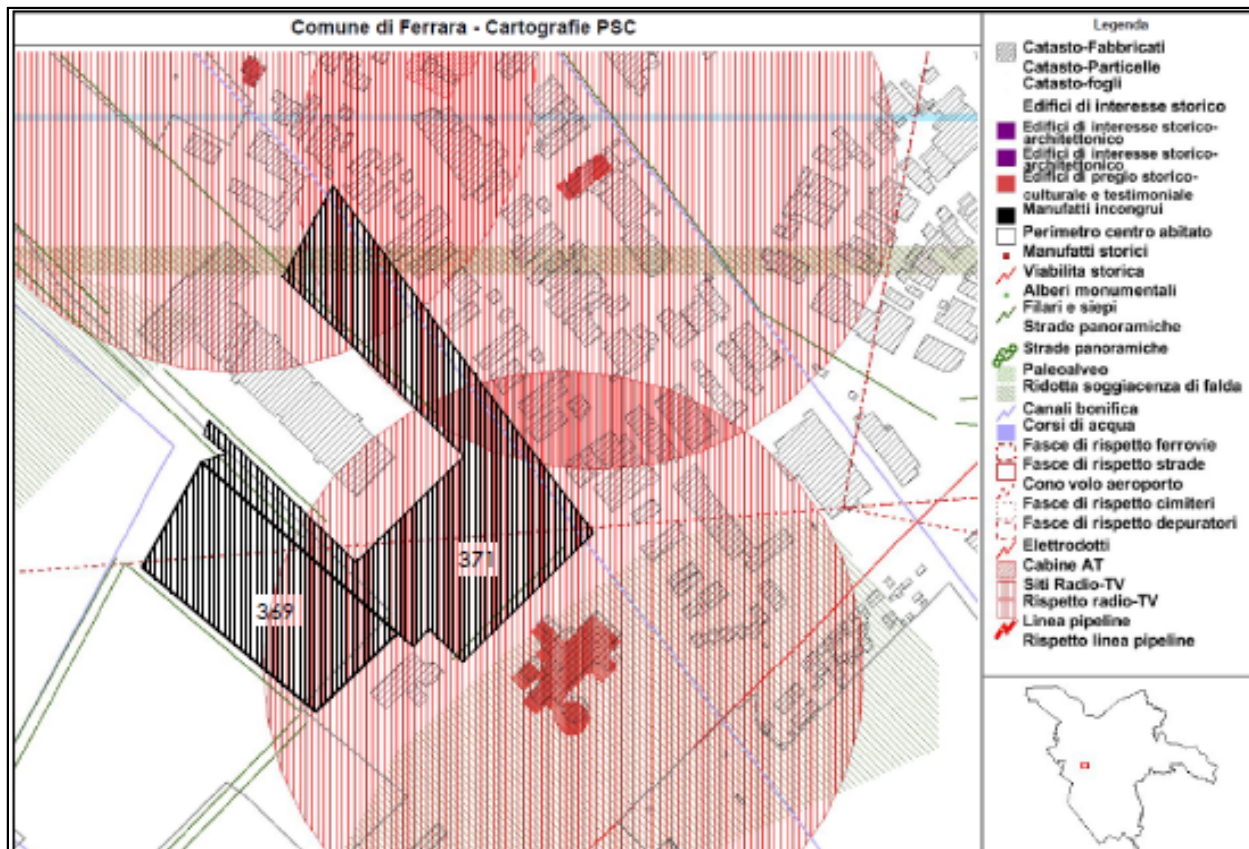


Fig. 10 Estratto tav. 6 PSC vigente, con evidenziazione dei vincoli di rispetto

⁹Art. 26.2.3 NTA PSC

¹⁰Art. 26.2.7 NTA PSC

¹¹Art. 25.5.4 NTA PSC: Alberi monumentali, filari e siepi

6. TRASFORMAZIONI

“Il PSC riporta, nella tavola 5.1: “TRASFORMAZIONI”, la struttura del disegno delle principali trasformazioni previste”.

“Il disegno delle trasformazioni contenuto nella tavola 5.1: “TRASFORMAZIONI” va utilizzato tenendo conto che le indicazioni grafiche assumono valore di indirizzi per gli strumenti subordinati. I contenuti della tavola fanno riferimento agli elementi le cui prestazioni sono descritte negli articoli seguenti. Gli stessi articoli rappresentano quindi norme prestazionali da intendersi quali indirizzi per la redazione degli strumenti subordinati”¹².

Nella figura seguente sono evidenziate le trasformazioni previste per le aree oggetto del presente studio: in particolare il mappale 371 appartiene all’area attrezzature collettive (verde attrezzato), il mappale 369 all’area nuovi tessuti produttivi.

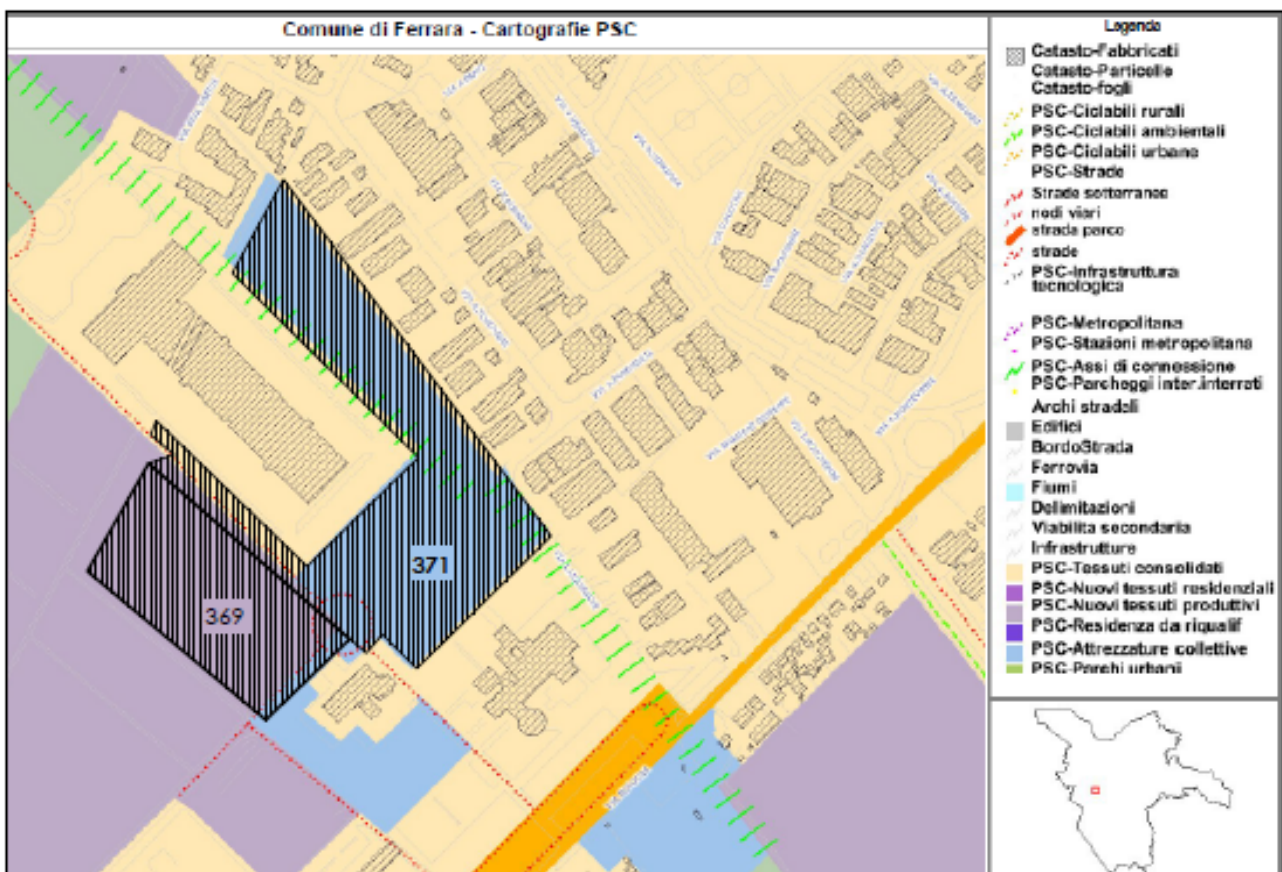


Fig. 11 Estratto tav. 5.1 – In rosa i “Nuovi tessuti per le attività produttive”, in azzurro le “aree destinate a dotazioni territoriali”

¹²Art. 15 NTA PSC vigente

Le aree descritte all'art. 17.2 della NTA di PSC vigenti rappresentano le aree produttive di nuova edificazione previste, in funzione del consolidamento dei tessuti produttivi esistenti. Secondo gli indirizzi dettati dal PSC, le aree così individuate dovranno essere realizzate in continuità con quelle esistenti, secondo le densità indicate, garantendo quanto possibile la continuità dei percorsi e dei tracciati e favorendo la realizzazione di spazi pubblici e attrezzature collettive utilizzabili anche dalle parti urbane esistenti.

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, al fine di realizzare i principi insediativi previsti.

Per tali aree come previsto al comma 2 dell'art. 17.2, si prevedono indicativamente le seguenti densità territoriali massime:

- Aree di nuovo insediamento direzionale/commerciale. Indice di edificabilità territoriale (IT) previsto: 0,60 mq/mq.

7. OBIETTIVI DEL RUE – CENNI

Il RUE disciplina gli usi e le trasformazioni ammissibili per le parti di territorio specificatamente individuate dal PSC.

Gli interventi sulle aree disciplinate dal RUE sono soggetti, come previsto dall'art. 99 NTA del RUE, oltre alle "Regole generali per la qualità", agli indici e ai parametri urbanistici ed edilizi contenuti negli articoli del Titolo V. Gli interventi dovranno anche far riferimento a quanto contenuto negli specifici elaborati grafici relativamente ai rapporti di copertura e di verde, all'altezza degli edifici, alla densità edilizia, alle destinazioni d'uso, ai vincoli, alle regole per le trasformazioni.

Inoltre " le tavole del RUE individuano altresì le aree assoggettate dal PSC vigente a POC come presupposto per le trasformazioni edilizie".

Le norme del Titolo V stabiliscono, ai sensi dell'art. 8 L.R. 15/2013 e s.m.i., gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente in tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC che le disciplinerà in via definitiva. I POC potranno disciplinare diversamente le aree e gli immobili ad essi demandati dal PSC per l'attuazione, che siano provvisoriamente disciplinati dal presente RUE.¹³"

¹³Art. 99 delle NTA del RUE parte III

7.1 Aree a cui appartengono i lotti di proprietà regionale: parametri edilizi

I lotti oggetto di studio ricadono all'interno delle aree denominate RP6, cioè aree demandate a POC ma, per ora, escluse dal POC vigente, come si evince dall'estratto della tavola 6 del RUE vigente (fig. 10).

"Gli interventi nelle aree, la cui attuazione sia demandata al POC dal vigente PSC, che non sono comprese nel 1° POC, "sono disciplinati dal RUE vigente e s.m.i. ed, in particolare, dagli artt. 100.5, 101.5, 102.5, 105.5" delle NTA del RUE medesimo"¹⁴. Gli articoli citati riguardano, rispettivamente, i seguenti parametri: rapporto di copertura, altezza degli edifici, densità edilizia, destinazioni d'uso.

¹⁵Il RUE pertanto stabilisce che per tali aree NON sono ammessi interventi che comportino:

- aumento della superficie coperta o riduzione del rapporto di verde;
- aumento del numero di piani fuori terra;
- aumento della densità edilizia;
- mutamenti della destinazione d'uso

Si deve sottolineare che, come si evince dalla grafica riportata sulla tavola in fig. 11, i lotti interessati si trovano parzialmente all'interno dell'area interessata dal "cono dell'aeroporto San Luca", che è importante segnalare ai fini dell'altezza massima degli edifici (l'area tratteggiata in giallo rappresenta quella interessata dal vincolo).

¹⁴Art. 20 NTA POC vigente

¹⁵Art. 100.5 Aree soggette a POC Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, non saranno ammessi interventi che comportino aumento della superficie coperta o riduzione del Rapporto di verde; art. 101.5 Aree soggette a POC Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, non saranno ammessi interventi che comportino aumento del numero dei piani fuori terra.; art. 102.5 Aree soggette a POC densità edilizia Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, non saranno ammessi interventi che comportino aumento della densità edilizia IF; art. 105.5 Aree soggette a POC • POC Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, non sono ammessi mutamenti della destinazione d'uso

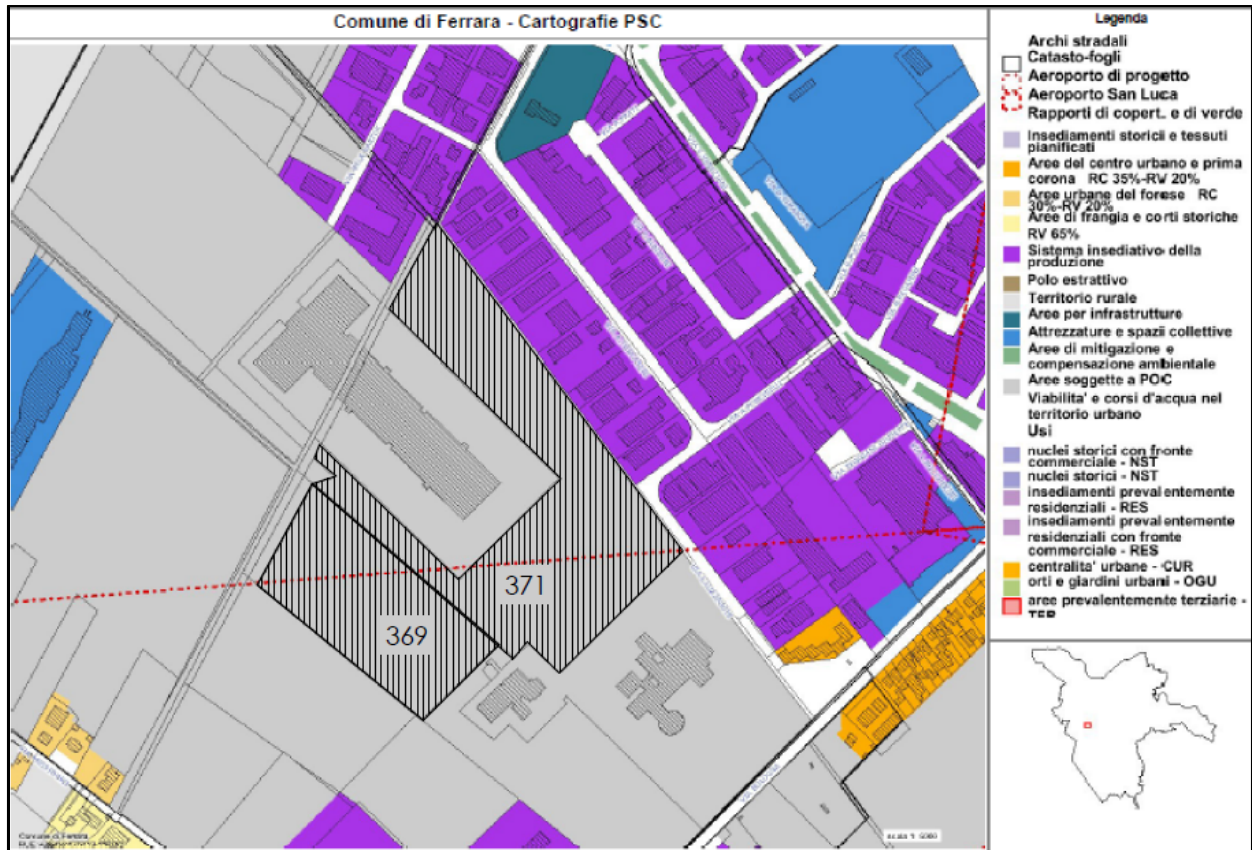


Fig. 10 Estratto tav. 6 RUE vigente, in grigio sono rappresentate le aree denominate RP6, aree demandate a POC (la porzione relativa ai mappali 369 e 371 è evidenziata con una campitura tratteggiata)

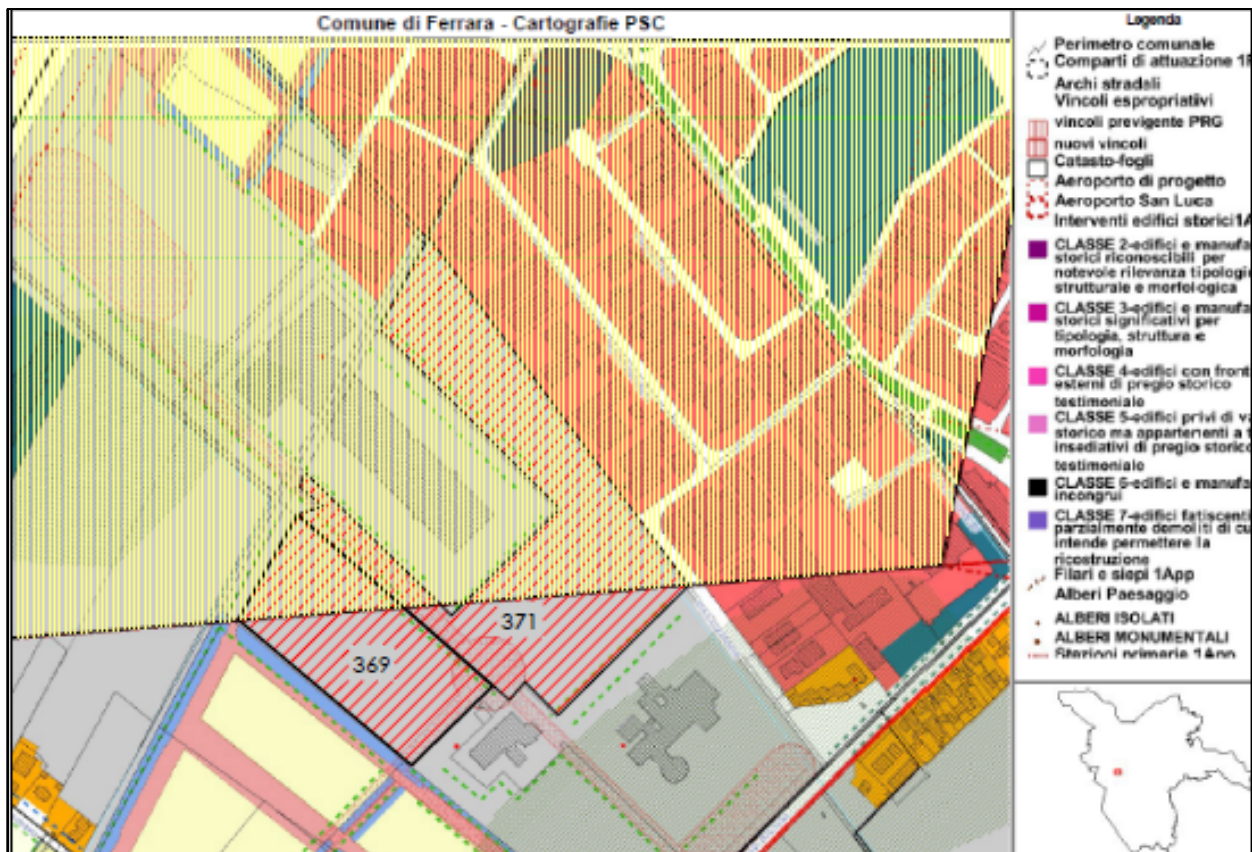


Fig. 11 Estratto tav. 6 RUE vigente; area tratteggiata in giallo è quella interessata dal vincolo.

8. CONCLUSIONI

L'area interessata dai lotti di proprietà regionale, come si evince dai contenuti esposti nelle pagine precedenti, si trova in una parte del territorio caratterizzata da edifici di grandi dimensioni destinati ad usi espositivi, congressuali, direzionali, in prossimità della Fiera ed avente una connotazione a carattere prevalentemente automobilistico.

Gli strumenti urbanistici vigenti prevedono per entrambi i lotti la possibilità di sviluppo di servizi ed attività destinate alla pubblica amministrazione, alla sicurezza pubblica e alla Protezione Civile, aventi funzioni strategiche, pertanto conformi al progetto di insediamento di un nuovo Centro Unificato per la Protezione Civile, stante anche la preesistenza di edifici già dedicati a tali funzioni (Arpa, Polizia Municipale, etc..).

Dai risultati della presente analisi e a seguito del colloquio avuto con il dirigente dell'Ufficio di Piano del Comune di Ferrara, emergono le seguenti considerazioni:

- i lotti interessati dal presente studio insistono su aree che sono state escluse dal POC attualmente vigente, e si attuano mediante la formazione di un nuovo POC (che comporterà variazione degli strumenti urbanistici comunali vigenti), da approvare, come previsto dal RUE vigente;
- per tali aree, infatti, non sono ancora stati fissati i parametri urbanistici e gli indici di edificabilità, che sono da definirsi all'interno di questo nuovo Piano, e necessari ai fini della futura edificazione;
- dato che il progetto prevede la realizzazione di un'opera di rilevante interesse pubblico e strategico, le Pubbliche Amministrazioni interessate - Regione Emilia Romagna e Comune di Ferrara - dovranno procedere alla conclusione di un accordo per disciplinare gli interventi (in questo accordo saranno anche indicati gli obiettivi di interesse comune) e approvare la variazione degli strumenti urbanistici vigenti per le aree interessate, ai sensi del Titolo III della L.R. 20/2000¹⁶;
- gli elaborati da presentare per l'approvazione dell'accordo e quindi del nuovo POC, in particolare, saranno costituiti da un metaprogetto (da sintetizzare in una nuova scheda di comparto appartenente al sistema insediativo di Via Bologna). Tale scheda dovrà contenere gli obiettivi, i parametri e gli strumenti urbanistici necessari per dare attuazione futura al nuovo comparto. I parametri da individuare sono i seguenti: superficie territoriale, superficie fondiaria, superficie utile, densità edilizia, rapporto di

¹⁶Legge regionale n.20/2000: Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio

copertura, attrezzature e spazi collettivi, parcheggi ad uso pubblico, altezza degli edifici, destinazioni d'uso, opere di mitigazione.

- Il metaprogetto dovrà inoltre individuare i vincoli e le limitazioni dell'area interessata, le prestazioni e le prescrizioni delle future edificazioni, gli elementi vincolanti della planimetria, il calcolo del contributo relativo alle opere pubbliche di interesse generale, gli aspetti ambientali (rischio idraulico, geologico, sismico, tutela storico culturale, paesaggistica, sistema della mobilità, rumore e inquinamento atmosferico, energia e sostenibilità ambientale). Dovrà inoltre essere verificata la necessità di assoggettare o meno il piano attuativo ad ulteriori valutazioni ambientali, almeno per le aree interessate dall'intervento, che andranno a costituire variante degli strumenti urbanistici vigenti;
- all'interno del POC dovrà essere individuato, di concerto con il Comune e solo se necessario, lo strumento attuativo di dettaglio (Piano Urbanistico Attuativo - PUA) con cui dare attuazione a quanto contenuto nel nuovo POC;
- il POC dovrà prevedere, inoltre, uno specifico studio ai fini l'installazione dell'antenna ponte radio della Protezione Civile anche in funzione del vincolo insistente sull'area relativo all'aeroporto San Luca.

Si vuole, infine, sottolineare che il lotto che pare configurarsi più adatto alla realizzazione degli edifici da destinare al nuovo Centro per la Protezione Civile è quello che insiste sul mappale 369, in quanto non è interessato dalla previsione di passaggio del collegamento infrastrutturale tra via Bologna e via Fiera, che è uno degli obiettivi e requisiti previsti dal PSC. Il lotto a cui appartiene il mappale 371, infatti, insiste su un'area destinata ad attrezzature collettive (verde attrezzato), che potrebbe avere la connotazione di una "piazza" attorno alla quale orbitano i diversi fabbricati destinati ad attività pubbliche già esistenti e in progetto (ARPA, Regione, Protezione Civile, Fiera).

9. GLOSSARIO

PSC: Piano Strutturale Comunale - E' lo strumento di pianificazione urbanistica generale che deve essere predisposto dal Comune, con riguardo a tutto il proprio territorio, per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo e per tutelare l'integrità fisica ed ambientale e l'identità culturale dello stesso. Il PSC non attribuisce in nessun caso potestà edificatoria alle aree né conferisce alle stesse una potenzialità edificatoria subordinata all'approvazione del POC ed ha efficacia conformativa del diritto di proprietà limitatamente all'apposizione dei vincoli e condizioni non aventi natura espropriativa.

POC: Piano Operativo Comunale - Il POC è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni; Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti. (L.R. 20/2000 art. 30);

RUE: Regolamento Urbanistico ed Edilizio - Il RUE contiene le norme attinenti alle attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano.

PUA: Piano Urbanistico Attuativo - I Piani Urbanistici Attuativi (PUA) sono gli strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal POC qualora esso stesso non ne assuma i contenuti.

10. RIFERIMENTI NORMATIVI

D.M. 14/1/2008: Norme Tecniche per le Costruzioni;

L.R. 20/2000: Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio;

Delibera di Giunta Regionale n. 593 del 5/5/2014: Piano di Razionalizzazione Regionale;

Piano strutturale Comunale del Comune di Ferrara;

Piano Operativo Comunale del Comune di Ferrara;

Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Ferrara.