

PUG COMUNE DI FERRARA

Piano Urbanistico Generale (PUG)

(Legge Regionale n. 24/2017)

Schede progettuali d'ambito

Doc. SL3

settembre 2026

Piano Urbanistico Generale

studioGasparrini

MATE engineering

COMUNE DI FERRARA
Città Patrimonio dell'Umanità

Sindaco
Alan FABBRI

Assessore all'Urbanistica
Stefano VITA FINZI ZALMAN

Ufficio di Piano
Arch. Fabrizio MAGNANI (Responsabile UdP)

Ing. Cristiano RINALDO (Coordinatore UdP)
Arch. Anna ALESSIO
Ing. Diego BREGANTIN
Arch. Andrea CHIERIGATTI
Arch. Antonella MAGGIPINTO
Arch. Silvia MAZZANTI
Dott. Michele PANCALDI
Dott.ssa Federica PARIS

Strutture organizzative correlate
Arch. Barbara BONORA (U.O. Pianificazione attuativa)
Arch. Paola ONORATI (U.O. Sportello Unico Edilizia)
Ing. Mariangela CAMPAGNOLI (U.O. Sismica, vigilanza e accessibilità)
Arch. Marcella LEONI (U.O. SUAP)

Competenze professionali (DGR n. 1255/2018)
CAMPO PIANIFICATORIO
Arch. Fabrizio MAGNANI (Dirigente Governo del territorio)
Arch. Barbara BONORA
Arch. Andrea CHIEREGATTI
Arch. Silvia MAZZANTI

CAMPO PAESAGGISTICO
Arch. Antonella MAGGIPINTO

CAMPO AMBIENTALE
Ing. Diego BREGANTIN

CAMPO EDILIZIO
Arch. Paola ONORATI
Ing. Mariangela CAMPAGNOLI
Ing. Francesca CHIEREGATO
Ing. Simone ZAPPATERRA

CAMPO GIURIDICO
Avv. Roberto OLLARI (esperto esterno)

CAMPO ECONOMICO-FINANZIARIO
Urb. Daniele RALLO (esperto esterno)

GARANTE COMUNICAZIONE E PARTECIPAZIONE
Arch. Silvia MAZZANTI

studioGasparrini
Architetto Francesco NIGRO STUDIO
MATE ENGINEERING
SILVA

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti

Responsabile tecnico scientifico
Prof. Arch. Carlo GASPARRINI
Responsabile Contrattuale
Urb. Raffaele GEROMETTA (MATE)
Coordinatore del Gruppo di Lavoro
Urb. Daniele RALLO (MATE)
Coordinatore Operativo
Urb. Fabio VANIN (MATE)

Esperti specialistici

Pianificazione Urbanistica
Arch. Francesco VAZZANO (Cultura della Città)
Arch. Sergio FORTINI (Cultura della Città)
Arch. Anna LUCIANI (Cultura della Città)
Ing. Chiara CESARINI (MATE)
Urb. Alberto Cristofori (MATE)
Arch. Martina CONTE (Studio Gasparrini)
Arch. Lorena PISAPIA (Studio Gasparrini)
Arch. Daniele SANDRI (Studio Gasparrini)

Pianificazione Urbanistica e supporto tecnico al coordinatore scientifico
Arch. Valeria SASSANELLI (Studio Gasparrini)

Paesaggio, territorio agricolo, ecologia, ambiente
Arch. Francesco NIGRO
Dott. for. Paolo RIGONI (SILVA)
Dott. for. Marco SASSATELLI (SILVA)

Sistema Informativo Territoriale (SIT)
Urb. Lisa DE GASPER (MATE)
Urb. Marco ROSSATO (MATE)

Valutazione Ambientale
Ing. Elettra LOWENTHAL (MATE)
Urb. Morena SCRASCIA (MATE)

Materia giuridica
Avv. Roberto OLLARI

Indice

CENTRO STORICO
01 - Insediamento produttivo via San Giacomo
02 - Comparto in via Darsena
03 - Complesso San Giorgio Putinati
04 - PUA Darsena Srl
05 - Ex PRU Darsena
06 - Ex deposito di materiale edile di via Volano
07 - Ex PRU Darsena Torre Ellittica
08 - PUA Camera di Commercio
09 - Ex AMGA
10 – Comparto Silla – Viale Volano
11 – San Rocco

BORGO PUNTA- QUACCHIO-VIA COMACCHIO
12 - Ex Colmec via Prinella
13 - Ex Cogef via San Contardo d'Este

VIA BOLOGNA
14 - Ex sede Enel via Putinati
15 - Foro Boario – Ambito A (art.61 – Accordo Coop)
16 - Foro Boario – Ambito B

PONTELAGOSCURO-BARCO
17 - Ex Zuccherificio SFIR
18 - Ex mobilificio Tre Stelle – Pontelagoscuro
19 - Centro Ingrosso Diamante

VIA CANAPA-DORO-MIZZANA-ARGINONE
20 - Ex PUA GEI
21 - Ex Felisatti (art.61 – Accordo Coop)
22 - Ex PUA via del Lavoro
23 - Ex distillerie "Alc.Este"
24 - Lotto in via Bongiovanni
25 - Area comunale via Arginone

01 | Insediamento produttivo via San Giacomo

Ambito privato, degradato, abbandonato o sottoutilizzato



Dati indicativi

Area	**6.500 mq**
Superficie coperta esistente	**4.000 mq**
Indice copertura esistente	**61 %**
Recuperabilità/Convertibilità dei fabbricati esistenti	**Bassa**
Proprietà	**Privata**

Obiettivi Strategici

OS2 (LS2)
OS3 (LS3)

Progetto Guida

PG4 | La cintura verde del parco delle mura

PG2 | La direttrice di rigenerazione lungo il canale Po di Volano

DIAGNOSI

Criticità

- Degrado generalizzato dell'area (capannoni abbandonati e dismessi)
- Area soggetta a criticità dal punto di vista acustico data la prossimità con la ferrovia e strada ad alta percorrenza, da risolvere in sede di progetto

Opportunità

- Prossimità al Parco delle Mura sud
- Prossimità al Po di Volano e al sistema della darsena

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALOCALE

- Valorizzazione del Parco delle Mura come cintura verde di connessione tra spazi interni ed esterni al cerchio delle mura
    - Recupero dell'area sottutilizzata dell'insediamento produttivo di via San Giacomo e del comparto su via Darsena

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

- Valorizzare la rete di spazi verdi come misura di contrasto ai cambiamenti climatici
    - Potenziamento attraverso masse vegetate del Bosco delle Mura lungo i percorsi ciclabili e pedonali
- Tutelare gli spazi vuoti interclusi nella trama dell'edificato come "cunei verdi"
    - Possibili acquisizioni patrimoniali nelle aree di rigenerazione

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE

Invarianze

- PCC
- **IC** sarà definito in fase progettuale
- *Per la definizione **dell'indice di permeabilità** potranno essere considerati coefficienti di permeabilità differenti rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio comunale se dimostrabili tramite certificati di prodotto; inoltre per il calcolo del suddetto indice saranno conteggiati anche le coperture degli edifici realizzate con "tetti verdi".*
- Altezza max: *gli interventi dovranno mantenere un'altezza compatibile con la cinta delle mura*
- La possibilità di applicare l'art. 9 della LR 24/2017, per il differimento totale o parziale delle dotazioni territoriali, e la possibilità di derogare al reperimento dei parcheggi pertinenziali saranno definite a seguito di un approfondimento specifico da parte del proponente, basato sugli usi previsti e sulle elaborazioni del Capitolo 5.9 della Valsat. La valutazione sarà effettuata da una commissione composta da SUE, Pianificazione, Ufficio Verde e Ufficio Mobilità.
- Eventuali quote di standard non realizzate rispetto a quanto previsto dall'art. 7 della Disciplina saranno monetizzate.
- Nel caso in cui vi sia insediamento di residenze o attività particolarmente protette da un punto di vista acustico, in sede di PCC andranno fatti approfondimenti in relazione al clima acustico, anche oltre i minimi regolamentari e andranno adottate misure di mitigazione passiva del rumore

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Realizzazione di un percorso ciclopedonale ombreggiato tra le mura e via Darsena che attraversi l'area in modo da renderla accessibile alle utenze di mobilità lenta da entrambi i lati

Possibili acquisizioni patrimoniali

- Area permeabile sul retro dell'insediamento di via San Giacomo da mantenere a verde come potenziamento del Parco delle Mura

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Funzioni di tipo direzionale, commerciale (Sv < 250 mq), residenziale
- Possibile insediamento di funzioni di tipo collettivo nella porzione dismessa dell'insediamento produttivo
- Divieto di insediamento di funzioni produttive non compatibili con la residenza
- Divieto di insediamento di distributori di carburanti

Condizioni di sostenibilità

RP1 PERMEABILITÀ DEL SUOLO

Livello sufficiente: +10% rispetto allo stato di fatto

RP2 DENSITÀ ARBOREA - art. 17 della Disciplina

RP3 RIDUZIONE VULNERABILITÀ IDRAULICA - art. 17 della Disciplina

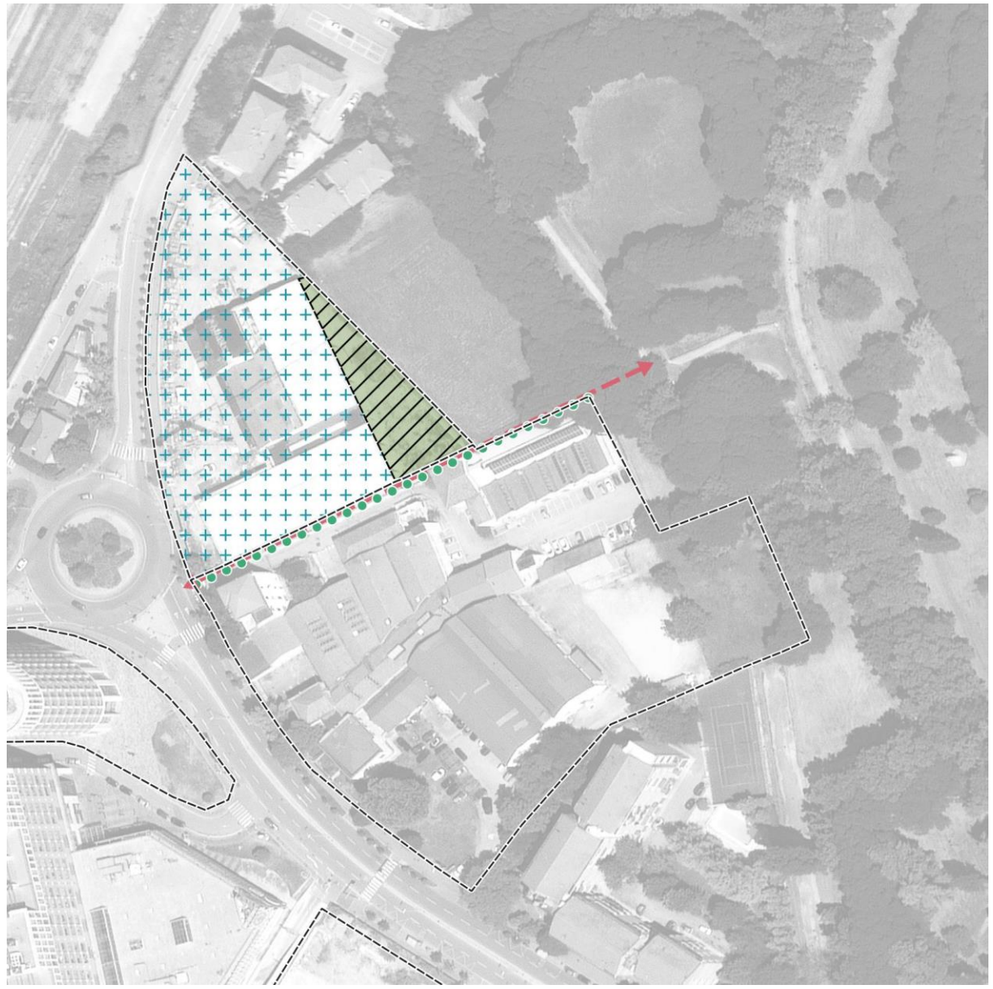
RP4 POTENZIAMENTO DOTAZIONI TERRITORIALI - Art. 17 della Disciplina

RP5 MULTIFUNZIONALITÀ URBANA - Art. 17 della Disciplina

RP6 RISPOSTA ALLA DOMANDA ABITATIVA DELLE FASCE SOCIALI FRAGILI (ERS) - art. 17 della Disciplina

Livello buono: SU ERS >= 10% della SU complessiva di progetto (escluse premialità)
Livello ottimo: SU ERS >= 20% della SU complessiva di progetto (escluse premialità)

Si rimanda alla Valsat parte 5.6.2 – "Valutazione per luoghi" per ulteriori indicazioni e prescrizioni per la fase attuativa



Perimetro dell'ambito di rigenerazione

Areali di interesse per le possibili acquisizioni patrimoniali

Aree verdi attrezzate da potenziare attraverso forestazione e attrezzature/arredo differenziato per categorie

Aree per possibile insediamento di funzioni di tipo collettivo

Direttrici e percorsi ciclopedonali strategici e prioritari da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, …)

Potenziamento dell'ombra (mantenimento dei filari alberati lungo i percorsi ciclo-pedonali)

02 | Comparto in via Darsena

Ambito privato, degradato, abbandonato o sottoutilizzato



Dati indicativi

Area	**14.000 mq**
Superficie coperta esistente	**3.800 mq**
Indice copertura esistente	**27%**
Recuperabilità/Convertibilità dei fabbricati esistenti	***Bassa***
Proprietà	**Privata frammentata**

Obiettivi Strategici

OS2 (LS2)

Progetto Guida

PG4 | La cintura verde del parco delle mura

PG2 | La direttrice di rigenerazione lungo il canale Po di Volano

DIAGNOSI

Criticità

- Degrado generalizzato con aree parzialmente demolite
- Area soggetta a criticità dal punto di vista acustico data la prossimità con la ferrovia e strada ad alta percorrenza, da risolvere in sede di progetto

Opportunità

- Prossimità al Parco delle Mura sud
- Prossimità al Po di Volano e al sistema della darsena
- Presenza di funzioni urbane da valorizzare (sede Confesercenti)

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALOCALE

- Valorizzazione del Parco delle Mura come cintura verde di connessione tra spazi interni ed esterni al cerchio delle mura
  - Recupero dell'area sottutilizzata dell'insediamento produttivo di via San Giacomo e del comparto su via Darsena

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

- Valorizzare la rete di spazi verdi come misura di contrasto ai cambiamenti climatici
  - Potenziamento attraverso masse vegetate del Bosco delle Mura lungo i percorsi ciclabili e pedonali
- Tutelare gli spazi vuoti interclusi nella trama dell'edificato come "cunei verdi"
  - Possibili acquisizioni patrimoniali nelle aree di rigenerazione

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE

Invarianze

- AO (anche per stralci funzionali)
- **IC** sarà definito in fase progettuale
- **V max** = V esistente
- Applicazione dello standard differenziato ai sensi dell'art. 9 della LR 24/2017: dovranno essere garantite le dotazioni minime previste dal DM 1444/68, mentre eventuali eccedenze o differenze rispetto alla quota stabilita dall'art. 7 della Disciplina saranno monetizzate.
- **Dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali** definita in sede di AO
- La possibilità di derogare al reperimento dei parcheggi pertinenziali sarà definita a seguito di un approfondimento specifico da parte del proponente, basato sugli usi previsti e sulle elaborazioni del Capitolo 5.9 della Valsat. La valutazione sarà affidata a una commissione composta da SUE, Pianificazione e Ufficio Mobilità.
- Altezza max: da definire in fase di progetto
- Nel caso in cui vi sia insediamento di attività particolarmente protette da un punto di vista acustico in sede di PCC andranno fatti approfondimenti in relazione al clima acustico, anche oltre i minimi regolamentari e andranno adottate misure di mitigazione passiva del rumore

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Realizzazione di un percorso ciclopedonale ombreggiato tra le mura e via Darsena che attraversi l'area in modo da renderla accessibile alle utenze di mobilità lenta da entrambi i lati

Possibili acquisizioni patrimoniali

- Area da de-impermeabilizzare sul fronte del comparto di via Darsena e da cedere per la realizzazione di un parco pubblico come sbocco del Parco delle Mura su via Darsena

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Inserimento di funzioni relative al piccolo commercio (Sv<250 mq) e alla residenza con mantenimento delle funzioni pubbliche al piano terra
- Divieto di insediamento di distributori di carburanti

Vincoli

- Gli interventi dovranno confrontarsi con il vincolo indiretto delle mura

Condizioni di sostenibilità

RP1 PERMEABILITÀ DEL SUOLO

Livello sufficiente: 10% rispetto allo stato di fatto

RP2 DENSITÀ ARBOREA - art. 17 della Disciplina

RP3 RIDUZIONE VULNERABILITÀ IDRAULICA - art. 17 della Disciplina

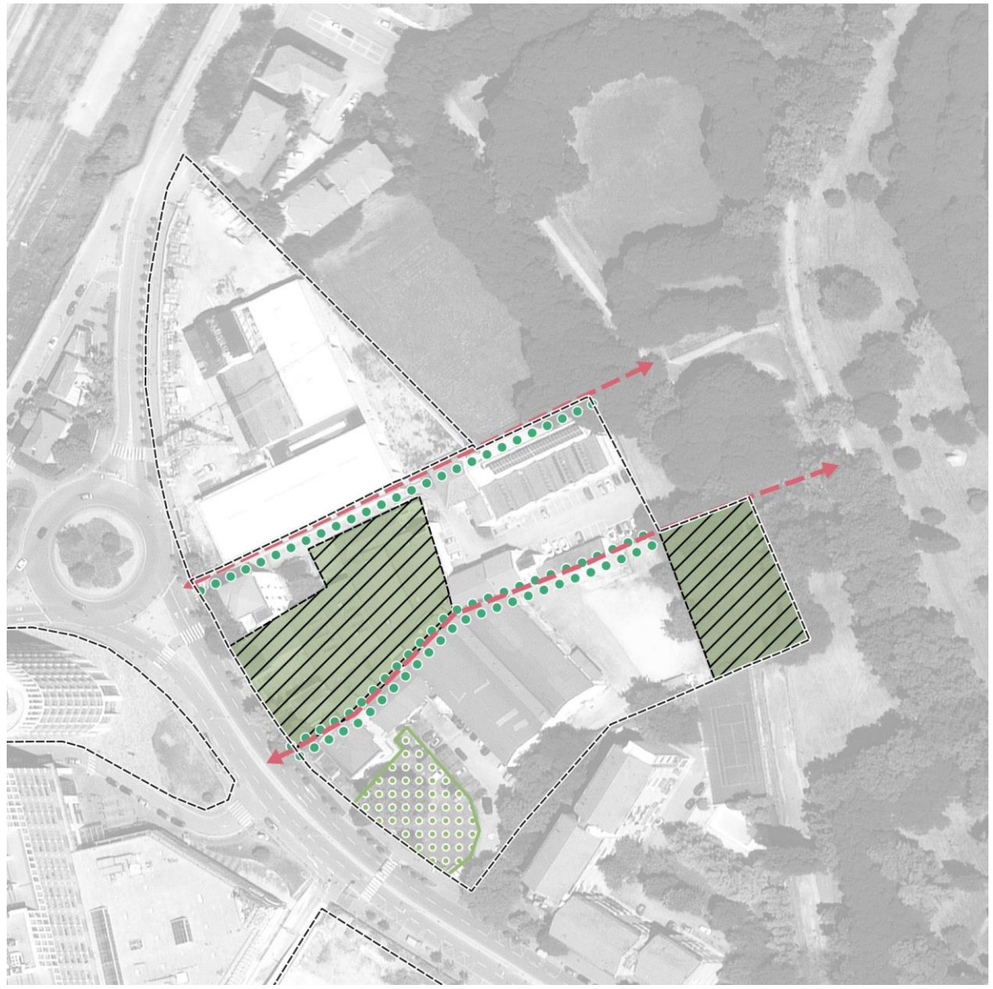
RP4 POTENZIAMENTO DOTAZIONI TERRITORIALI - Art. 17 della Disciplina

RP5 MULTIFUNZIONALITÀ URBANA - Art. 17 della Disciplina

RP6 RISPOSTA ALLA DOMANDA ABITATIVA DELLE FASCE SOCIALI FRAGILI (ERS) - art. 17 della Disciplina

Livello sufficiente: SU ERS >= 20% della SU complessiva di progetto (escluse premialità)
Tale superficie è monetizzabile.

Si rimanda alla Valsat parte 5.6.2 – "Valutazione per luoghi" per ulteriori indicazioni e prescrizioni per la fase attuativa



- Perimetro dell'ambito di rigenerazione
- Areali di interesse per le possibili acquisizioni patrimoniali
- Aree verdi attrezzate per attività sportive e ricreative da potenziare attraverso forestazione e attrezzature/arredo differenziato per categorie
- Aree verdi esistenti da mantenere come invarianti nella riconfigurazione dell'area
- Direttrici e percorsi ciclopedonali strategici e prioritari da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, …)
- Potenziamento dell'ombra (mantenimento dei filari alberati lungo i percorsi ciclo-pedonali)

03 | Complesso San Giorgio Putinati

Ambito privato degradato, abbandonato o sottoutilizzato



Dati indicativi

Area (ST)	**7.500 mq**
Proprietà	**Privata, frammentata**
Superficie coperta esistente	**4.600 mq**
Indice copertura esistente	**61%**

Obiettivi Strategici

OS2 (LS1)

Progetto Guida

PG2 - La direttrice di rigenerazione lungo il canale Po di Volano

DIAGNOSI

Criticità

- Presenza del vincolo cimiteriale
- Comparto totalmente impermeabilizzato
- Presenza di fabbricato pericolante su via Putinati
- La presenza di via Putinati (trafficata e a sezione ridotta) impedisce relazioni fisiche e visive con le vie d'acqua – l'unico slargo presente è costituito da un parcheggio
- Area soggetta a criticità dal punto di vista acustico, da risolvere in sede di progetto
- Canale Burana - Po di Volano: stato ecologico "cattivo" (rif. QC0 paragrafo 5.5.6)

Opportunità

- Presenza di edifici e manufatti storici significativi per tipologia, struttura e morfologia
- Presenza di numerose attività commerciali in funzione
- Prossimità alla chiesa di San Giorgio fuori le Mura e a uno dei pochi ponti sul Po di Volano

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

- Valorizzare la rete di spazi verdi come misura di contrasto ai cambiamenti climatici
  - Maglia urbana di potenziamento dell'ombra (via Putinati)
- Potenziare la maglia di connessioni ciclo-pedonali interne ai quartieri
  - Altri completamenti della rete interna

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE - Invarianze

Modalità attuative e parametri urbanistici di base

- Indice di edificabilità territoriale di base: **pari a It esistente**
- IC <= IC esistente, da definire in sede di valutazione del progetto in considerazione dello stato dei luoghi e delle risultanze del Quadro Conoscitivo Diagnostico
- V max = V esistente
- PCC
- Applicazione dello **standard differenziato** ai sensi dell'art. 9 della LR 24/2017: dovranno essere garantite le dotazioni minime previste dal DM 1444/68; eventuali eccedenze o differenze rispetto alla quota stabilita dall'art. 7 della Disciplina saranno monetizzate.
- Dotazione minima di parcheggi pertinenziali privati: minimo di legge
- **Valutazione sostenibilità**: il PCC dovrà essere corredato da valutazione in merito alla sostenibilità territoriale e ambientale dell'intervento, con particolare riferimento al traffico indotto e alla sostenibilità della dotazione di parcheggi pubblici e privati previsti nel progetto, anche in considerazione delle infrastrutture per la mobilità lenta e della prossimità alle fermate del sistema di trasporto pubblico presenti nella zona
- Altezza max: ulteriori 3 m rispetto all'altezza massima esistente
- In fase attuativa sarà necessario richiedere il parere dell'ARSTPC quale Ente Compente alla tutela idraulica e alla gestione degli aspetti di sicurezza
- Nel caso proposte di insediamento di medio piccole strutture commerciali di vendita, il proponente dovrà effettuare opportuni approfondimenti in merito al possibile incremento di traffico indotto
- Nel caso in cui vi sia insediamento di residenze o attività protette, in sede di PCC andranno fatti approfondimenti in relazione al clima acustico, anche oltre i minimi regolamentari e andranno adottate misure di mitigazione passiva del rumore

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Assicurare connessione ciclopedonale con la rete esistente e di progetto del quartiere, con le polarità del quartiere, gli altri spazi pubblici
- Realizzazione di percorsi lenti interni al comparto che consentano di raggiungere in sicurezza il cimitero e la piazzetta di via Pontino, evitando il passaggio su via Putinati

Possibili acquisizioni patrimoniali

- Realizzazione di spazi pubblici di collegamento interni al comparto tra via del Pontino e Piazza San Giorgio
- Possibile acquisizione di aree per la realizzazione di aree verdi attrezzate, per interventi di *desealing* e rafforzamento della maglia dell'ombra con piantumazioni (filare alberato con funzione ecologica e di ombreggiamento) su via Putinati anche in chiave di sviluppo della Rete Ecologica Comunale

Indicazioni sulle trasformazioni, le funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Valorizzazione dei fabbricati di pregio attraverso la riconfigurazione dei fronti
- Realizzazione di spazi pubblici sul fronte di affaccio su piazza San Giorgio
- Inserimento di una mixitè funzionale compatibile con la residenza
- Strutture di vendita Sv < 1.500 mq

Vincoli condizionanti

- Vincolo cimiteriale

Condizioni di sostenibilità

RP1 PERMEABILITÀ DEL SUOLO

Livello sufficiente: da definire in sede di valutazione del progetto in considerazione dello stato dei luoghi e delle risultanze del Quadro Conoscitivo Diagnostico

RP2 DENSITÀ ARBOREA - art. 17 della Disciplina

RP3 RIDUZIONE VULNERABILITÀ IDRAULICA - art. 17 della Disciplina

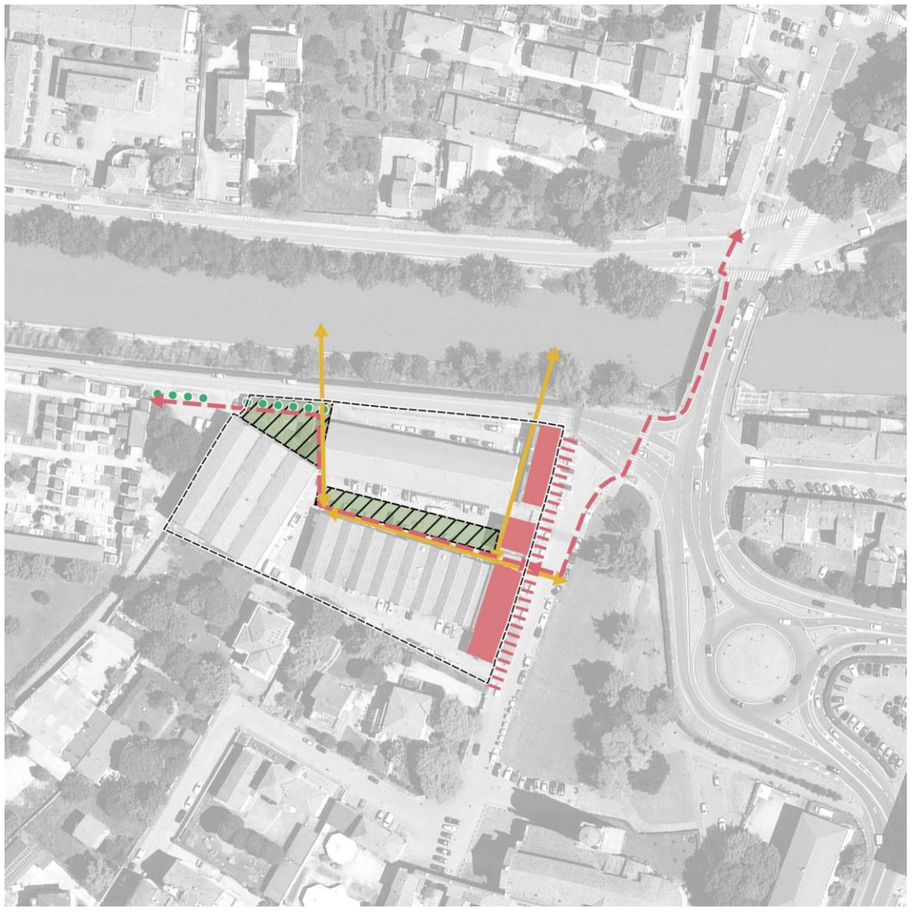
Livello sufficiente: Nessuna prescrizione

RP4 POTENZIAMENTO DOTAZIONI TERRITORIALI - art. 17 della Disciplina

RP5 MULTIFUNZIONALITÀ URBANA - art. 17 della Disciplina

RP6 RISPOSTA ALLA DOMANDA ABITATIVA DELLE FASCE SOCIALI FRAGILI (ERS) - art. 17 della Disciplina

Si rimanda alla Valsat parte 5.6.2 "Valutazione per luoghi", per ulteriori indicazioni e prescrizioni per la fase attuativa



Perimetro dell'ambito di rigenerazione

Edifici di pregio da valorizzare anche attraverso la riqualificazione dello spazio pubblico

Percorsi ciclopedonali da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, …)
e assi di connessione interna

Coni visuali da garantire tra il comparto e il Po di Volano e tra piazza San Giorgio

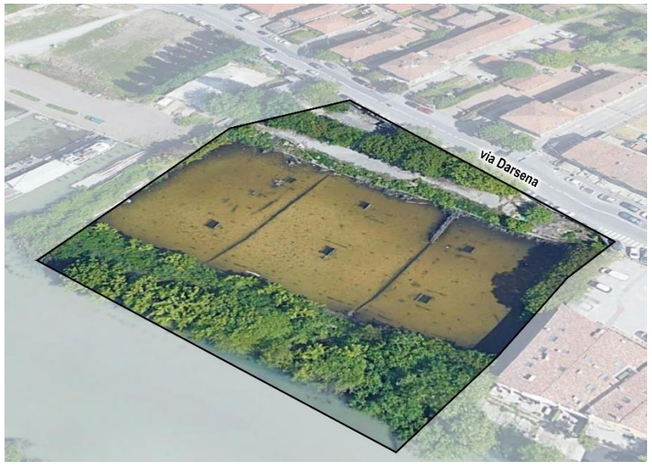
Ampliamento e riqualificazione dello spazio pubblico antistante ai fabbricati di pregio con contestuale risezionamento della strada e implementazione delle relazioni con l'area verde di piazza San Giorgio

Spazi pubblici attrezzato con elevata permeabilità (anche con interventi di *desealing*) e copertura arborea per la continuità ecologica tra piazza San Giorgio e lo spazio pubblico antistante al cimitero anche in chiave di sviluppo della REC

Possibili acquisizioni patrimoniali

04| PUA Darsena Srl

Ambito privato con pianificazione pregressa non attuata ma vigente



Dati indicativi

Area	**5.800 mq**
Superficie coperta esistente	**0 mq**
Indice copertura esistente	**0%**
Volume esistente	**0 mc**
Recuperabilità/Convertibilità dei fabbricati esistenti	/
Proprietà	**Privata unica**

Dati PUA

Su	**3.160 mq**
St	**5.801 mq**
Sf max	**75% St**

Obiettivi Strategici

OS1 (LS2)
OS2 (LS2)
OS4 (LS6)

Progetto Guida

PG2 | La direttrice della rigenerazione lungo il canale Po di Volano

PG4 | La cintura verde del parco delle mura

DIAGNOSI

Criticità

- Presenza di vuoti urbani a ridosso del Centro Storico
- Interruzione dei percorsi di mobilità lenta di ingresso alla Darsena
- Area soggetta a criticità dal punto di vista acustico, da verificare in sede di progetto
- Canale Burana - Po di Volano: stato ecologico "cattivo" (rif. QC0 paragrafo 5.5.6)

Opportunità

- L'ambito dispone di servizi e spazi collettivi (compatibili con la residenza)
- Potenzialità sia fruitive che ecologiche lungo corso del Po di Volano
- Connessione con l'ambito riqualificato e lo spazio pubblico della Darsena di San Paolo
- Connessione (per vicinanza) con il sistema fruitivo delle Mura

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALOCALE

- Sistema del Po di Volano come asse primario di rigenerazione
    - Recupero e rifunzionalizzazione delle aree private lungo il corso del fiume
        - Darsena Srl
- Potenziamento delle aree verdi lungo l'asse fluviale
    - Attuazione delle previsioni del progetto Idrovia
    - Continuità dei percorsi ciclo-pedonali (da via Darsena verso il Parco delle Mura)

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

- Valorizzare la rete di spazi verdi come misura di contrasto ai cambiamenti climatici
    - Creazione di un bosco ripariale/forestazione lungo il Po di Volano
        - Riqualificazione paesaggistiche di banchine e sponde per migliorare la fruizione
    - Maglia urbana di potenziamento dell'ombra (via Darsena)

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE

Invarianze

- A scadenza del PUA: PCC

  gli indici saranno definiti in fase progettuale

- In caso di non attuazione del PUA, le **dotazioni territoriali e parcheggi pertinenziali** non sono monetizzabili e/o differibili
- In fase attuativa sarà necessario richiedere il parere dell'ARSTPC quale Ente Compente alla tutela idraulica e alla gestione degli aspetti di sicurezza

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Riconnessione dei percorsi ciclopedonali verso il Parco delle Mura

Acquisizioni patrimoniali

- Area perimetrale per la realizzazione di un percorso ciclopedonale (come da previsioni del progetto Idrovia)
- Area da destinare a verde pubblico e al potenziamento dell'ombra lungo via Darsena anche in chiave di sviluppo della Rete Ecologica Comunale

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Conferma delle funzioni all'interno degli edifici di progetto come da convenzione (Commerciale con strutture di vendita fino a: medio-piccole)
- Progettazione edilizia attenta all'efficienza energetica

Condizioni di sostenibilità

RP1 PERMEABILITÀ DEL SUOLO - art. 17 della Disciplina

RP2 DENSITÀ ARBOREA - art. 17 della Disciplina

RP3 RIDUZIONE VULNERABILITÀ IDRAULICA - art. 17 della Disciplina

RP4 POTENZIAMENTO DOTAZIONI TERRITORIALI - Art. 17 della Disciplina

RP5 MULTIFUNZIONALITÀ URBANA - art. 17 della Disciplina

RP6 RISPOSTA ALLA DOMANDA ABITATIVA DELLE FASCE SOCIALI FRAGILI (ERS) - art. 17 della Disciplina

Si rimanda alla Valsat parte 5.6.2 – "Valutazione per luoghi" per ulteriori indicazioni e prescrizioni per la fase attuativa.



- Perimetro dell'ambito di rigenerazione
- Possibili acquisizioni patrimoniali
- Aree verdi attrezzate per attività sportive e ricreative da potenziare attraverso forestazione e attrezzature/arredo differenziato per categorie anche in chiave di sviluppo della REC
- Potenziamento dell'ombra (mantenimento dei filari alberati lungo i percorsi ciclo-pedonali) anche in chiave di sviluppo della REC
- Direttrici e percorsi ciclopedonali strategici e prioritari da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, …)
- Coni visuali da preservare tra via Darsena e il Po di Volano
- Riqualificazione del lungo fiume come spazio pubblico/darsena
- Area da destinare al completamento del PUA

05| Ex PRU Darsena

Ambito privato in parte con pianificazione pregressa non attuata e con convenzione scaduta



Dati indicativi

Area	**11.125 mq**
Superficie coperta esistente	**2.010 mq**
Indice copertura esistente	**18%**
Recuperabilità/Convertibilità dei fabbricati esistenti	**media**
Proprietà	**Privata**

Obiettivi Strategici

OS2 (LS2)

OS4 (LS6)

Progetto Guida

PG2 | La direttrice della rigenerazione lungo il canale Po di Volano

DIAGNOSI

Criticità

- Discontinuità dei percorsi ciclabili
- Area ex PRU non completata e abbandonata lungo l'asta del Po di Volano
- Mancata relazione tra il progetto dell'ex PRU e il progetto dell'Idrovia (in particolare assenza di un progetto di waterfront)
- Area soggetta a possibili criticità dal punto di vista acustico, da verificare in sede di progetto
- Canale Burana - Po di Volano: stato ecologico "cattivo" (rif. QC0 paragrafo 5.5.6)

Opportunità

- L'ambito dispone di servizi e spazi collettivi
- Potenzialità sia fruitive che ecologiche lungo corso del Po di Volano
- Connessione con l'ambito riqualificato e lo spazio pubblico della Darsena di San Paolo
- Connessione (per vicinanza) con il sistema fruitivo delle Mura e con il Polo Universitario oltre il Po di Volano raggiungibile anche grazie al nuovo percorso ciclabile di via Mulinetto

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALOCALE

- Sistema del Po di Volano come asse primario di rigenerazione
  - Recupero e rifunzionalizzazione delle aree private oggetto di PUA scaduti
    - Aree ex PRU Darsena (eliminare condizioni di abbondono e degrado edilizio, ambientale)
  - Potenziamento delle aree verdi lungo l'asse fluviale
    - Attuazione delle previsioni del progetto Idrovia
    - Continuità dei percorsi ciclo-pedonali (realizzazione del passaggio sotto il Ponte della Pace)

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

- Valorizzare la rete di spazi verdi come misura di contrasto ai cambiamenti climatici
  - Creazione di un bosco ripariale/forestazione lungo il Po di Volano
    - Riqualificazione paesaggistiche di banchine e sponde per migliorare la fruizione

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE

Invarianze

- AO o PCC
- **It** = 0,35
- **IC** = 40%
- *Per la definizione **dell'indice di permeabilità** potranno essere considerati coefficienti di permeabilità differenti rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio comunale se dimostrabili tramite certificati di prodotto; inoltre per il calcolo del suddetto indice saranno conteggiati anche le coperture degli edifici realizzate con "tetti verdi".*
- **Dotazioni territoriali e parcheggi:** applicazione dello standard differenziato ai sensi dell'art. 9 della LR 24/2017: dovranno essere garantite le dotazioni minime previste dal DM 1444/68, mentre eventuali eccedenze o differenze rispetto alla quota stabilita dall'art. 7 della Disciplina saranno monetizzate.
- Parcheggi pubblici e privati da definire in sede di AO o PCC
- La possibilità di derogare al reperimento dei parcheggi pertinenziali sarà definita a seguito di un approfondimento specifico da parte del proponente, basato sugli usi previsti e sulle elaborazioni del Capitolo 5.9 della Valsat. La valutazione sarà affidata a una commissione composta da SUE, Pianificazione e Ufficio Mobilità.
- Altezza max: definito in sede di AO o PCC
- In fase attuativa sarà necessario richiedere il parere dell'ARSTPC quale Ente Compente alla tutela idraulica e alla gestione degli aspetti di sicurezza

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Riconnessione dei percorsi ciclopedonali verso la Darsena di San Paolo, il Parco delle Mura e il quartiere a sud del Volano
- Realizzazione delle connessioni ciclabili come contributo alla città pubblica (Darsena, quartiere oltre il Po di Volano, ambito delle Mura)

Possibili acquisizioni patrimoniali

- Acquisizione dell'area per la realizzazione di un'area verde lungo il fiume con funzioni ad uso pubblico

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Parco pubblico e attrezzato che si affaccia sulla fascia lungo il Po di Volano, il quale può configurarsi anche come dotazione ecologico-ambientale
- Attrezzature e spazi collettivi (funzioni ricreative e sportive)
- Usi misti su via Darsena

Condizioni di sostenibilità

RP1 PERMEABILITÀ DEL SUOLO

Livello sufficiente: 50% della superficie oggetto di intervento

RP2 DENSITÀ ARBOREA - art. 17 della Disciplina

Livello sufficiente: da definirsi in sede di progetto

RP3 RIDUZIONE VULNERABILITÀ IDRAULICA - art. 17 della Disciplina

RP4 POTENZIAMENTO DOTAZIONI TERRITORIALI - Art. 17 della Disciplina

RP5 MULTIFUNZIONALITÀ URBANA - Art. 17 della Disciplina

RP6 RISPOSTA ALLA DOMANDA ABITATIVA DELLE FASCE SOCIALI FRAGILI (ERS) - art. 17 della Disciplina

Livello sufficiente (AO): monetizzabile.

Si rimanda alla Valsat parte 5.6.2 – "Valutazione per luoghi" per ulteriori indicazioni e prescrizioni per la fase attuativa



- Perimetro dell'ambito di rigenerazione
- Possibili acquisizioni patrimoniali
- Aree verdi attrezzate da potenziare attraverso forestazione e attrezzature/arredo differenziato per categorie
- Direttrici e percorsi ciclopedonali strategici e prioritari da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, …)
- Coni visivi e/o corridoi ecologici da preservare tra via Darsena e dagli edifici della Darsena City verso il Po di Volano
- Connessioni e accessibilità diretta al Po di Volano
- Fascia di spazio pubblico attrezzato (darsena sul fiume)
- Area per l'insediamento di attrezzature collettive

06| Ex deposito di materiale edile di via Volano

Ambito privato degradato, abbandonato o sottoutilizzato



Dati indicativi

Area (ST)	**13.100 mq**
Proprietà	**Privata**
Superficie coperta esistente	**0 mq**
Indice copertura esistente	**0 %**
Volume esistente	**0 mc**

Obiettivi Strategici

OS1 (LS1; LS4)

Progetto Guida

PG2 – La direttrice di rigenerazione lungo il canale Po di Volano

DIAGNOSI

Criticità

- Contaminazione in corso di accertamento per parte dell'area
- Area fortemente impermeabilizzata e assenza di dotazione arborea
- Criticità viabilistiche
- Inaccessibilità fisica e visiva dell'area dal parco delle Mura
- Area soggetta a possibili criticità dal punto di vista acustico, da verificare in sede di progetto
- Canale Burana - Po di Volano: stato ecologico "cattivo" (rif. QC0 paragrafo 5.5.6)

Opportunità

- Presenza della pista ciclabile di via Volano e prossimità a uno dei pochi ponti sul Po di Volano (ponte ciclopedonale)
- Prossimità al parco delle mura, ai percorsi ciclopedonali di fruizione del parco delle mura, a una linea della Bicipolitana
- Potenzialità sia fruitive che ecologiche lungo corso del Po di Volano lungo il margine sud

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALOCALE

- Sistema del Po di Volano come asse primario di rigenerazione
    - Potenziamento delle aree verdi lungo l'asse fluviale
        - Continuità di percorsi ciclo-pedonali

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

- Valorizzare la rete degli spazi verdi come misura di contrasto ai cambiamenti climatici
    - Maglia urbana di potenziamento dell'ombra (via Volano)
    - Creazione di un bosco ripariale/forestazione lungo il Po di Volano
    - Spazi aperti da riqualificare in termini di adattamento climatico (desigillazione)

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE - Invarianze

Modalità attuative e parametri urbanistici di base

- Sono consentiti unicamente interventi di interesse e uso collettivo concordati con l'Amministrazione Comunale; tutti i parametri urbanistici e di destinazione d'uso sono definiti in sede di valutazione del progetto.
- PCC o PAIP
- **RP1 PERMEABILITÀ DEL SUOLO**

  Livello sufficiente: 80% della superficie oggetto di intervento

  *Per la definizione **dell'indice di permeabilità** potranno essere considerati coefficienti di permeabilità differenti rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio comunale se dimostrabili tramite certificati di prodotto; inoltre per il calcolo del suddetto indice saranno conteggiati anche le coperture degli edifici realizzate con "tetti verdi".*

- **Dotazioni territoriali**: Non è prevista la realizzazione di ERS
- **Valutazione sostenibilità**: il PCC dovrà essere corredato da valutazione in merito alla sostenibilità territoriale e ambientale dell'intervento, con particolare riferimento alla verifica di eventuale contaminazione dei suoli da uso pregresso (previa esecuzione di indagini preliminari); in caso di PAIP i medesimi approfondimenti dovranno essere inseriti nella Verifica di assoggettabilità.

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Connessione ciclopedonale da assicurare con la rete di attraversamento del quartiere

Possibili acquisizioni patrimoniali

- Possibile acquisizione dell'intera area per la realizzazione di un'area verde con funzioni ad uso pubblico

Indicazioni sulle trasformazioni, le funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Realizzazione un parco pubblico e attrezzato con ampie aree a bosco, accessibile dalla ciclabile e dal parco delle Mura, il quale può configurarsi anche come dotazione ecologico-ambientale
- Eventuali interventi di impermeabilizzazione dovranno costituirsi come percorsi e attrezzature per la fruizione dell'area stessa (es. piccolo chiosco)
- Piantumazione di filare alberato lungo la strada e garantendo permeabilità visiva
- Tutela delle visuali panoramiche tra il Po di Volano, l'area e il parco delle Mura e dei percorsi di rilievo paesaggistico che si sviluppano sugli alti terrapieni e nell'ampio vallo sottostante attraverso fasce di rispetto panoramico

Vincoli condizionanti

- Vincolo di tutela indiretta delle mura

Si rimanda alla Valsat parte 5.6.2 – "Valutazione per luoghi" per ulteriori indicazioni e prescrizioni per la fase attuativa



Perimetro dell’ambito di rigenerazione

Connessioni ciclopedonali da valorizzare e per assicurare una relazione diretta tra il comparto, il vallo delle mura e il Po di Volano

Coni visuali tra via Volano, il Po di Volano e il parco delle mura da preservare o implementare

Maglia di potenziamento dell’ombra

Area verde attrezzate e bosco urbano ad elevata fruizione

Possibili acquisizioni patrimoniali

07| Ex PRU Darsena Torre Ellittica

Ambito privato con pianificazione pregressa non attuata e con convenzione scaduta



Dati indicativi

Area	**2.700 mq**
Superficie coperta esistente	**900 mq**
Indice copertura esistente	**33%**
Volume esistente	**36.600 mc**
Recuperabilità/Convertibilità dei fabbricati esistenti	**Medio-alta**
Proprietà	**Privata**

Obiettivi Strategici

OS2 (LS2)

Progetto Guida

PG2 | La direttrice della rigenerazione lungo il canale Po di Volano

DIAGNOSI

Criticità

- Area ex PRU non completata
- Area soggetta a criticità dal punto di vista acustico, da risolvere in sede di progetto

Opportunità

- L'ambito dispone di servizi e spazi collettivi (compatibili con la residenza)
- Disponibilità al riuso e alla rifunzionalizzazione di ampi spazi coperti
- Connessione (per vicinanza) con il sistema fruitivo delle Mura e con il Centro Storico
- Prossimità al polo scientifico tecnologico UNIFE (presenza di studentato esistente)

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALOCALE

Sistema del Po di Volano come asse primario di rigenerazione

- Recupero e rifunzionalizzazione delle aree private oggetto di piani scaduti
    - Aree PRU Darsena

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

/

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE - Invarianze

- Potenzialità edificatoria di base: SU esistente
- PCC/IED
- **IC** definito ai sensi dell'art.27 della Disciplina
- **Dotazioni territoriali e parcheggi:** applicazione dello standard differenziato ai sensi dell'art. 9 della LR 24/2017: sarà possibile monetizzare gli standard previsti dall'art. 7 della Disciplina.
- **Parcheggi pertinenziali:** da definire in sede di progetto tenendo in considerazione quanto individuato e realizzato nell'ambito del PUA scaduto. La possibilità di derogare al reperimento dei parcheggi pertinenziali sarà definita a seguito di un approfondimento specifico da parte del proponente, basato sugli usi previsti e sulle elaborazioni del Capitolo 5.9 della Valsat. La valutazione sarà affidata a una commissione composta da SUE, Pianificazione e Ufficio Mobilità.

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Vicinanza al vallo delle Mura (possibilità di connessione diretta anche attraverso l'area di rigenerazione prospiciente via Darsena)

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Riuso e rifunzionalizzazione degli spazi interni introducendo sistemi per il miglioramento dell'efficientamento energetico dell'edificio

Condizioni di sostenibilità

RP1 PERMEABILITÀ DEL SUOLO

Livello sufficiente: 0% della superficie oggetto di intervento (considerato lo stato dei luoghi e a fronte di prevedere, nel progetto, dispositivi per la corretta gestione delle acque meteoriche)

RP2 DENSITÀ ARBOREA - art. 17 della Disciplina

RP3 RIDUZIONE VULNERABILITÀ IDRAULICA - art. 17 della Disciplina

RP4 POTENZIAMENTO DOTAZIONI TERRITORIALI - Art. 17 della Disciplina

RP5 MULTIFUNZIONALITÀ URBANA -- Art. 17 della Disciplina

RP6 RISPOSTA ALLA DOMANDA ABITATIVA DELLE FASCE SOCIALI FRAGILI (ERS) - art. 17 della Disciplina

Non prevista

Si rimanda alla Valsat parte 5.6.2 – "Valutazione per luoghi" per ulteriori indicazioni e prescrizioni per la fase attuativa

08| PUA Camera di Commercio

Ambito privato con pianificazione pregressa non attuata e convenzione scaduta



Dati indicativi

Area	**2.800 mq**
Superficie coperta esistente	**0 mq**
Indice copertura esistente	**0%**
Volume esistente	**0 mc**
Proprietà	**Privata**

Dati PUA

St	**3.254 mq**
Sf	**2.821 mq**
V tot max	**12.634 mc**

Obiettivi Strategici

OS2 (LS2)

Progetto Guida

PG2 | La direttrice della rigenerazione lungo il canale Po di Volano

DIAGNOSI

Criticità

- PUA scaduto non attuato
- Degrado ambientale
- Area soggetta a possibili criticità dal punto di vista acustico, da verificare in sede di progetto

Opportunità

- Connessione (per vicinanza) con il sistema fruitivo delle Mura e con il Centro Storico
- Possibile connessione con l'ambito fluviale del Po di Volano
- Prossimità al polo scientifico tecnologico UNIFE (presenza di studentato esistente)

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALOCALE

- Sistema del Po di Volano come asse primario di rigenerazione
    - Recupero e rifunzionalizzazione delle aree private lungo il corso del fiume
        - Area Camera di Commercio
- Potenziamento delle aree verdi lungo l'asse fluviale
    - Continuità di percorsi ciclo-pedonali

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

- Valorizzare la rete di spazi verdi come misura di contrasto ai cambiamenti climatici
    - Maglia urbana di potenziamento dell'ombra (via Darsena)

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE - Invarianze

- In caso di non attuazione del PUA, **PCC** con indice territoriale di base = **0,35**
- **IC** definito ai sensi dell'art.23 della Disciplina
- *Per la definizione **dell'indice di permeabilità** potranno essere considerati coefficienti di permeabilità differenti rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio comunale se dimostrabili tramite certificati di prodotto; inoltre per il calcolo del suddetto indice saranno conteggiati anche le coperture degli edifici realizzate con "tetti verdi".*
- In caso di non attuazione del PUA, le **dotazioni territoriali e parcheggi pertinenziali** non sono monetizzabili e/o differibili

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Connessioni esistenti da potenziare per assicurare una relazione diretta tra la fascia lungo il fiume e gli accessi su via Darsena
- Vicinanza al vallo delle Mura (possibilità di connessione diretta anche attraverso l'area di rigenerazione prospiciente via Darsena)
- Valutare la possibilità di accesso verso il Po di Volano attraverso gli spazi a terra del complesso commerciale

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- MIxitè funzionale (piccolo commercio, direzionale, residenziale)

Condizioni di sostenibilità

RP1 PERMEABILITÀ DEL SUOLO

Livello sufficiente: 20% della superficie oggetto di intervento

RP2 DENSITÀ ARBOREA - art. 17 della Disciplina

RP3 RIDUZIONE VULNERABILITÀ IDRAULICA - art. 17 della Disciplina

RP4 POTENZIAMENTO DOTAZIONI TERRITORIALI - Art. 17 della Disciplina

RP5 MULTIFUNZIONALITÀ URBANA - Art. 17 della Disciplina

RP6 RISPOSTA ALLA DOMANDA ABITATIVA DELLE FASCE SOCIALI FRAGILI (ERS) - art. 17 della Disciplina

Si rimanda alla Valsat parte 5.6.2 – "Valutazione per luoghi" per ulteriori indicazioni e prescrizioni per la fase attuativa

09| Ex AMGA

Ambito di proprietà pubblica degradato, abbandonato, sottoutilizzato



Dati indicativi

Area	**7.800 mq**
Superficie coperta esistente	**2.440 mq**
Indice copertura esistente	**31%**
Volume esistente	**17.270 mc**
Recuperabilità/Convertibilità dei fabbricati esistenti	**Media**
Proprietà	**Pubblica**

Obiettivi Strategici

OS2 (LS1; LS2)

Progetto Guida

PG2 | La direttrice della rigenerazione lungo il canale Po di Volano

PG4 | La cintura verde del parco delle mura

DIAGNOSI

Criticità

- PUA pubblico non convenzionato
- Area in disuso con volumetrie in stato di degrado
- Spazi esterni parzialmente utilizzati come deposito
- Unico ingresso su via Bologna
- Superficie interamente impermeabile
- Suoli compromessi per contaminazione

Opportunità

- Disponibilità al riuso e alla rifunzionalizzazione di spazi coperti e semi-coperti
- Prossimità al sistema fruitivo delle Mura e al Centro Storico
- Presenza di servizi di prossimità lungo l'asse di via Bologna

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALOCALE

Valorizzazione del Parco delle Mura come cintura verde di connessione tra spazi interni ed esterni al cerchio delle mura

- Realizzazione di interventi strategici per il parco delle Mura Sud

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

Valorizzare la rete degli spazi pubblici, delle attrezzature collettive e di infrastrutturazione degli insediamenti

- Opportunità di rigenerazione e riconversione
    - Aree da rigenerare derivanti da piani scaduti: Ex Amga

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE - Invarianze

- Indice di edificabilità territoriale di base: 0,35 mq SU/mq ST
- PCC/AO/PAIP
- **IC** definito ai sensi dell'art.19 della Disciplina
- **Dotazioni territoriali e parcheggi:** è ammessa l'applicazione dello standard differenziato stabilito all'art. 9 della LR 24/2017. È ammessa la possibilità di derogare alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali
- Altezza max compatibile con il vincolo indiretto delle Mura
- È ammesso l'uso commerciale per strutture con superficie di vendita inferiore a 1.500 mq Sv
- Creazione di un collegamento verde con il sistema fruitivo delle Mura (connessione diretta attraverso un varco sul retro dell'area) anche in chiave di sviluppo della Rete Ecologica Comunale

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Usi condizionati dal procedimento di bonifica in corso

Condizioni di sostenibilità

RP1 PERMEABILITÀ DEL SUOLO - art. 17 della Disciplina

RP2 DENSITÀ ARBOREA - art. 17 della Disciplina

RP3 RIDUZIONE VULNERABILITÀ IDRAULICA - art. 17 della Disciplina

RP4 POTENZIAMENTO DOTAZIONI TERRITORIALI - Art. 17 della Disciplina

RP5 MULTIFUNZIONALITÀ URBANA - Art. 17 della Disciplina

RP6 RISPOSTA ALLA DOMANDA ABITATIVA DELLE FASCE SOCIALI FRAGILI (ERS) - art. 17 della Disciplina

Si rimanda alla Valsat parte 5.6.2 – "Valutazione per luoghi" per ulteriori indicazioni e prescrizioni per la fase attuativa

10 | Comparto Silla – Viale Volano

Ambito privato, degradato, abbandonato o sottoutilizzato



Dati indicativi

Area	**9.200 mq**
Superficie coperta esistente	**3.400 mq**
Indice copertura esistente	**37%**
Volume esistente	**22.500 mc**
Recuperabilità/Convertibilità dei fabbricati esistenti	**Media**
Proprietà	**Privata**

Obiettivi Strategici

OS2 (LS1; LS2)

Progetto Guida

PG2 | La direttrice di rigenerazione lungo il canale Po di Volano

PG4 | La cintura verde del parco delle Mura

DIAGNOSI

Criticità

- Degrado generalizzato con aree parzialmente dismesse
- Inaccessibilità fisica e visiva al Parco del vallo delle Mura
- Area fortemente impermeabilizzata
- Area soggetta a possibili criticità dal punto di vista acustico, da verificare in sede di progetto, data la prossimità di strade ad alta percorrenza

Opportunità

- Prossimità al Centro Storico e al Parco delle Mura sud
- Prossimità al Po di Volano e al sistema della darsena
- Connessione con l'ambito di rigenerazione Ex Amga
- Presenza di servizi di prossimità lungo l'asse di via Bologna
- Presenza di edifici di interesse storico-architettonico e culturale e testimoniale

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALOCALE

- Valorizzazione del Parco delle Mura come cintura verde di connessione tra spazi interni ed esterni al cerchio delle mura
    - Recupero dell'area sottutilizzata dell'insediamento Silla
- Qualificare dal punto di vista eco-paesaggistico i tracciati strutturanti della città a livello urbano e territoriale (via Bologna)

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

- Valorizzare la rete di spazi verdi come misura di contrasto ai cambiamenti climatici
- Potenziare la maglia di connessioni ciclo-pedonali interne ai quartieri e verso le Mura
- Tutelare gli spazi vuoti interclusi nella trama dell'edificato come "cunei verdi"
    - Possibili acquisizioni patrimoniali nelle aree di rigenerazione
    - Desigillazione e potenziamento dell'ombra

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE

Invarianze

- PCC/ AO

  Gli interventi di trasformazione tramite PCC o AO sono soggetti a progettazione unitaria. Gli interventi di Qualificazione Edilizia possono essere attuati con IED.
- Indice di edificabilità territoriale di base: 0,35 mq Su/mq St

  (comprensivo delle superfici edificate esistenti)
- **IC** sarà definito in fase progettuale
- Per il verde: applicazione dello **standard differenziato** - art. 9 LR.24/2017. La differenza rispetto alla quota dovuta dall'art.7 della Disciplina sarà monetizzata
- **Dotazione di parcheggi pubblici e pertinenziali** definita in sede di PCC/AO
- Altezza max: 4 piani fuori terra (max 16 ml)
- È ammesso l'uso commerciale per strutture con superficie di vendita inferiore a 800 mq Sv
- Creazione di un collegamento verde con il sistema fruitivo delle Mura (connessione diretta attraverso un varco sul retro dell'area)
- In fase attuativa sarà necessario richiedere il parere dell'ARSTPC quale Ente Compente alla tutela idraulica e alla gestione degli aspetti di sicurezza
- Nel caso in cui si preveda insediamento di attività che possono comportare un alto traffico indotto si dovranno fare in sede di AO/PCC opportuni approfondimenti che potranno comportare anche l'esclusione o la limitazione delle attività stesse.
- Nel caso in cui sia previsto l'insediamento di residenze o attività protette da un punto di vista acustico, in sede di AO/PCC, andranno fatti approfondimenti in relazione al clima acustico, ed eventualmente andranno adottate misure di mitigazione passiva del rumore. Sarà inoltre da rivalutare la classe acustica assegnata

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Realizzazione di un percorso ciclopedonale tra le Mura e via Bologna che attraversi l'area in direzione est-ovest e mantenimento del cono visivo verso le Mura

Possibili acquisizioni patrimoniali

- Area da de-impermeabilizzare sul fronte del comparto via Bologna angolo Viale Volano e percorso ciclopedonale tra le Mura e via Bologna (pubblico o ad uso pubblico) anche in chiave di sviluppo della Rete Ecologica Comunale

Condizioni di sostenibilità

RP1 PERMEABILITÀ DEL SUOLO - art. 17 della Disciplina

RP2 DENSITÀ ARBOREA - art. 17 della Disciplina

RP3 RIDUZIONE VULNERABILITÀ IDRAULICA - art. 17 della Disciplina

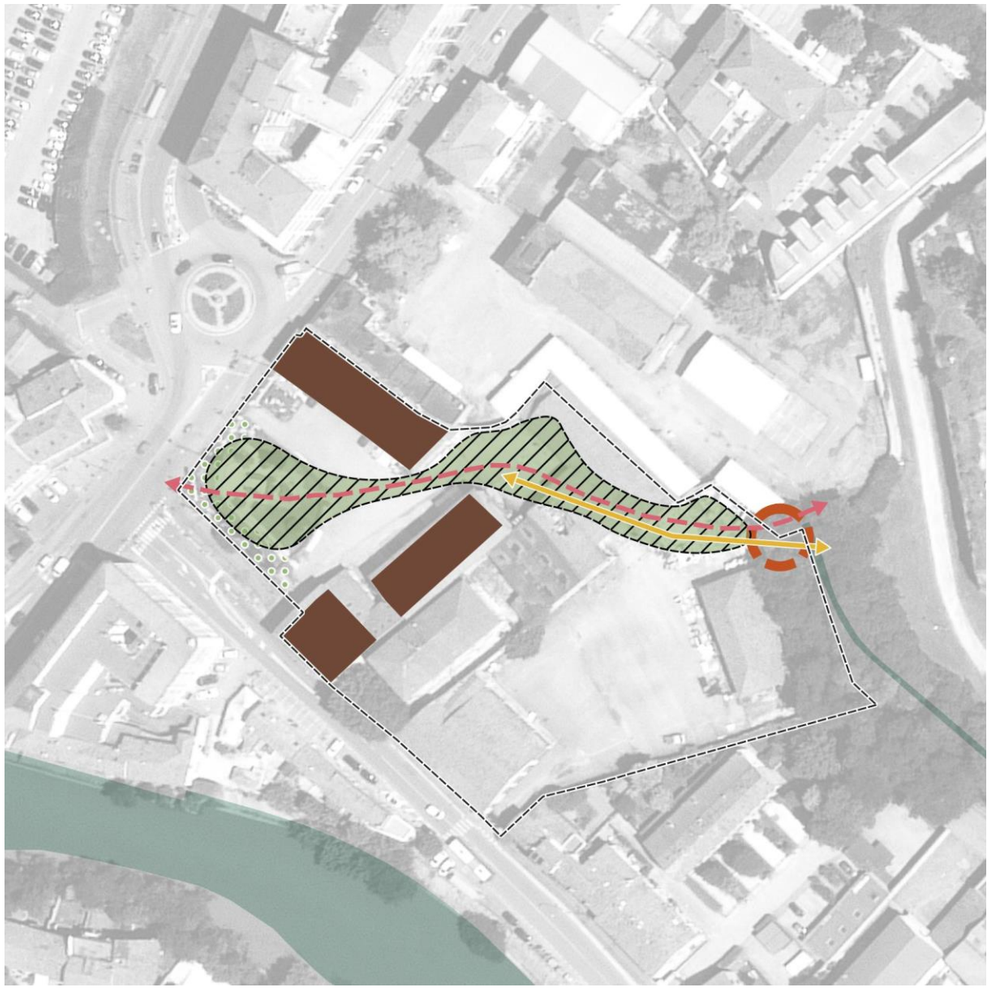
RP4 POTENZIAMENTO DOTAZIONI TERRITORIALI - Art. 17 della Disciplina

RP5 MULTIFUNZIONALITÀ URBANA - Art. 17 della Disciplina

RP6 RISPOSTA ALLA DOMANDA ABITATIVA DELLE FASCE SOCIALI FRAGILI (ERS) - art. 17 della Disciplina

Livello sufficiente AO: monetizzabile

Si rimanda alla Valsat parte 5.6.2 – "Valutazione per luoghi" per ulteriori indicazioni e prescrizioni per la fase attuativa



- Perimetro dell'ambito di rigenerazione
- Areali di interesse per le possibili acquisizioni patrimoniali
- Aree verdi attrezzate da potenziare attraverso forestazione e attrezzature/arredo differenziato per categorie anche in chiave di sviluppo della REC
- Direttrici e percorsi ciclopedonali strategici e prioritari da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, …)
- Cono visivo verso le mura da garantire nella trasformazione dell'area
- Accesso al vallo da garantire nella trasformazione dell'area
- Aree verdi esistenti da mantenere come invarianti nella riconfigurazione dell'area
- Edifici di interesse storico-architettonico, culturale-testimoniale

11 | San Rocco

Ambito di rigenerazione con progettazione pubblica in itinere



Dati indicativi

Area A	**7,3 ha**
Area B	**5 ha**
Area A+B	**12,3 ha**
Superficie coperta esistente A	**27.200 mq**
Superficie coperta esistente B	**11.800 mq**
Indice copertura complessivo	**33%**
Volume esistente A	**298.800 mc**
Volume esistente B	**120.200 mc**
Proprietà	**Pubblica**

Obiettivi Strategici

OS2 (LS1; LS2)

Progetto Guida

PG4 | La cintura verde del parco delle Mura

DIAGNOSI

Criticità

- PUA di iniziativa pubblica decaduto
- Area in disuso con volumetrie in stato di degrado
- Spazi esterni parzialmente utilizzati come deposito
- Assenza di viabilità di attraversamento
- Superficie fortemente impermeabilizzata
- Suoli compromessi per contaminazione

Opportunità

- Disponibilità al riuso e alla rifunzionalizzazione di spazi coperti e semi-coperti
- Prossimità al sistema fruitivo delle Mura e al Centro Storico
- Presenza di dotazioni pubbliche di rilevanza territoriale

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALOCALE

Valorizzazione del Parco delle Mura come cintura verde di connessione tra spazi interni ed esterni al cerchio delle mura

- Realizzazione di interventi strategici per il parco delle Mura Est

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

Valorizzare la rete degli spazi pubblici, delle attrezzature collettive e di infrastrutturazione degli insediamenti

- Opportunità di rigenerazione e riconversione
  - Piani da completare: ex PUA San Rocco

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE - Invarianze

I sub ambiti sono da considerarsi funzionalmente autonomi.

Sub Ambito A:

Attrezzature e spazi collettivi - art. 28 della Disciplina (dotazioni non previste)

Sub Ambito B:

- Indice di edificabilità territoriale di base = 0,35 mq/mq
- AO/PAIP
- IC definito ai sensi dell'art.19 della Disciplina
- Dotazioni territoriali e parcheggi: riducibili fino ai limiti di legge
- *L'applicazione dello standard differenziato ai sensi dell'art. 9 della LR 24/2017, sarà subordinato alla presentazione da parte del proponente di una relazione che preveda una diversa quantificazione del fabbisogno di parcheggi pubblici con la finalità di garantire una tutela del Centro Storico e un miglior assetto del territorio. In ogni caso dovranno essere garantite le dotazioni minime previste dal DM 1444/68; eventuali differenze rispetto alla quota stabilita dall'art. 7 della Disciplina saranno monetizzate.*
- *Verde U1: applicazione dell'art. 7 della Disciplina; non è previsto il differimento della quota di dotazione a verde.*

- Interventi sull'esistente compatibili con i vincoli dei Beni Culturali e delle classi di tutela definite dal PUG
- Altezza max compatibile con le altezze del contesto e con il vincolo indiretto delle Mura
- Usi ammissibili
  (A) residenziale
  (B) turistico-ricettiva
  (D) Direzionale
  (E) Commerciale - escluse le grandi strutture di vendita.
  L'insediamento di strutture commerciali superiori all'esercizio di vicinato (con Sv>250 mq), è subordinato al procedimento dell'AO. il progetto di AO dovrà contenere un dettagliato approfondimento degli impatti relativi alla struttura di vendita:
  - In relazione al traffico indotto non solo del Centro Storico ma anche nelle vie di accesso da nord e da est;
  - In relazione al clima acustico, sia per quello che riguarda gli impatti della struttura commerciale e specificatamente le azioni di carico/scarico, sia per quello che riguarda impatto acustico del traffico indotto;
  - In relazione alle emissioni in atmosfera;
  - In relazione all'accessibilità alla struttura tramite mezzi alternativi all'automobile (TPL, percorsi ciclopedonali)

  Dovrà essere inoltre prodotta una relazione che preveda una diversa quantificazione del fabbisogno di parcheggi pubblici con la finalità di garantire una tutela del Centro Storico e un miglior assetto del territorio

  (F) Dotazioni territoriali
- Creazione di un collegamento verde di scala urbana con il sistema fruitivo delle Mura, integrato da percorsi di mobilità ciclopedonali
- Rete capillare di percorsi ciclopedonali all'interno del comparto, in particolare in adiacenza al sub ambito A.

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

Usi condizionati dai procedimenti di bonifica in corso

Sub Ambito A

Condizioni di sostenibilità

Non previste

Sub Ambito B:

Condizioni di sostenibilità

RP1 PERMEABILITÀ DEL SUOLO - art. 17 della Disciplina

RP2 DENSITÀ ARBOREA - art. 17 della Disciplina

RP3 RIDUZIONE VULNERABILITÀ IDRAULICA - art. 17 della Disciplina

RP4 POTENZIAMENTO DOTAZIONI TERRITORIALI – LIVELLO SUFFICIENTE per le U1- parcheggi pubblici: da definire in sede di Verifica di assoggettabilità dell'AO; per le U1 – verde pubblico e U2, come da art.17 Disciplina.

Nel caso in cui il raggiungimento del livello sufficiente sia inferiore a quanto stabilita nell'art.7 della Disciplina, la differenza dovrà essere monetizzata

RP5 MULTIFUNZIONALITÀ URBANA - Art. 17 della Disciplina

RP6 RISPOSTA ALLA DOMANDA ABITATIVA DELLE FASCE SOCIALI FRAGILI (ERS) - Art. 17 della Disciplina

Si rimanda alla Valsat parte 5.6.2 – "Valutazione per luoghi" per ulteriori indicazioni e prescrizioni per la fase attuative

12| Ex Colmec via Prinella

Ambito privato degradato, abbandonato o sottoutilizzato



Dati indicativi

Area	**21.500 mq**
Superficie coperta esistente	**4.550 mq**
Indice copertura esistente	**20%**
Recuperabilità/ Convertibilità dei fabbricati esistenti	**Bassa**
Proprietà	**Privata unica**

Obiettivi Strategici

OS2 (LS2)
OS3 (LS3)

Progetto Guida

PG2 | La direttrice della rigenerazione lungo il canale Po di Volano

DIAGNOSI

Criticità

- Larghezza ridotta di via Prinella che rende l'area poco accessibile e inibisce la possibilità di collegarla con spazi pubblici e servizi
- Scarsa presenza di aree boscate, utili in chiave micro-climatica e per rafforzare le connessioni ecologiche
- Inaccessibilità fisica e visiva del fiume
- Canale Burana - Po di Volano: stato ecologico "cattivo "(rif. QC0 paragrafo 5.5.6)

Opportunità

- Possibilità di rigenerazione
- Potenzialità sia fruitive che ecologiche lungo corso del Po di Volano lungo il margine sud

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALOCALE

- Sistema del Po di Volano come asse primario di rigenerazione
  - Recupero e rifunzionalizzazione delle aree dismesse sul Po di Volano (Ex Colmec)
  - Attuazione previsioni idrovia (Po di Volano) e recupero sponde con realizzazione di nuovi approdi, percorsi ciclabili, spazi di socialità e forestazione
  - Realizzazione di nuovi approdi

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

- Valorizzare la rete di spazi verdi come misura di contrasto ai cambiamenti climatici
  - Maglia di potenziamento dell'ombra
  - Creazione di bosco ripariale/forestazione lungo il Po di Volano, in aree verdi di penetrazione del quartiere verso la città e di corona attorno all'abitato
  - Sistema delle aree verdi (attrezzate e libere) da potenziare attraverso forestazione/desealing
- Tutelare gli spazi vuoti interclusi nella trama dell'edificato come "cunei verdi"
  - Possibili acquisizioni patrimoniali nelle aree di rigenerazione
- Potenziare la maglia di connessioni ciclo-pedonali interne ai quartieri
  - Risoluzione delle criticità della rete ciclabile
- Valorizzare la rete degli spazi pubblici, delle attrezzature collettive e di infrastrutturazione degli insediamenti
  - Opportunità di rigenerazione e conversione
    - Area Ex Colmec

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE

Invarianze

- AO
- **IC** definito ai sensi dell'art.23 della Disciplina
- *Per la definizione dell'**indice di permeabilità** potranno essere considerati coefficienti di permeabilità differenti rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio comunale se dimostrabili tramite certificati di prodotto; inoltre per il calcolo del suddetto indice saranno conteggiati anche le coperture degli edifici realizzate con "tetti verdi".*
- Applicazione **art.7 Disciplina**. Non è previsto il differimento della quota di dotazioni.
- Con riferimento agli adempimenti ai sensi dell'art. 39 della LR. 24/2017, dovranno essere predisposti approfondimenti in relazione al traffico indotto e alla sostenibilità della dotazione di parcheggi pubblici e privati previsti dall'A.O., anche in considerazione delle infrastrutture di mobilità lenta e della prossimità ai nodi intermodali esistenti in zona
- In fase attuativa sarà necessario richiedere il parere dell'ARSTPC quale Ente Compente alla tutela idraulica e alla gestione degli aspetti di sicurezza
- L'insediamento di potenziali attività ad alto traffico indotto è condizionato all'adeguamento infrastrutturale di via Prinella

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Connessione ciclopedonale da assicurare con la rete di attraversamento del quartiere

Possibili acquisizioni patrimoniali

- Mantenimento ed eventuale implementazione dell'asse/varco visivo da via Prinella verso il Po di Volano
- Mantenimento e implementazione del filare alberato lungo la strada
- Mantenimento dell'area verde permeabile esistente a est per la realizzazione di uno spazio pubblico attrezzato con elevata permeabilità e copertura arborea
- Cessione della fascia di area sulla sponda del canale

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Creazione di uno spazio pubblico organizzato e attrezzato, connesso con il quartiere
- Inserimento di funzioni di pubblico esercizio o commercio di prossimità nell'attacco a terra degli edifici privati da realizzare (per l'area che si affaccia direttamente sul fiume e lungo la fascia di accesso da via Prinella)
- Realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale con una quota di attività compatibili (residenza e assimilabili, commercio al dettaglio in sede fissa – esercizi di vicinato, ricettivo, servizi per la somministrazione di alimenti e bevande, artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza non inquinanti e fino a Su max di 500 mq per UI)
- La realizzazione degli interventi dovrà essere preceduta da indagini preliminari rispetto alla contaminazione dei suoli in relazione all'uso pregresso

Condizioni di sostenibilità

RP1 PERMEABILITÀ DEL SUOLO
Livello sufficiente: ≥ 40% della superficie oggetto di intervento

RP2 DENSITÀ ARBOREA - art. 17 della Disciplina

RP3 RIDUZIONE VULNERABILITÀ IDRAULICA - art. 17 della Disciplina

RP4 POTENZIAMENTO DOTAZIONI TERRITORIALI - Art. 17 della Disciplina

RP5 MULTIFUNZIONALITÀ URBANA - art. 17 della Disciplina

RP6 RISPOSTA ALLA DOMANDA ABITATIVA DELLE FASCE SOCIALI FRAGILI (ERS) - art. 17 della Disciplina

Livello sufficiente: SU ERS >= 20% della SU complessiva di progetto (escluse premialità). Non è possibile monetizzare.
Si rimanda alla Valsat parte 5.6.2 – "Valutazione per luoghi" per ulteriori indicazioni e prescrizioni per la fase attuativa



Perimetro dell’ambito di rigenerazione

Percorsi ciclopedonali da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, …)

Cono visuale tra via Prinella e il Po di Volano da preservare

Riqualificazione del lungo fiume come spazio pubblico/darsena

Connessioni e accessibilità diretta al Po di Volano/mantenimento della funzione di banchina di approdo

Potenziamento dell’ombra (mantenimento dei filari alberati lungo i percorsi ciclo-pedonali)

Spazio pubblico attrezzato con elevata permeabilità e copertura arborea

Possibili acquisizioni patrimoniali

13| Ex Cogef via San Contardo d'Este

Ambito privato degradato, abbandonato, sottoutilizzato



Dati indicativi

Area	**24.850 mq**
Superficie coperta esistente	**0 mq**
Indice copertura esistente	**0%**
Volume esistente	**0 mc**
Proprietà	**Privata**

Obiettivi Strategici

OS2 (LS2)

Progetto Guida

PG4 | La cintura verde del parco delle mura

DIAGNOSI

Criticità

- Area inedificata e con procedimento di bonifica concluso con limitazioni d'uso

Opportunità

- Prossimità ai principali servizi di quartiere (supermercato, scuola, palestra)
- Area permeabile in parte rinaturalizzata

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALOCALE

- Relazione con il Parco delle Mura
    - Rinaturalizzazione con potenziali dotazioni dell'area dell'ex Cogef

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

- Valorizzare la rete degli spazi verdi come misura di contrasto ai cambiamenti climatici
    - Realizzazione della maglia urbana di potenziamento dell'ombra
- Tutelare gli spazi vuoti interclusi nella trama dell'edificato come "cunei verdi"
    - Aree permeabili intercluse al territorio urbanizzato da tutelare

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE - Invarianze

- Sono consentiti unicamente interventi di interesse e uso collettivo concordati con l'Amministrazione Comunale; tutti i parametri urbanistici e di destinazione d'uso sono definiti in sede di valutazione del progetto.
- PCC o PAIP
- Ogni intervento dovrà essere coerente con quanto previsto dal provvedimento di conclusione del procedimento di bonifica e dovrà in ogni caso essere concordato con il Servizio Ambiente.

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Cucitura di percorso ciclopedonale verso il plesso scolastico

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Dotazione pubblica verde, con quota destinabile ad attrezzature collettive, compatibilmente con gli esiti del procedimento di bonifica e in chiave di sviluppo della Rete Ecologica Comunale
- Gli interventi di impermeabilizzazione dovranno costituirsi come percorsi e attrezzature per la fruizione dell'area stessa
- Inserimento attrezzature leggere e/o removibili

Condizioni di sostenibilità
RP1 PERMEABILITÀ DEL SUOLO

Livello sufficiente: 80% della superficie oggetto di intervento

Si rimanda alla Valsat parte 5.6.2 – "Valutazione per luoghi" per ulteriori indicazioni e prescrizioni per la fase attuativa

14| Ex sede Enel via Putinati

Ambito privato degradato, abbandonato o sottoutilizzato



Dati indicativi

Area (ST)	(mq)	**10.700 mq**
Proprietà		**Privata**
Superficie coperta esistente		**4.900 mq**
Indice copertura esistente		**45%**
Volume esistente		**41.600 mc**

Obiettivi Strategici

OS1 (LS4)
OS2 (LS1; LS2)

Progetto Guida

PG2 – La direttrice di rigenerazione lungo il canale Po di Volano
PG5 - La metropolitana della ricucitura dei margini urbani per un nuovo parco sud

DIAGNOSI

Criticità

- Assenza di relazioni fisiche e visive con le vie d'acqua
- scarsa presenza di aree boscate, utili in chiave micro-climatica e per rafforzare le connessioni ecologiche
- Quartiere con aree verdi pubbliche non distribuite uniformemente e parcellizzate: si rileva l'assenza di verde pubblico attrezzato a servizio degli insediamenti a ridosso del fiume
- Presenza di un'antenna
- Canale Burana - Po di Volano: stato ecologico "cattivo" (rif. QC0 paragrafo 5.5.6)

Opportunità

- Contesto sociale attivo
- Valori immobiliari scesi con un trend inferiore rispetto alla media a dimostrazione dell'appetibilità dell'area per usi residenziali
- L'area comprende edifici di pregio storico-culturale e testimoniale
- Potenzialità sia fruitive che ecologiche lungo corso del Po di Volano
- Localizzazione in un comparto urbano ben dotato di servizi e attrezzature pubbliche (anche Delegazione EST)
- Prossimità allo studentato, alla ciclabile di via Fabbri, a uno dei pochi ponti (ciclopedonale in sede propria) sul Po di Volano che consente un collegamento diretto al centro storico, attraversando il vallo delle mura, nonché alla pista ciclopedonale di via Volano (asse della Bicipolitana – PUMS)

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALOCALE

- Sistema del Po di Volano come asse primario di rigenerazione e infrastruttura di paesaggio verde e blu
  - Attuazione delle previsioni Idrovia (Po di Volano) e recupero sponde con realizzazione di nuovi approdi, percorsi ciclabili, spazi di socialità e forestazione
- Relazione col parco delle Mura
  - Connessioni ciclabili con la cerchia muraria da prolungare all'interno del comparto

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

- Valorizzare la rete di spazi verdi come misura di contrasto ai cambiamenti climatici
  - Maglia urbana di potenziamento dell'ombra
  - Creazione di bosco ripariale/forestazione lungo il Po di Volano
- Valorizzare la rete degli spazi pubblici, delle attrezzature collettive e di infrastrutturazione degli insediamenti
  - Opportunità di rigenerazione e conversione

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE - Invarianze

Modalità attuative e parametri urbanistici di base

- PCC
- Potenzialità edificatoria di base pari alla Su esistente
- IC <= IC esistente
- *Per la definizione **dell'indice di permeabilità** potranno essere considerati coefficienti di permeabilità differenti rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio comunale se dimostrabili tramite certificati di prodotto; inoltre per il calcolo del suddetto indice saranno conteggiati anche le coperture degli edifici realizzate con "tetti verdi".*
- Dotazione minima di parcheggi e altre dotazioni da valutare in sede di progetto.
- **Valutazione sostenibilità**: il PCC dovrà essere corredato da valutazione in merito alla sostenibilità territoriale e ambientale dell'intervento, con particolare riferimento al traffico indotto e alla sostenibilità della dotazione di parcheggi pubblici e privati previsti nel progetto, anche in considerazione delle infrastrutture per la mobilità lenta e della prossimità alle fermate del sistema di trasporto pubblico presenti nella zona;
- Altezza max: 3 piani fuori terra
- La possibilità di applicare l'art. 9 della LR 24/2017, per il differimento totale o parziale delle dotazioni territoriali e dei parcheggi pertinenziali, sarà definita a seguito di un approfondimento specifico da parte del proponente, basato sugli usi previsti e sulle elaborazioni del Capitolo 5.9 della Valsat. La valutazione sarà effettuata da una commissione composta da SUE, Pianificazione, Ufficio Verde e Ufficio Mobilità.
- In fase attuativa sarà necessario richiedere il parere dell'ARSTPC quale Ente Compente alla tutela idraulica e alla gestione degli aspetti di sicurezza
- Il PCC dovrà essere corredato da valutazione in merito alla sostenibilità territoriale e ambientale dell'intervento, con particolare riferimento al traffico indotto e alla sostenibilità della dotazione di parcheggi pubblici e privati previsti nel progetto, anche in considerazione delle infrastrutture per la mobilità lenta e della prossimità alle fermate del sistema di trasporto pubblico presenti nella zona

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Assicurare connessione ciclopedonale con la rete esistente e di progetto del quartiere, con le polarità del quartiere e gli altri spazi pubblici
- Assicurare un'adeguatezza dell'intervento al sistema dell'accessibilità del comparto

Possibili acquisizioni patrimoniali

- Fascia di affaccio sul Volano, fino all'area verde dello studentato a est
- Riconfigurazione delle volumetrie esistenti (non tutelate) al fine di reperire le dotazioni territoriali richieste nella forma di uno spazio pubblico compatto e integrato a interventi di forestazione di collegamento tra via Putinati e il Po di Volano, a ovest
- Fascia di spazio pubblico su via Putinati

Indicazioni sulle trasformazioni, le funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Creazione di uno spazio pubblico organizzato e attrezzato, connesso con il quartiere e col fiume
- Strutturazione di assi/varchi visivi da via Putinati verso il Po di Volano
- Valorizzazione dei fabbricati di pregio storico
- Inserimento delle funzioni di servizio, pubblico esercizio o commercio di prossimità nell'attacco a terra degli edifici di pregio da valorizzare e degli eventuali nuovi volumi (in particolare sugli spazi pubblici di progetto)
- Destinazione d'uso prevalentemente residenziale (residenze a libero mercato, ERS e residenze speciali)
- Previsione di un filare alberato lungo la strada con funzione ecologica e di ombreggiamento su via Putinati

Vincoli condizionanti

- Vincoli idrogeologici

Condizioni di sostenibilità

RP1 PERMEABILITÀ DEL SUOLO

Livello sufficiente: 30% della superficie oggetto di intervento

RP2 DENSITÀ ARBOREA - art. 17 della Disciplina

RP3 RIDUZIONE VULNERABILITÀ IDRAULICA - art. 17 della Disciplina

Area allagabile PGRA Reticolo secondario di Pianura (Rif. Scheda vincoli 81)

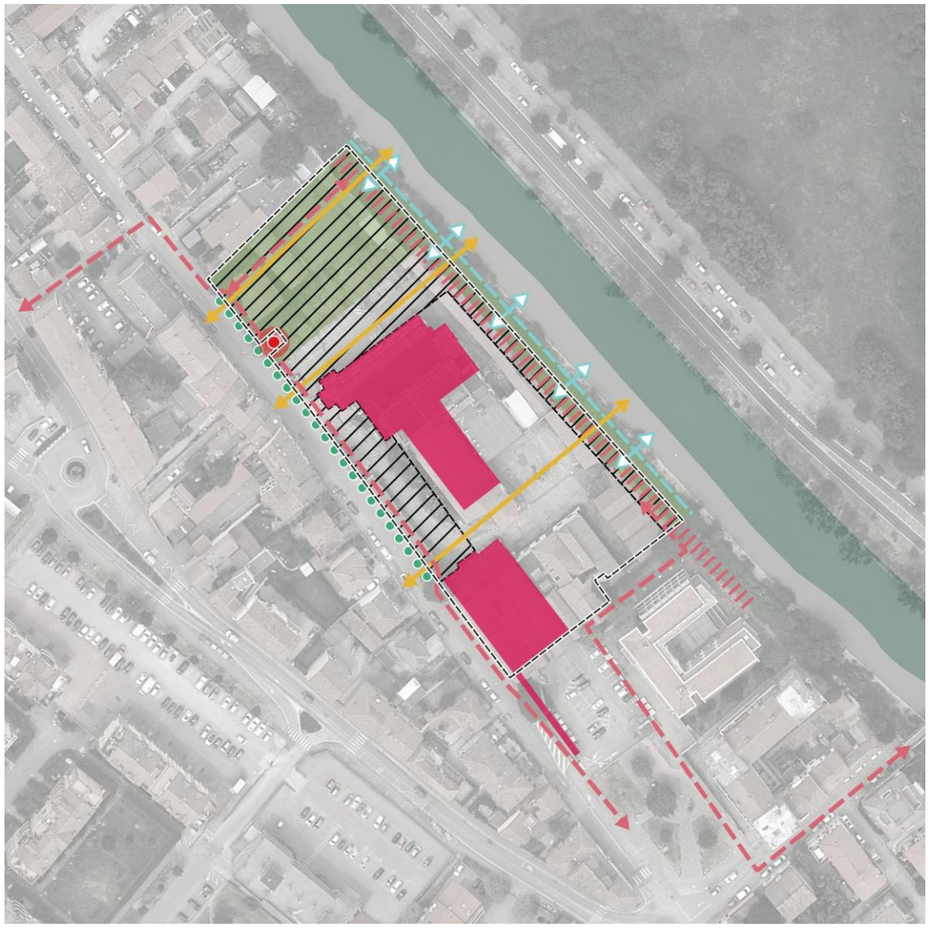
RP4 POTENZIAMENTO DOTAZIONI TERRITORIALI

Livello sufficiente: da definire in sede di valutazione del progetto

RP5 MULTIFUNZIONALITÀ URBANA - art. 17 della Disciplina

RP6 RISPOSTA ALLA DOMANDA ABITATIVA DELLE FASCE SOCIALI FRAGILI (ERS) - art. 17 della Disciplina

Si rimanda alla Valsat parte 5.6.2 – "Valutazione per luoghi" per ulteriori indicazioni e prescrizioni per la fase attuativa



- Perimetro dell'ambito di rigenerazione
- Edifici di pregio
- Elementi di conflittualità - antenna
- Percorsi ciclopedonali da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, …)
- Assi lenti di connessione interna
- Coni visuali tra via Putinati e il Po di Volano da preservare
- Riqualificazione del lungo fiume come spazio pubblico
- Connessioni e accessibilità diretta al Po di Volano/inserimento di approdo
- Maglia di potenziamento dell'ombra
- Spazio pubblico attrezzato con elevata permeabilità e copertura arborea
- Possibili acquisizioni patrimoniali

15| Foro Boario – AMBITO A

Ambito di proprietà mista degradato, abbandonato o sottoutilizzato



Dati indicativi

Area (ST) (mq) **17.177**
Proprietà *(mq)* **5.300 Proprietà Comune di Ferrara**
11.877 Privata (sub ambito di intervento unitario)
Permeabilità del suolo **<10%**

Obiettivi Strategici

OS2 (LS2)

Progetto Guida

PG5 - La metropolitana della ricucitura dei margini urbani per un nuovo parco sud

DIAGNOSI

Criticità

- Quasi totale assenza di aree verdi e/o boscate e permeabili
- Zone suscettibili di instabilità sismica
- Area soggetta a possibili criticità dal punto di vista acustico per la presenza di strade ad alta percorrenza, da verificare in sede di progetto

Opportunità

- Centralità dell'ambito rispetto al contesto (contesto sociale attivo, contesto appetibile per usi residenziali dimostrata da un trend negativo dei valori immobiliari poco accentuato) e ben servito dal TPL, metropolitana di superficie e dalla rete di mobilità dolce
- Prossimità a grandi aree verdi attrezzate e all'Istituto Aleotti
- Presenza di spazi aperti orientati lungo la principale direttrice delle brezze estive
- Edifici di pregio storico-architettonico e testimoniale poste ai margini dell'ambito
- Linea ferroviaria di prossima dismissione
- Sul margine ovest dell'area insiste il progetto per la realizzazione di un nuovo palazzetto dello sport

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALOCALE

- La metropolitana della ricucitura e i margini urbani per un nuovo parco urbano sud
    - Valorizzazione delle fermate della metropolitana di superficie esistenti e di progetto
    - Realizzazione della cintura verde di connessione est-ovest sul tracciato della ferrovia interrata come parco lineare attrezzato
- Connessioni sovralocali di mobilità lenta
    - Valorizzazione delle direttrici di accesso al centro storico

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

- Valorizzare la rete di spazi verdi come misura di contrasto ai cambiamenti climatici
    - Sistema delle aree verdi attrezzate da potenziare attraverso desealing/qualificazione ecologica
    - Maglia urbana di potenziamento dell'ombra
    - Cunei verdi di penetrazione est-ovest
- Potenziare la maglia di connessioni ciclo-pedonali interne tra i quartieri e con il centro storico
    - Attenzione alla pedonalità
    - Risoluzione delle criticità della rete ciclabile
- Valorizzare la rete degli spazi pubblici, delle attrezzature collettive e di infrastrutturazione degli insediamenti
    - Centralità/identità da valorizzare e connettere
        - Foro Boario
    - Opportunità di rigenerazione e conversione
        - PNRR Palazzetto dello sport

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE - Invarianze

Modalità attuative e parametri urbanistici di base

- Indice di edificabilità territoriale di base: **0,35 mqSU/mqST**
- IC <50%

  PCC su aree del sub ambito di intervento unitario, con premialità massima +50% - It=0,525 e If=1,3 mqSU/mqSF oppure AO con premialità massima +100% - It=0,7 If=1,5 mqSU/mqSF
- **Dotazioni territoriali minime previste da DM 1444/68**
- *Nota: Non sono computate le aree destinate alla viabilità; la eventuale differenza rispetto al fabbisogno calcolato ai sensi dell''art. 7 c. 12 della Disciplina deve essere oggetto di monetizzazione.*
- Dotazione minima di parcheggi pertinenziali privati da L.122/1989.
- **Valutazione sostenibilità**: il PCC dovrà essere corredato da valutazione in merito alla sostenibilità territoriale e ambientale dell'intervento, con particolare riferimento al traffico indotto e alla sostenibilità della dotazione di parcheggi pubblici e privati previsti nel progetto, anche in considerazione delle infrastrutture per la mobilità lenta e della prossimità alle fermate del sistema di trasporto pubblico presenti nella zona; in caso di A.O. i medesimi approfondimenti dovranno essere inseriti nella Verifica di assoggettabilità.
- Altezza max: 5 piani fuori terra.
- Nel caso in cui vi sia insediamento di residenze o attività particolarmente protette da un punto di vista acustico in sede di AO/PCC andranno fatti approfondimenti in relazione al clima acustico, ed eventualmente andranno adottate misure di mitigazione passiva del rumore.

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Assicurare la connessione ciclopedonale con la rete esistente e di progetto, con le polarità del quartiere e gli altri spazi pubblici, anche in continuità con l'asse ciclabile di progetto est-ovest sul sedime della ferrovia in corso di dismissione
- Saranno preferibili soluzioni progettuali che limitino l'attraversamento carrabile all'interno dell'area di proprietà COOP Alleanza 3.0, con accessi dalla viabilità perimetrale esistente e di progetto

Acquisizioni patrimoniali

- Incremento della dotazione di verde pubblico compatto e alberato ad elevata fruizione, in continuità con gli assi ciclabili esistenti e di progetto e le aree di verde attrezzato limitrofo
- Spazi dedicati alla mobilità ciclo-pedonale esclusiva per collegare l'asse di Foro Boario al nuovo palazzetto

Indicazioni sulle trasformazioni, le funzioni e sulle destinazioni d'uso

Area di proprietà comunale:

- destinata alla realizzazione del palazzetto dello sport e oggetto di progettazione autonoma che ha configurato l'assetto urbanistico dell'area (includendo altre aree di proprietà comunale) inclusa la viabilità carrabile di penetrazione da via Foro Boario.

Area di proprietà privata:

- Funzioni residenziali anche di tipo sociale (ERS, ERP) e di tipo speciale (studentati, cohousing, ecc)
- Creazione di uno spazio pubblico organizzato e attrezzato, connesso alla valorizzazione dell'asse urbano di via Foro Boario
- Funzioni pubbliche, pubblici esercizi, terziario o commercio (max 500 mq di SV cadauno) nell'attacco a terra degli edifici in particolare per tutto ciò che si affaccia sui FRONTI URBANI
- Potenziamento del filare alberato lungo via Foro Boario con funzione ecologica e di ombreggiamento
- Relazione con i fabbricati di pregio storico del Foro Boario da tutelare nel progetto

Condizioni di sostenibilità

RP1 PERMEABILITÀ DEL SUOLO

Livello sufficiente: 25% della superficie oggetto di intervento per il solo sub ambito di 11.877mq

Livello buono: art. 17 della Disciplina per il solo sub ambito di 11.877mq

Livello ottimo: art. 17 della Disciplina per il solo sub ambito di 11.877mq

RP2 DENSITÀ ARBOREA - art. 17 della Disciplina

RP3 RIDUZIONE VULNERABILITÀ IDRAULICA - art. 17 della Disciplina

Area soggetta a rischio di allagamento PGRA P2 Reno (Rif. Scheda vincoli 78 e 79)

RP4 POTENZIAMENTO DOTAZIONI TERRITORIALI - Art. 17 della Disciplina

Livello sufficiente: 30% della ST

Fatto salvo il reperimento delle quantità stabilite ai sensi del DM 1444/68:

- è ammesso il reperimento della quota extra anche fuori comparto, purché nella medesima parte di citta ("Zona SUD") o nell'area Ex Felisatti, al fine di migliorare lo sviluppo dell'ambito di rigenerazione;

Livello buono: art. 17 della Disciplina

Livello ottimo: art. 17 della Disciplina

RP5 MULTIFUNZIONALITÀ URBANA

Livello sufficiente: non previsto

Livello buono: 10% Su non residenziale (almeno 1/3 su Fronti urbani)

Livello ottimo: 15% Su non residenziale (almeno 1/3 su Fronti urbani)

RP6 RISPOSTA ALLA DOMANDA ABITATIVA DELLE FASCE SOCIALI FRAGILI (ERS)

PCC

Livello sufficiente: non previsto

Livello buono: SU ERS >= 8% della SU complessiva di progetto (escluse premialità)

Livello ottimo: SU ERS >= 12% della SU complessiva di progetto (escluse premialità)

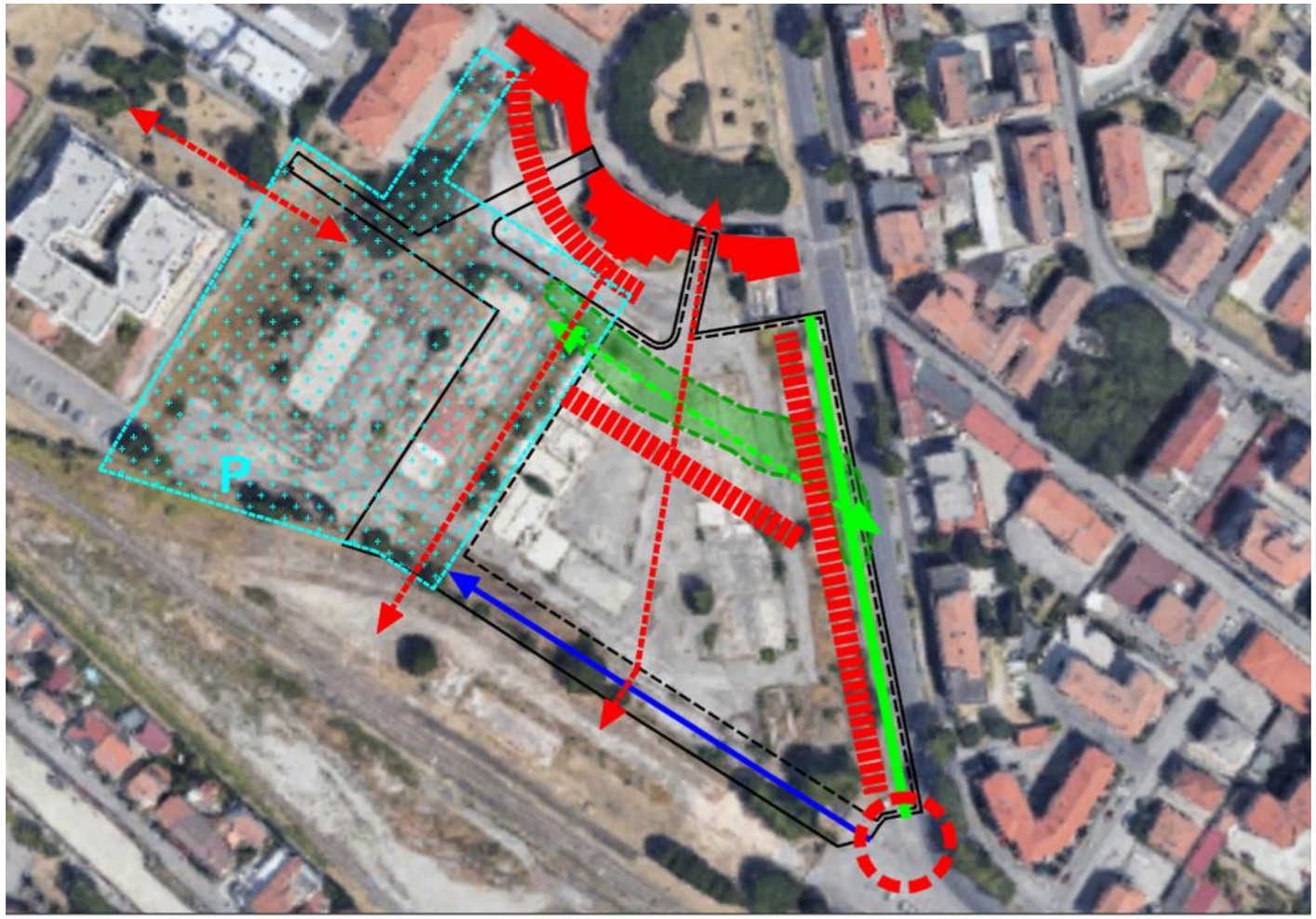
AO

Livello sufficiente: SU ERS >= 20% della SU complessiva di progetto (escluse premialità)

Livello buono: SU ERS >= 24% della SU complessiva di progetto (escluse premialità)

Livello ottimo: SU ERS >= *28*% della SU complessiva di progetto (escluse premialità)

Il trasferimento in altra area dovrà essere valutato dall'amministrazione comunale e supportato da idonee garanzie.



SCHEMA IDEOGRAMMATICO DI ASSETTO (non vincolante)

- Ambito di intervento A
- Sub-Ambito di intervento
- Fronti urbani
- Previsione di ingresso carrabile alle dotazioni pubbliche di progetto
- Assi lenti di connessione con l'ambito e interni all'ambito
- Maglia di potenziamento dell'ombra su percorso ciclopedonale
- Edifici di pregio da tutelare e con fronti da valorizzare
- Ambito di realizzazione del nuovo palazzetto dello sport
- Infrastrutture verdi di connessione est-ovest (PG1)
- P Parcheggi pubblici
- Rotatoria

16|Foro Boario – AMBITO B

Ambito di proprietà mista degradato, abbandonato o sottoutilizzato



Dati indicativi

Area (ST)	(mq)	**45.700 mq**
Proprietà	*(mq)*	**Pubblica**
Permeabilità del suolo		**<15%**

Obiettivi Strategici

OS2 (LS1)
OS2 (LS2)

Progetto Guida

PG5 - La metropolitana della ricucitura dei margini urbani per un nuovo parco sud

DIAGNOSI

Criticità

- Procedimento di bonifica in corso per accertato superamento delle concentrazioni di rischio (sedime dell'infrastruttura ferroviaria dismessa)
- Quasi totale assenza di aree verdi e/o boscate e permeabili
- Zone suscettibili di instabilità sismica
- Presenza nell'area di un distributore di carburante attivo su via Bologna
- Area soggetta a possibili criticità dal punto di vista acustico per la presenza di strade ad alta percorrenza, da verificare in sede di progetto

Opportunità

- Centralità dell'ambito rispetto al contesto (contesto sociale attivo, contesto appetibile per usi residenziali dimostrata da un trend negativo dei valori immobiliari poco accentuato)
- Fermata della metropolitana di superficie di prossima realizzazione
- Prossimità a grandi aree verdi attrezzate e all'Istituto Aleotti
- Presenza di spazi aperti orientati lungo la principale direttrice delle brezze estive
- Edifici di pregio storico-architettonico e testimoniale poste ai margini dell'ambito
- Linea ferroviaria di prossima dismissione
- Sul margine nord-ovest dell'area insiste il progetto per la realizzazione di un nuovo palazzetto dello sport

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALOCALE

- La metropolitana della ricucitura e i margini urbani per un nuovo parco urbano sud
  - Valorizzazione delle fermate della metropolitana di superficie esistenti e di progetto
  - Realizzazione della cintura verde di connessione est-ovest sul tracciato della ferrovia interrata come parco lineare attrezzato
- Connessioni sovralocali di mobilità lenta
  - Valorizzazione delle direttrici di accesso al centro storico

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

- Valorizzare la rete di spazi verdi come misura di contrasto ai cambiamenti climatici
  - Sistema delle aree verdi attrezzate da potenziare attraverso desealing/qualificazione ecologica
  - Maglia urbana di potenziamento dell'ombra
  - Cunei verdi di penetrazione est-ovest
- Potenziare la maglia di connessioni ciclo-pedonali interne tra i quartieri e con il centro storico
  - Attenzione alla pedonalità
  - Risoluzione delle criticità della rete ciclabile
- Valorizzare la rete degli spazi pubblici, delle attrezzature collettive e di infrastrutturazione degli insediamenti
  - Centralità/identità da valorizzare e connettere
    - Foro Boario
  - Opportunità di rigenerazione e conversione
    - PNRR Palazzetto dello sport

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE - Invarianze

Modalità attuative e parametri urbanistici di base

- AO o PAIP
- It = 0,35 mq Su/mq St
- IC max < 50%
- Altezza max: 5 piani fuori terra /17 metri
- *Per la definizione **dell'indice di permeabilità** potranno essere considerati coefficienti di permeabilità differenti rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio comunale se dimostrabili tramite certificati di prodotto; inoltre per il calcolo del suddetto indice saranno conteggiati anche le coperture degli edifici realizzate con "tetti verdi".*
- La possibilità di applicare l'art. 9 della LR 24/2017, per il differimento totale o parziale delle dotazioni territoriali, e di derogare al reperimento dei parcheggi pertinenziali saranno definite a seguito di un approfondimento specifico da parte del proponente, basato sugli usi previsti e sulle elaborazioni del Capitolo 5.9 della Valsat. La valutazione sarà effettuata da una commissione composta da SUE, Pianificazione, Ufficio Verde e Ufficio Mobilità.
- Eventuali quote di standard non realizzate rispetto a quanto previsto dall'art. 7 della Disciplina saranno monetizzate.
- Nel caso in cui si preveda insediamento di attività che possono comportare un alto traffico indotto si dovranno fare in sede di AO/PCC opportuni approfondimenti anche in considerazione dell'interramento del tracciato ferroviario;
- Nel caso in cui vi sia insediamento di residenze o attività particolarmente protette da un punto di vista acustico in sede di AO/PCC andranno fatti approfondimenti in relazione al clima acustico, ed eventualmente andranno adottate misure di mitigazione passiva del rumore.

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Realizzazione dell'asse ciclabile di progetto est-ovest sul sedime della ferrovia in corso di dismissione

Possibili acquisizioni patrimoniali

- Incremento della dotazione di verde pubblico compatto e alberato ad elevata fruizione, in continuità con gli assi ciclabili esistenti e di progetto e le aree di verde attrezzato limitrofo
- Spazio pubblico integrato a interventi di forestazione lungo l'infrastruttura ciclabile di progetto est-ovest

Indicazioni sulle trasformazioni, le funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Funzioni residenziali anche di tipo sociale (ERS, ERP) e di tipo speciale (studentati, cohousing, ecc)
- Creazione di uno spazio pubblico organizzato e attrezzato, connesso alla valorizzazione dell'asse urbano di via Foro Boario e di via Bologna
- Funzioni pubbliche, pubblici esercizi, terziario o commercio (max medio-grandi strutture di vendita) nell'attacco a terra degli edifici
- Potenziamento del filare alberato lungo via Bologna e l'asse ciclabile di progetto est-ovest con funzione ecologica e di ombreggiamento
- Relazione con i fabbricati di pregio storico da tutelare nel progetto

Condizioni di sostenibilità

RP1 PERMEABILITÀ DEL SUOLO - art. 17 della Disciplina

RP2 DENSITÀ ARBOREA - art. 17 della Disciplina

RP3 RIDUZIONE VULNERABILITÀ IDRAULICA - art. 17 della Disciplina

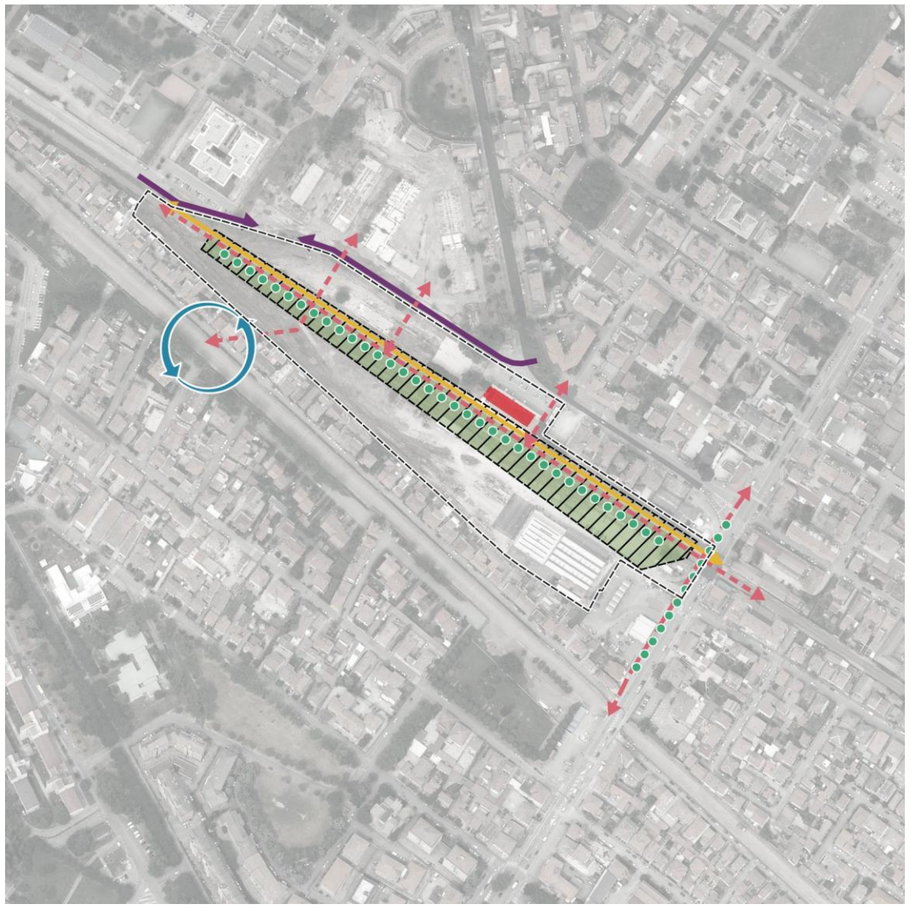
Area soggetta a rischio di allagamento PGRA P2 Reno (Rif. Scheda vincoli 78 e 79)

RP4 POTENZIAMENTO DOTAZIONI TERRITORIALI - art. 17 della Disciplina

RP5 MULTIFUNZIONALITÀ URBANA - art. 17 della Disciplina

RP6 RISPOSTA ALLA DOMANDA ABITATIVA DELLE FASCE SOCIALI FRAGILI (ERS) - art. 17 della Disciplina

Si rimanda alla Valsat parte 5.6.2 – "Valutazione per luoghi" per ulteriori indicazioni e prescrizioni per la fase attuativa



Perimetro dell'ambito di rigenerazione (ambito B)

Possibili acquisizioni patrimoniali

Edifici di pregio da tutelare

Fermata della metropolitana di superficie di progetto

Possibile collegamento viario

Assi lenti di connessione con l'ambito e interni all'ambito (compresa ipotesi di collegamento diretto con la fermata della metropolitana di superficie)

Coni visuali est-ovest lungo il sedime della ferrovia di prossima dismissione

Spazio pubblico attrezzato con elevata permeabilità e copertura arborea – infrastrutture verdi di connessione est-ovest (PG5)

Maglia di potenziamento dell'ombra su percorso ciclopedonale

17| Ex Zuccherificio SFIR

Ambito privato degradato, abbandonato, sottoutilizzato



Dati indicativi

Area	**390.000 mq**
Superficie coperta esistente	**240 mq**
Indice copertura esistente	**6%**
Recuperabilità/Convertibilità dei fabbricati esistenti	**bassa**
Proprietà	**Privata**

Obiettivi Strategici

OS1 (LS3)

OS3 (LS1; LS3)

Progetto Guida

PG1 | La direttrice dell'innovazione produttiva ed energetica lungo il canale Boicelli

PG3 | Il Parco Agricolo Nord della multifunzionalità agraria, dello sport e del tempo libero

DIAGNOSI

Criticità

- Area dismessa risultato della demolizione dell'ex zuccherificio
- Area soggetta a procedimenti di bonifica per contaminazione (procedimento chiuso con limitazioni)

Opportunità

- Prossimità all'ambito della Destra Po, con passaggio potenziale della ciclovia su via della Ricostruzione (ad oggi vi è un'interruzione del percorso)
- Prossimità al Parco Urbano e all'ambito paesaggistico del fiume Po

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALOCALE

- Connessione con il fiume Po (Ciclovia Vento) e rapporto con il Parco Nord
    - Valorizzazione ambiti degradati o sottoutilizzati

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

- Valorizzazione della rete di spazi verdi come misura di contrasto ai cambiamenti climatici
    - Creazione di una cintura verde di regolazione attorno all'abitato ad est (perimetro dell'area dismessa verso il Parco Urbano)

- Potenziare la maglia di connessioni ciclo-pedonali interne ai quartieri
    - Risoluzione criticità della rete ciclabile
        - Completare l'interruzione del percorso ciclabile della Destra Po in corrispondenza di Pontelagoscuro

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE

Invarianze

- AO
- **IC** ai sensi dell'art.25 della Disciplina
- *Per la definizione **dell'indice di permeabilità** potranno essere considerati coefficienti di permeabilità differenti rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio comunale se dimostrabili tramite certificati di prodotto; inoltre per il calcolo del suddetto indice saranno conteggiati anche le coperture degli edifici realizzate con "tetti verdi".*

- **Valutazione di sostenibilità**: Il progetto dovrà essere corredato da una valutazione sul traffico indotto dall'intervento

- La possibilità di applicare l'art. 9 della LR 24/2017, per il differimento totale o parziale delle dotazioni territoriali, sarà definita a seguito di un approfondimento specifico da parte del proponente, basato sugli usi previsti e sulle elaborazioni del Capitolo 5.9. La valutazione sarà effettuata da una commissione composta da SUE, Pianificazione, Ufficio Verde e Ufficio Mobilità.
- Eventuali quote di standard non realizzate rispetto a quanto previsto dall'art. 7 della Disciplina saranno monetizzate.

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Ottimizzazione dell'accesso carrabile all'area da via della Ricostruzione
- Sistemazione della viabilità e realizzazione del collegamento ciclabile in corrispondenza del tracciato ferroviario
- Realizzazione del collegamento ciclabile sul lato destro dell'area al confine con le aree agricole e mantenimento di due fasce verdi: una perimetrale e una lungo il confine interno tra spazio rurale e urbanizzato (vedi schema)

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Recupero delle volumetrie del complesso nel rispetto delle permeabilità esistenti
- Vocazione produttiva dell'area
- Funzioni compatibili con i siti Rete Natura 2000 limitrofi e la presenza del Parco Urbano
- No grande commercio
- Procedimento di bonifica chiuso senza limitazioni d'uso per contaminazione residua per le sole destinazioni commerciali e industriali (B)

Vincoli

- Effetto dinamico Po, vulnerabilità idrogeologica, tutela paesaggistica
- Gli interventi dovranno tenere in considerazione la prossimità con il sito Rete Natura 2000 (normativa in materia di valutazione di incidenza)

Condizioni di sostenibilità

RP1 PERMEABILITÀ DEL SUOLO

Livello sufficiente: 40% della superficie oggetto di intervento

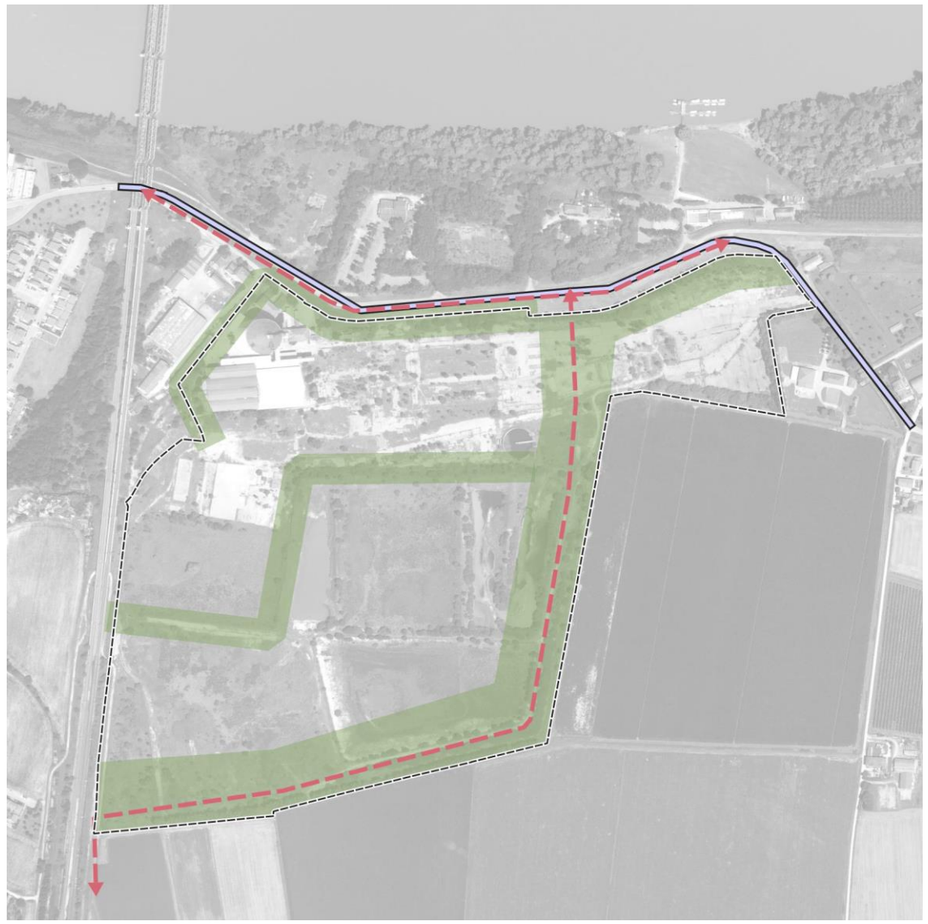
RP2 DENSITÀ ARBOREA

Livello sufficiente: + 15% rispetto all'art. 17 e al Regolamento Edilizio

RP3 RIDUZIONE VULNERABILITÀ IDRAULICA - art. 17 della Disciplina

RP4 POTENZIAMENTO DOTAZIONI TERRITORIALI - Art. 17 della Disciplina

Si rimanda alla Valsat parte 5.6.2 – "Valutazione per luoghi" per ulteriori indicazioni e prescrizioni per la fase attuativa



Perimetro dell'ambito di rigenerazione

Sistemazione viabilità

Aree verdi attrezzate per attività sportive e ricreative da potenziare attraverso forestazione e attrezzature/arredo differenziato per categorie

Direttrici e percorsi ciclopedonali strategici e prioritari da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, …)

18| Ex mobilificio Tre Stelle - Pontelagoscuro

Ambito privato degradato, abbandonato, sottoutilizzato



Dati indicativi

Area	**10.700 mq**
Superficie coperta esistente	**3.300 mq**
Indice copertura esistente	**30%**
Volume esistente	**52.000 mc**
Recuperabilità/Convertibilità dei fabbricati esistenti	***Bassa (edificio tutelato)***
Proprietà	**Privata**

Obiettivi Strategici

OS2 (LS1; LS2)

OS3 (LS3)

Progetto Guida

PG1 | La direttrice dell'innovazione produttiva ed energetica lungo il canale Boicelli

DIAGNOSI

Criticità

- Fabbricato abbandonato da 10 anni
- Area inserita nell'ambito degradato del comparto artigianale
- Passaggio della SS16 (Via Padova) con problematiche di traffico e attraversamento per le utenze deboli (verso l'abitato di Pontelagoscuro)

Opportunità

- Alto grado di accessibilità carrabile in quanto l'area si trova lungo la SS16 (Via Padova)
- Vicinanza al Canale Boicelli
- Vicinanza alla rete cicloturistica lungo il fiume Po (Ciclovia Destra Po)

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALOCALE

- Sistema del canale Boicelli come asse primario di rigenerazione e infrastruttura di paesaggio verde e blu
  - Recupero ambiti degradati o sottoutilizzati
- Connessione con il fiume Po (Ciclovia Vento) e rapporto con il Parco Nord
  - Ricucitura del sistema ciclabile Destra Po con gli insediamenti

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

- Valorizzazione della rete di spazi verdi come misura di contrasto ai cambiamenti climatici
  - Sistema delle aree verdi libere da potenziare attraverso forestazione
    - Infrastruttura verde su via Padova
- Potenziare la maglia di connessioni ciclo-pedonali interne ai quartieri
  - Risoluzione delle criticità della rete ciclabile
    - Risolvere la pericolosità dei punti di immissione e attraversamento

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE - Invarianze

- Potenzialità edificatoria di base: SU esistente
- PCC oppure AO per usi diversi da quelli ammessi dall'art. 27 (TCT); in particolare, p*er gli usi residenziali l'intervento dovrà presentare una valutazione sul contesto della zona per valutare l'ammissibilità del progetto*
- **IC** definito ai sensi dell'art.27 della Disciplina
- *Per la definizione **dell'indice di permeabilità** potranno essere considerati coefficienti di permeabilità differenti rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio comunale se dimostrabili tramite certificati di prodotto; inoltre per il calcolo del suddetto indice saranno conteggiati anche le coperture degli edifici realizzate con "tetti verdi".*
- La possibilità di applicare l'art. 9 della LR 24/2017, per il differimento totale o parziale delle dotazioni territoriali, sarà definita a seguito di un approfondimento specifico da parte del proponente, basato sugli usi previsti e sulle elaborazioni del Capitolo 5.9 della Valsat. La valutazione sarà effettuata da una commissione composta da SUE, Pianificazione, Ufficio Verde e Ufficio Mobilità.
- Eventuali quote di standard non realizzate rispetto a quanto previsto dall'art. 7 della Disciplina saranno monetizzate.
- Nel caso in cui si preveda insediamento di attività che possono comportare un alto traffico indotto si dovranno fare in sede di AO/PCC opportuni approfondimenti che potranno comportare la limitazione delle attività stesse.
- Nel caso vi sia la proposta di insediare usi residenziali sarà necessario effettuare approfondimenti in merito al clima acustico oltre i limiti di legge, anche in relazione al traffico su SS16 e alla attività produttive e logistiche limitrofe specialmente nel periodo notturno

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Riconnessione dei percorsi ciclopedonali – attraverso un'asse di raccordo passante sul retro dell'area (via degli Amanti) – tra la Destra Po, il villaggio artigianale e il canale Boicelli
- Riorganizzazione del piazzale antistante l'Ex Mobilificio attraverso parziale depavimentazione e inserimento di spazio pubblico-attrezzato e conseguente collegamento con il lato est della via Padova con attraverso in sicurezza e collegamento con i percorsi esistenti
- Riorganizzazione logistica e depavimentazione parziale del piazzale ad ovest dell'area

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Mixite funzionale e direzionale-terziario di nuova generazione

Condizioni di sostenibilità

RP1 PERMEABILITÀ DEL SUOLO

Livello sufficiente: 20% della superficie oggetto di intervento

RP2 DENSITÀ ARBOREA - art. 17 della Disciplina

RP3 RIDUZIONE VULNERABILITÀ IDRAULICA - art. 17 della Disciplina

RP4 POTENZIAMENTO DOTAZIONI TERRITORIALI - Art. 17 della Disciplina

RP5 MULTIFUNZIONALITÀ URBANA - Art. 17 della Disciplina

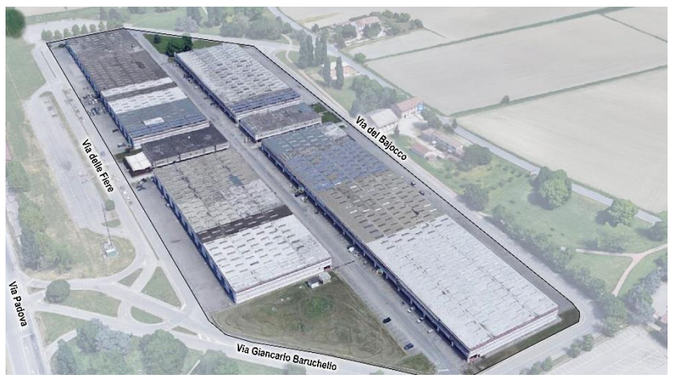
RP6 RISPOSTA ALLA DOMANDA ABITATIVA DELLE FASCE SOCIALI FRAGILI (ERS) - art. 17 della Disciplina

Non prevista

Si rimanda alla Valsat parte 5.6.2 – "Valutazione per luoghi" per ulteriori indicazioni e prescrizioni per la fase attuativa.

19| Centro Ingrosso Diamante

Ambito privato degradato, abbandonato, sottoutilizzato



Dati indicativi

Area	**68.000 mq**
Superficie coperta esistente	**34.700 mq**
Indice copertura esistente	**51%**
Volume esistente	**286.000 mc**
Recuperabilità/Convertibilità dei fabbricati esistenti	***medio-bassa***
Proprietà	**Privata**

Obiettivi Strategici

OS2 (LS2)
OS3 (LS3)

Progetto Guida

PG1 | La direttrice dell'innovazione produttiva ed energetica lungo il canale Boicelli

---

DIAGNOSI

Criticità

- Area parzialmente abbandonata e degradata soprattutto nelle parti esterne

Opportunità

- Ex centro commerciale all'ingrosso, ad oggi dismesso, parzialmente utilizzato per attività commerciali, ma con ampie rimanenze di spazi interni vuoti
- Presenza di aree verdi attrezzate sul retro
- Alto grado di accessibilità in quanto l'area si trova lungo la SS16 (Via Padova).
  Inoltre è presente una fermata del TPL su via Bentivoglio
- Passaggio della rete ciclabile esistente (via del Bajocco) di connessione tra Barco e Pontelagoscuro
- Completamento del Servizio di Teleriscaldamento (HERA) con allaccio agli edifici residenziali della zona oltre ai servizi presenti, tra i quali una palestra, una biblioteca/auditorium e le scuole comunali;

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALOCALE

- Sistema del canale Boicelli come asse primario di rigenerazione e infrastruttura di paesaggio verde e blu
  - Recupero ambiti degradati o sottoutilizzati

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

- Valorizzazione della rete di spazi verdi come misura di contrasto ai cambiamenti climatici
  - Sistema delle aree verdi libere da potenziare attraverso forestazione
    - Infrastruttura verde su via Padova
  - Maglia urbana di potenziamento dell'ombra (via del Bajocco)
- Potenziare la maglia di connessioni ciclo-pedonali interne ai quartieri
  - Ricuciture della rete ciclabile e miglioramento della capillarità (collegamento Barco-Pontelagoscuro lungo la fascia verde di via Padova)

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE - Invarianze

- AO (anche per stralci)
- **IC** definito ai sensi dell'art.27 della Disciplina
- *Per la definizione **dell'indice di permeabilità** potranno essere considerati coefficienti di permeabilità differenti rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio comunale se dimostrabili tramite certificati di prodotto; inoltre per il calcolo del suddetto indice saranno conteggiati anche le coperture degli edifici realizzate con "tetti verdi".*
- **Dotazioni territoriali e parcheggi pertinenziali** dovuti in caso di aumento di carico per cambio d'uso sono reperibili anche sotto i limiti di legge.
- È ammessa l'applicazione dello standard differenziato stabilito all'Art. 9 della LR 24/2017. È ammessa la monetizzazione degli standard previsti dall'Art. 7 della Disciplina e la possibilità di derogare alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Riconnessione dei percorsi ciclopedonali lungo via Padova e potenziamento della fascia verde attrezzata

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Mixite funzionale e direzionale-terziario di nuova generazione
- Potenziale svuotamento di moduli volumetrici finalizzato alla realizzazione di spazi a funzione pubblica e semi-pubblica e parcheggi
- Riqualificazione delle superfici esterne private attraverso deasealing
- Riorganizzazione delle superfici esterne di pertinenza ai volumi finalizzata alla realizzazione di un sistema di spazi pubblici di qualità architettonica, permeabili e ombreggiati
- Riorganizzazione estetica e funzionale degli spazi inutilizzati

Vincoli

- Fascia di rispetto della pipeline

Condizioni di sostenibilità

RP1 PERMEABILITÀ DEL SUOLO

Livello sufficiente: pari all' esistente
In alternativa potranno essere previsti nel progetto sistemi per il miglioramento della gestione delle acque meteoriche.

RP2 DENSITÀ ARBOREA - art. 17 della Disciplina

RP3 RIDUZIONE VULNERABILITÀ IDRAULICA - art. 17 della Disciplina

RP4 POTENZIAMENTO DOTAZIONI TERRITORIALI - Art. 17 della Disciplina

RP5 MULTIFUNZIONALITÀ URBANA - Art. 17 della Disciplina

RP6 RISPOSTA ALLA DOMANDA ABITATIVA DELLE FASCE SOCIALI FRAGILI (ERS) - art. 17 della Disciplina

Non prevista

Si rimanda alla Valsat parte 5.6.2 – "Valutazione per luoghi" per ulteriori indicazioni e prescrizioni per la fase attuativa

20| Ex PUA GEI

Ambito privato con pianificazione pregressa non attuata e convenzione scaduta



Dati indicativi

Area	**41.000 mq**
Superficie coperta esistente	**1.300 mq**
Volume esistente	**6.200 mc**
Proprietà	**Privata**

Obiettivi Strategici

OS2 (LS2)

Progetto Guida

PG1 | La direttrice dell'innovazione produttiva ed energetica lungo il canale Boicelli

DIAGNOSI

Criticità

- Area dismessa di PUA scaduto con alcune costruzioni e urbanizzazioni solo parzialmente realizzate e in avanzato stato di degrado
- Area soggetta a criticità dal punto di vista acustico data la prossimità con la ferrovia da risolvere in sede di progetto

Opportunità

- Affaccio sull'asse di via Modena
- Prossimità al nodo intermodale di via del Lavoro (stazione ferroviaria-terminal extraurbano) accesso nord-ovest

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALOCALE

- Accessibilità da Ovest e connessione con il centro storico
  - Riorganizzazione dell'Ingresso Ovest
    - Ristrutturazione delle arterie e delle intersezioni tra via Modena, viale Po, via Marconi, via del Lavoro (PNRR)

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

- Valorizzare la rete di spazi verdi come misura di contrasto ai cambiamenti climatici
  - Realizzazione della maglia urbana di potenziamento dell'ombra (Viale Po – cuneo verde di penetrazione est-ovest)

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE

Invarianze

- Attuazione condizionata al completamento delle opere di urbanizzazione iniziate
- AO anche per stralci
- **IC** ai sensi dell'art.23 della Disciplina
- *Per la definizione dell'**indice di permeabilità** potranno essere considerati coefficienti di permeabilità differenti rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio comunale se dimostrabili tramite certificati di prodotto; inoltre per il calcolo del suddetto indice saranno conteggiati anche le coperture degli edifici realizzate con "tetti verdi".*
- **Dotazione di parcheggi** da valutare in sede di AO
- La possibilità di applicare l'art. 9 della LR 24/2017, per il differimento totale o parziale delle dotazioni territoriali, sarà definita a seguito di un approfondimento specifico del proponente basato sugli usi previsti e sulle elaborazioni del cap. 5.9 della ValSAT. La valutazione sarà compito di una commissione composta da SUE, Pianificazione, Ufficio Verde e Ufficio mobilità.
- Altezza max: 5 piani fuori terra / 17 metri

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Realizzazione di una bretella interna ciclabile tra via Padova e viale Po, attraverso via Agni con passaggio dietro il centro sportivo
- Collegamento con la ciclabile su via Modena (Vento)

Possibili acquisizioni patrimoniali

- Aree che comprendono il percorso ciclo-pedonale di attraversamento dell'area per la creazione di uno spazio pubblico fruibile

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Funzioni residenziali
- Aumento della fascia verde di mitigazione verso l'area dello scalo merci

Condizioni di sostenibilità

RP1 PERMEABILITÀ DEL SUOLO

Livello sufficiente: 50% della superficie oggetto di intervento

RP2 DENSITÀ ARBOREA

Livello sufficiente: +10% rispetto a quanto previsto da art.17

RP3 RIDUZIONE VULNERABILITÀ IDRAULICA - art. 17 della Disciplina

RP4 POTENZIAMENTO DOTAZIONI TERRITORIALI - Art. 17 della Disciplina

Livello sufficiente: 35% St

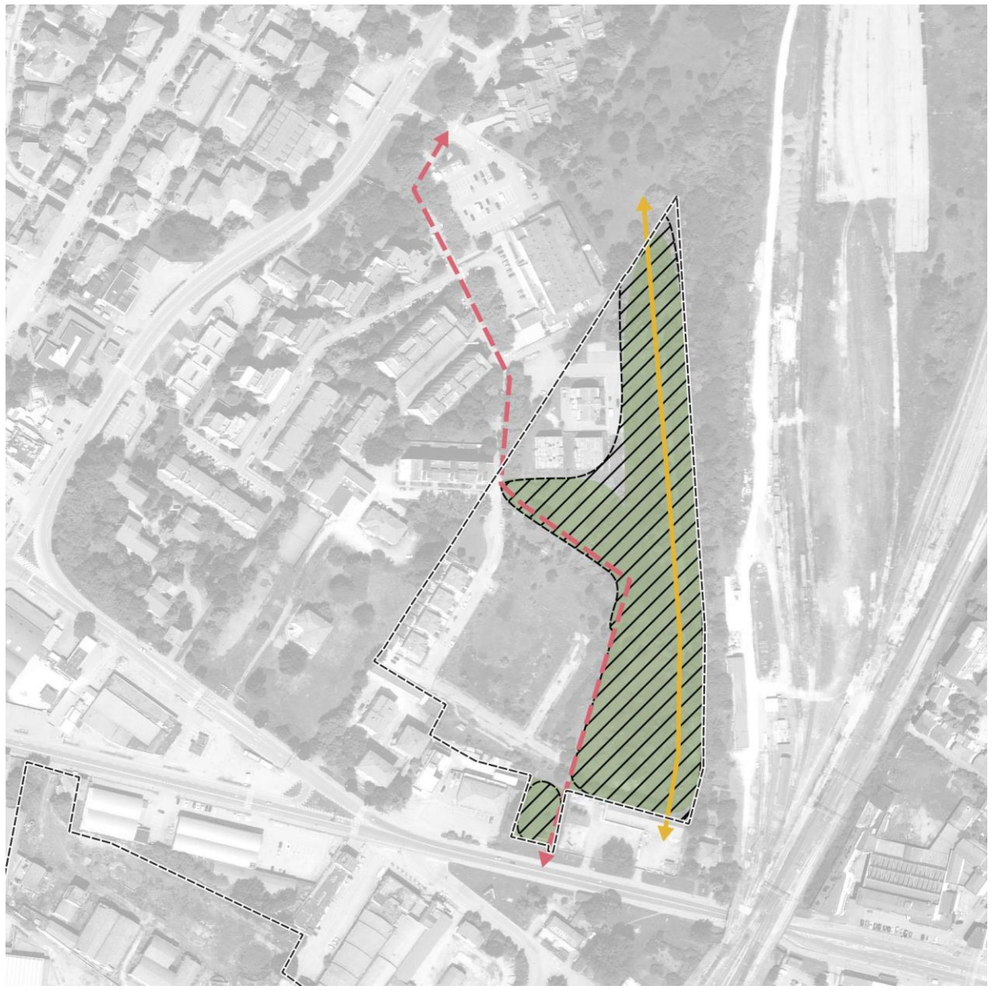
RP5 MULTIFUNZIONALITÀ URBANA - Art. 17 della Disciplina

RP6 RISPOSTA ALLA DOMANDA ABITATIVA DELLE FASCE SOCIALI FRAGILI (ERS) - art. 17 della Disciplina

Livello sufficiente: SU ERS >= 20% della SU complessiva di progetto (escluse premialità)

Tale superficie non è monetizzabile.

Si rimanda alla Valsat parte 5.6.2 – "Valutazione per luoghi" per ulteriori indicazioni e prescrizioni per la fase attuativa



Perimetro dell'ambito di rigenerazione

Possibili acquisizioni patrimoniali

Aree verdi attrezzate per attività sportive e ricreative da potenziare attraverso forestazione e attrezzature/arredo differenziato per categorie

Direttrici e percorsi ciclopedonali strategici e prioritari da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, …)

Cono visivo-corridoio ecologico

21 | Ex Felisatti

Ambito privato degradato, abbandonato, sottoutilizzato



Dati

Area	**70.824 mq**
Proprietà	**Privata, unica**
Permeabilità	*<5%*

Obiettivi Strategici

OS2 (LS1)
OS2 (LS2)

Progetto Guida

PG1 | La direttrice dell'innovazione produttiva ed energetica lungo il Canale Boicelli

DIAGNOSI

Criticità

- Area dismessa in parte oggetto di PUA scaduto
- Area inserita in contesto urbano caratterizzato da tessuti frammentati e con destinazioni miste residenziali-produttive e con presenza di altri ambiti dismessi (lungo l'asse del Boicelli)
- Assenza di aree permeabili
- Eventuale contaminazione dei suoli da usi pregressi da verificare
- Area soggetta a possibili criticità dal punto di vista acustico, da verificare in sede di progetto

Opportunità

- Affaccio sull'asse di via Modena
- Prossimità al **nodo intermodale di via del Lavoro** (stazione ferroviaria-terminal extraurbano)
- Interventi di rigenerazione in corso: PNRR ingresso nord-ovest

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALOCALE

- Accessibilità da Ovest e connessione con il centro storico
    - Riorganizzazione dell'Ingresso Ovest
        - Ristrutturazione delle arterie e delle intersezioni tra via Modena, viale Po, via Marconi, via del Lavoro (PNRR)
- Sistema del canale Boicelli e del Po di Volano come assi primari di rigenerazione
    - Recupero e rifunzionalizzazione delle aree nei pressi di via del Lavoro attraverso il rafforzamento del polo intermodale

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

- Potenziare le connessioni ambientali e paesaggistiche
    - Creazione di **un'infrastruttura verde tra la stazione e il Boicelli** formata dagli spazi verdi delle aree dismesse.
- Potenziare la maglia di connessioni ciclo-pedonali interne ai quartieri
    - Risoluzione delle criticità della rete ciclabile
        - Ricuciture della rete e miglioramento della capillarità (Via del Lavoro)
- Valorizzare la rete degli spazi pubblici, delle attrezzature collettive e di infrastrutturazione degli insediamenti
    - Aree da potenziare attraverso attrezzature collettive, in particolare parcheggi pubblici a ridosso della stazione FFSS

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE

Invarianze

- Indice di edificabilità territoriale di base: 0,40 mq SU/mq ST
- AO (anche per stralci funzionali) con premialità massima +100% - It=0,7 If=1,6 mq SU / mq SF
- **IC < 50%**
- **Dotazioni territoriali minime previste da DM 1444/68**.
- È ammessa l'applicazione dello standard differenziato stabilito all'Art. 9 della LR 24/2017. È ammessa la monetizzazione degli standard previsti dall'Art. 7 della Disciplina.

Nota: Non sono computate le aree destinate alla viabilità; la eventuale differenza rispetto al fabbisogno calcolato ai sensi dell''art. 7 c. 12 della Disciplina deve essere oggetto di monetizzazione.

- Parcheggi pertinenziali privati da L.122/1989. È ammessa la possibilità di derogare parzialmente alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali.
- La proposta di AO dovrà essere corredato da un approfondimento in merito al traffico indotto. In sede progettuale andranno studiate soluzioni per limitare l'attraversamento carrabile all'interno dell'ambito (zone 30, strade a prevalente utilizzo ciclabile), anche in considerazione delle infrastrutture di mobilità lenta e della prossimità ai nodi intermodali esistenti in zona.
- Altezza max: 9 piani fuori terra

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Realizzare il collegamento viario tra via Santini e via del Lavoro in corrispondenza del retro della stazione ferroviaria previa verifica degli impatti della nuova viabilità sugli insediamenti di progetto in sede di Verifica di assoggettabilità dell'AO.
- Prevedere il potenziamento della dotazione di parcheggi pubblici a servizio della stazione ferroviaria e dell'autostazione.
- Saranno preferibili soluzioni progettuali che limitino l'attraversamento carrabile all'interno dell'area destinata a residenza.

Acquisizioni patrimoniali

- Cessione delle aree da destinare a parcheggi pubblici da collocare preferibilmente in fregio Via del Lavoro in prossimità della stazione ferroviaria e dell'autostazione.
- Cessione delle aree necessarie alla creazione di un asse verde attrezzato ciclo-pedonale che attraversa l'area lungo la direzione est-ovest.

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Funzioni residenziali anche di tipo sociale (ERS, ERP) e di tipo speciale (studentati, cohousing, ecc).
- Creazione di uno spazio pubblico organizzato e attrezzato, connesso al potenziamento del polo intermodale.
- Inserimento di funzioni pubbliche, pubblici esercizi, terziario o commercio (max 2.499 mq Sv per strutture non alimentari, max 1.499 mq Sv per strutture alimentari) nell'attacco a terra degli edifici in particolare per tutto ciò che si affaccia sui fronti urbani.

Condizioni di sostenibilità

RP1 PERMEABILITÀ DEL SUOLO

Livello sufficiente: 20% della superficie oggetto di intervento
Livello buono: come da art.17
Livello ottimo: come da art.17

RP2 DENSITÀ ARBOREA - art. 17 della Disciplina

RP3 RIDUZIONE VULNERABILITÀ IDRAULICA - art. 17 della Disciplina

Livello sufficiente: Nessuna prescrizione

RP4 POTENZIAMENTO DOTAZIONI TERRITORIALI - Art. 17 della Disciplina

Livello sufficiente: 30% della ST
Livello buono: come da art.17
Livello ottimo: come da art.17

RP5 MULTIFUNZIONALITÀ URBANA

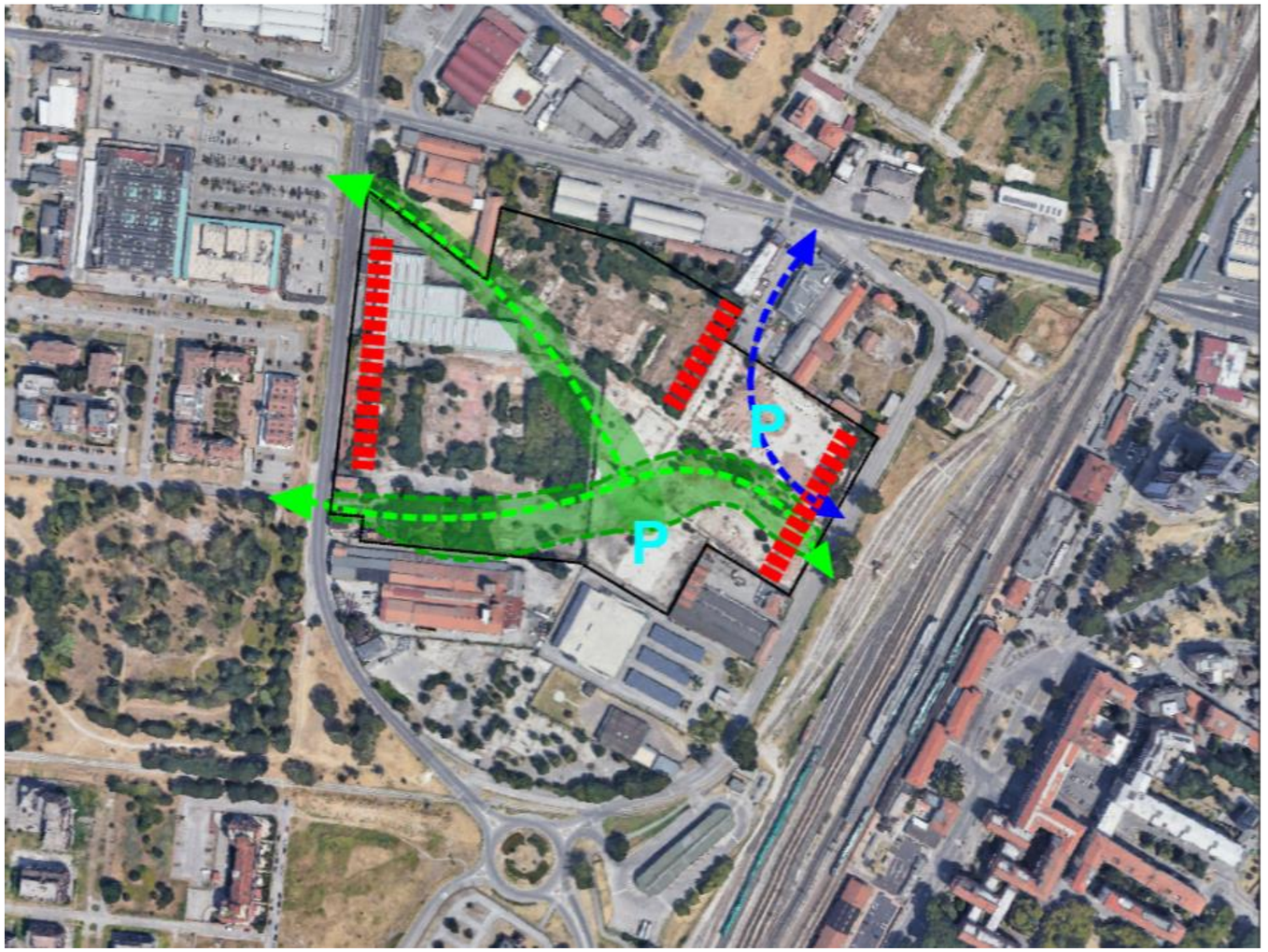
Livello sufficiente: non previsto
Livello buono: 10% Su non residenziale (almeno 1/3 su Fronti Urbani)
Livello ottimo: 15% Su non residenziale (almeno 1/3 su Fronti Urbani)

RP6 RISPOSTA ALLA DOMANDA ABITATIVA DELLE FASCE SOCIALI FRAGILI (ERS) - art. 17 della Disciplina

AO
Livello sufficiente: SU ERS >= 20% della SU complessiva di progetto (escluse premialità)
Livello buono: SU ERS >= 24% della SU complessiva di progetto (escluse premialità)
Livello ottimo: SU ERS >= *28*% della SU complessiva di progetto (escluse premialità)

Non è ammesso trasferimento in altra area.

Si rimanda alla Valsat parte 5.6.2 – "Valutazione per luoghi" per ulteriori indicazioni e prescrizioni per la fase attuativa



SCHEMA IDEOGRAMMATICO DI ASSETTO (non vincolante)

- Ambito di intervento
- Fronti urbani
- Collegamento viabilistico
- Infrastrutture verdi di connessione est-ovest (PG1)
- P Parcheggi pubblici

22| Ex PUA via del Lavoro

Ambito privato con pianificazione pregressa non attuata e convenzione scaduta



Dati indicativi

Area	**29.500 mq**
Superficie coperta esistente	**0 mq**
Indice copertura esistente	**0%**
Volume esistente	**0 mc**
Proprietà	**Privata**

Obiettivi Strategici

OS2 (LS2)

Progetto Guida

PG1 | La direttrice dell'innovazione produttiva ed energetica lungo il canale Boicelli

DIAGNOSI

Criticità

- Area dismessa oggetto di PUA scaduto
- Area inserita in contesto urbano caratterizzato da tessuti frammentati e con destinazioni miste residenziali-produttive e con presenza di altri ambiti dismessi (lungo l'asse del Boicelli)
- Area soggetta a possibili criticità dal punto di vista acustico, da verificare in sede di progetto

Opportunità

- Prossimità al nodo intermodale di via del Lavoro (stazione ferroviaria-terminal extraurbano)
- Prossimità al Canale Boicelli (ciclabile di previsione lungo l'asse)
- Contiguità con aree di proprietà comunale da riprogettare

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALOCALE

- Sistema del canale Boicelli e del Po di Volano come assi primari di rigenerazione
  - Recupero e rifunzionalizzazione delle aree ricomprese da via del Lavoro attraverso il rafforzamento del polo intermodale
- Connessione con il fiume Po
  - Qualificazione paesaggistica dell'asse Boicelli
  - Ricucitura del sistema ciclabile lungo l'asse del Boicelli

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

- Potenziare le connessioni ambientali e paesaggistiche
  - Creazione di un'infrastruttura verde tra la stazione e il Boicelli formata dagli spazi verdi delle aree dismesse rinaturalizzate

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE

Invarianze

- Indice di edificabilità territoriale di base: 0,35 mq SU/mq ST
- AO
- **IC** max: 50%
- *Per la definizione **dell'indice di permeabilità** potranno essere considerati coefficienti di permeabilità differenti rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio comunale se dimostrabili tramite certificati di prodotto; inoltre per il calcolo del suddetto indice saranno conteggiati anche le coperture degli edifici realizzate con "tetti verdi".*
- Parcheggi pubblici: applicazione dello standard differenziato; eventuali differenze rispetto alla quota prevista dall'art. 7 della Disciplina saranno monetizzate.
- La possibilità di monetizzare in parte o totalmente la dotazione di verde pubblico e la possibilità di derogare al reperimento dei parcheggi pertinenziali sarà definita a seguito di un approfondimento specifico del proponente, basato sugli usi previsti e sulle elaborazioni del Capitolo 5.9 della Valsat. La valutazione sarà affidata a una commissione composta da SUE, Pianificazione e Ufficio Mobilità.
- Altezza max: 6 piani fuori terra / 20 metri

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Realizzazione di connessioni ciclopedonali oltre la linea ferroviaria a sud, verso la stazione ferroviaria a est e verso il Canale Boicelli a ovest

Possibili acquisizioni patrimoniali

- Per l'attuazione di tale area potranno essere previste permute con la contigua area di proprietà dell'amministrazione comunale al fine di ottimizzare l'impianto urbanistico dell'intero comparto e valorizzare l'affaccio sul canale Boicelli.

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Destinazione mista direzionale-commerciale-residenziale con parcheggi disposti sul lato est
- Attacco a terra libero da destinare preferibilmente a funzioni pubbliche per il mantenimento dei coni visivi verso il Boicelli
- Il progetto dovrà tenere in considerazione la vegetazione arborea esistente e, ove possibile, preservarla
- Eventuale integrazione nell'intervento delle aree comunali a verde attorno all'area, rigenerazione delle stesse attraverso percorsi, forestazione e aree attrezzate

Condizioni di sostenibilità

RP1 PERMEABILITÀ DEL SUOLO

Livello sufficiente: 30% della superficie oggetto di intervento

RP2 DENSITÀ ARBOREA

Livello sufficiente: +10% rispetto a quanto previsto da art.17

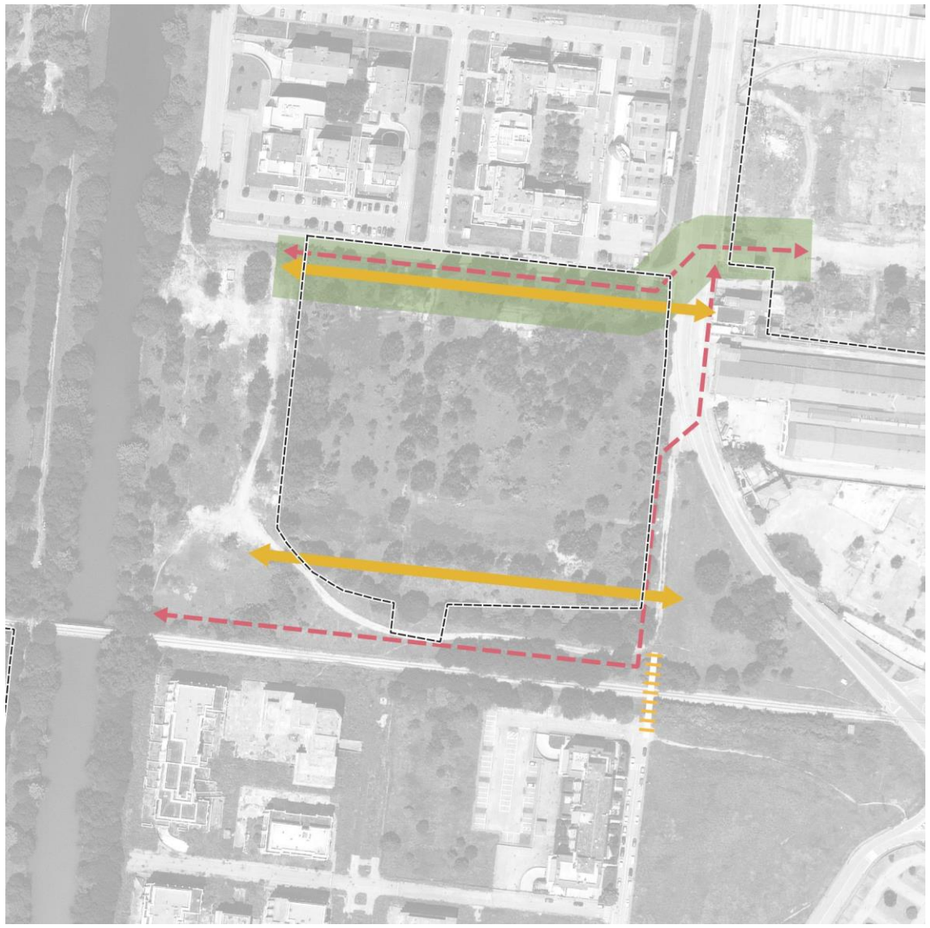
RP3 RIDUZIONE VULNERABILITÀ IDRAULICA - art. 17 della Disciplina

RP4 POTENZIAMENTO DOTAZIONI TERRITORIALI - Art. 17 della Disciplina

RP5 MULTIFUNZIONALITÀ URBANA - Art. 17 della Disciplina

RP6 RISPOSTA ALLA DOMANDA ABITATIVA DELLE FASCE SOCIALI FRAGILI (ERS) - art. 17 della Disciplina

Si rimanda alla Valsat parte 5.6.2 – "Valutazione per luoghi" per ulteriori indicazioni e prescrizioni per la fase attuativa



Perimetro dell'ambito di rigenerazione

Aree verdi attrezzate per attività sportive e ricreative da potenziare attraverso forestazione e attrezzature/arredo differenziato per categorie

Connessioni tra l'area e l'ambito da rigenerare oltre la linea ferroviaria

Direttrici e percorsi ciclopedonali strategici e prioritari da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, …)

Coni visivi da preservare

23| Ex distillerie "Alc.Este"

Ambito privato con pianificazione pregressa non attuata e convenzione scaduta



Dati indicativi

Area	**198.000 mq**
Superficie coperta esistente	**20.130 mq**
Indice copertura esistente	**10%**
Volume esistente	**215.000 mc**
Recuperabilità/Convertibilità dei fabbricati esistenti	***Bassa***
Proprietà	**Privata**

Obiettivi Strategici

OS2 (LS2)
OS3 (LS3)

Progetto Guida

PG1 | La direttrice dell'innovazione produttiva ed energetica lungo il canale Boicelli

DIAGNOSI

Criticità

- PUA con convenzione scaduta per usi residenziali
- Area con ampie superfici scoperte e coperte in stato di degrado e impermeabili
- Area inserita in contesto urbano caratterizzato da tessuti frammentati e con destinazioni miste residenziali-produttive e con presenza di altri ambiti dismessi (lungo l'asse del Boicelli)
- Canale Burana - Po di Volano: stato ecologico "cattivo" (rif. QC0 paragrafo 5.5.6)

Opportunità

- Presenza di edifici di archeologia industriale
- Presenza di una ampia fascia boscata sul lato est (privata)
- Affaccio sull'ambito paesaggistico e fruitivo del Canale Boicelli Affaccio lungo l'infrastruttura verde-blu del Canale Burana

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALOCALE

- Sistema del canale Boicelli e del Po di Volano come assi primari di rigenerazione
  - Recupero e rifunzionalizzazione delle aree dismesse sul Canale Boicelli (area ex distillerie Alceste)
  - Attuazione previsioni idrovia-primo stralcio (asse Boicelli) e recupero sponde con realizzazione di nuovi approdi, spazi di socialità e forestazione
- Connessione con il fiume Po
  - Qualificazione paesaggistica dell'asse Boicelli
  - Ricucitura del sistema ciclabile lungo l'asse del Boicelli

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

- Valorizzazione la rete di spazi verdi come misura di contrasto ai cambiamenti climatici
  - Sistema delle aree verdi (attrezzate e libere) da potenziare attraverso forestazione/desealing anche in chiave di mitigazione dell'impatto acustico e dell'inquinamento atmosferico
- Tutelare gli spazi vuoti interclusi nella trama dell'edificato come "cunei verdi"
  - Aree permeabili intercluse al territorio urbanizzato da tutelare
  - Mantenimento di alcune invarianti verdi all'interno delle aree di rigenerazione

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE

Invarianze

- AO / PAIP
- **IC** = 50%
- *Per la definizione **dell'indice di permeabilità** potranno essere considerati coefficienti di permeabilità differenti rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio comunale se dimostrabili tramite certificati di prodotto; inoltre per il calcolo del suddetto indice saranno conteggiati anche le coperture degli edifici realizzate con "tetti verdi".*
- **Dotazioni territoriali minime** = 30% St

La definizione della tipologia sarà da definire in fase di progetto

- Parcheggi privati e pubblici da definire in sede di AO
- La quota minima di standard prevista dovrà essere pari ad almeno il 30% della superficie territoriale. Eventuali ridistribuzioni delle dotazioni di verde e parcheggi rispetto a quanto stabilito dall'art. 7 della Disciplina potranno essere valutate in fase di progetto, sulla base degli usi previsti e delle elaborazioni contenute nel Capitolo 5.9 della Valsat.
- L'intervento è condizionato al recupero del fabbricato oggetto di tutela
- In fase attuativa sarà necessario richiedere il parere dell'ARSTPC quale Ente Compente alla tutela idraulica e alla gestione degli aspetti di sicurezza

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Realizzazione del tratto corrispondente della ciclabile di previsione lungo il Boicelli

Possibili acquisizioni patrimoniali

- Areale nord-ovest sul confine con le aree a destinazione residenziale avente funzione anche di mitigazione

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Usi produttivi e compatibili
- Rigenerazione della sponda sul Boicelli

Condizioni di sostenibilità

RP1 PERMEABILITÀ DEL SUOLO - art. 17 della Disciplina

Livello sufficiente: 50% della superficie oggetto di intervento

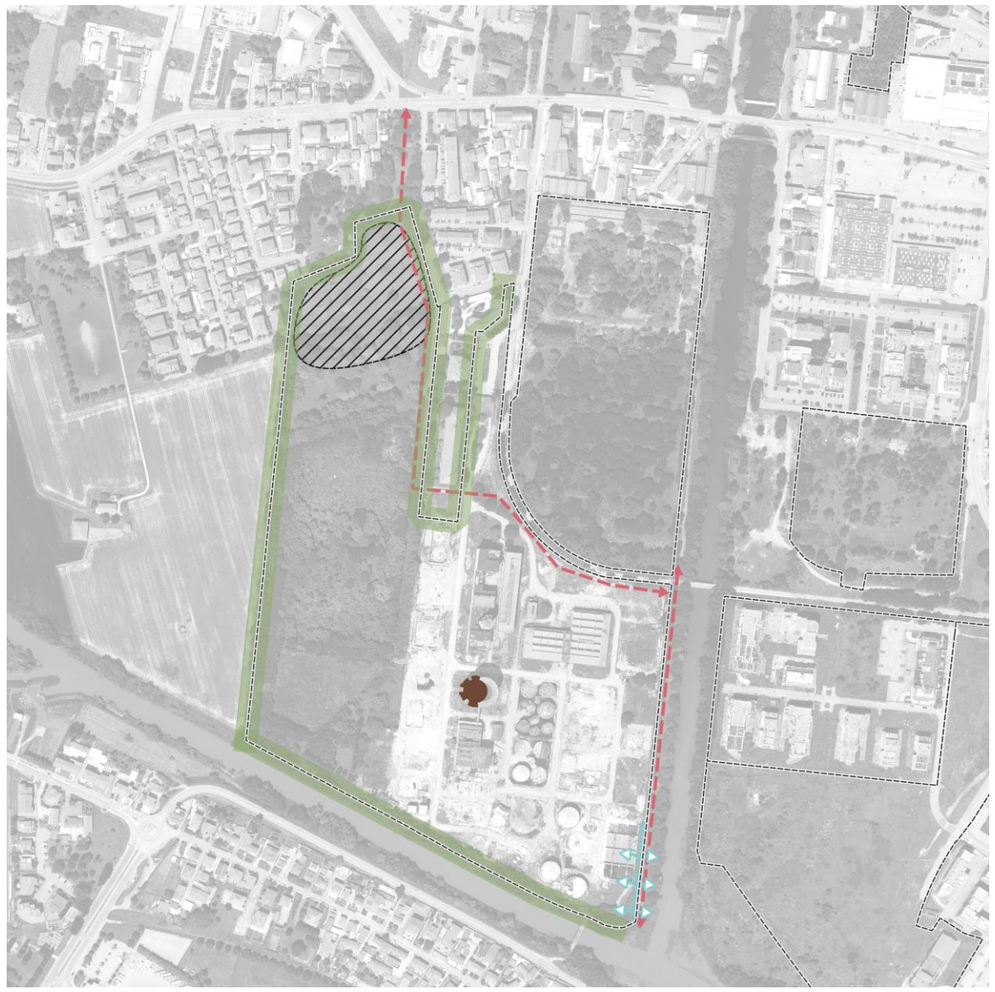
RP2 DENSITÀ ARBOREA - art. 17 della Disciplina

Livello sufficiente: + 10% rispetto al minimo

RP3 RIDUZIONE VULNERABILITÀ IDRAULICA - art. 17 della Disciplina

RP4 POTENZIAMENTO DOTAZIONI TERRITORIALI - Art. 17 della Disciplina

Si rimanda alla Valsat parte 5.6.2 – "Valutazione per luoghi" per ulteriori indicazioni e prescrizioni per la fase attuativa



- Perimetro dell'ambito di rigenerazione
- Filtro verde e mitigazione
- Possibili acquisizioni patrimoniali
- Edificio di interesse culturale-testimoniale
- Connessioni e intermodalità sul Boicelli
- Direttrici e percorsi ciclopedonali strategici e prioritari da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, …)

24| Lotto in via Bongiovanni

Ambito privato degradato, abbandonato, sottoutilizzato



Dati

Area	**3.600 mq**
Superficie coperta esistente	/
Indice copertura esistente	/
Volume esistente	/
Proprietà	**Privata**

Obiettivi Strategici

OS2 (LS2)

Progetto Guida

PG1 | La direttrice dell'innovazione produttiva ed energetica lungo il canale Boicelli

---

DIAGNOSI

Criticità

- Accessibile solo da viabilità secondaria
- Dimensione e distribuzione dell'area

Opportunità

- Area non edificata disponibile per la rigenerazione
- Vicinanza al sistema verde-fruitivo del Canale Boicelli
- Vicinanza al passaggio della Ciclovia Vento

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALOCALE

/

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

- Valorizzare la rete degli spazi pubblici, delle attrezzature collettive e di infrastrutturazione degli insediamenti
    - Aree da potenziare attraverso attrezzature collettive

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE - Invarianze

- Oltre agli usi consentiti dall'art. 23, è ammesso l'uso produttivo (C)
- Indice di edificabilità territoriale di base: 0,35 mq SU/mq ST
- PCC
- **IC** definito ai sensi dell'art.27 della Disciplina
- **H max** = 12 metri
- *Per la definizione **dell'indice di permeabilità** potranno essere considerati coefficienti di permeabilità differenti rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio comunale se dimostrabili tramite certificati di prodotto; inoltre per il calcolo del suddetto indice saranno conteggiati anche le coperture degli edifici realizzate con "tetti verdi".*
- **Dotazioni territoriali e parcheggi pertinenziali** non differibili e non monetizzabili
- In sede di PCC andranno fatti approfondimenti in relazione al clima acustico, particolarmente nel periodo serale/ notturno, in relazione al rumore stradale e delle attività limitrofe,

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- parcheggio pubblico all'ingresso dell'area, su via Bongiovanni

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Insediamento di funzioni per usi a bassa affluenza per la problematica dell'accessibilità
- Mantenimento continuità visiva ed ecologica verso il Boicelli attraverso una fascia verde di connessione

Condizioni di sostenibilità

RP1 PERMEABILITÀ DEL SUOLO

Livello sufficiente: 30% della superficie oggetto di intervento

RP2 DENSITÀ ARBOREA - art. 17 della Disciplina

RP3 RIDUZIONE VULNERABILITÀ IDRAULICA - art. 17 della Disciplina

RP4 POTENZIAMENTO DOTAZIONI TERRITORIALI - Art. 17 della Disciplina

RP5 MULTIFUNZIONALITÀ URBANA - Art. 17 della Disciplina

RP6 RISPOSTA ALLA DOMANDA ABITATIVA DELLE FASCE SOCIALI FRAGILI (ERS) - art. 17 della Disciplina

Non prevista

Si rimanda alla Valsat parte 5.6.2 – "Valutazione per luoghi" per ulteriori indicazioni e prescrizioni per la fase attuativa

25| Area comunale via Arginone

Ambito pubblico (o proprietà mista) degradato, abbandonato, sottoutilizzato



Dati indicativi

Area	**30.300 mq**
Superficie coperta esistente	**0 mq**
Indice copertura esistente	**0 %**
Volume esistente	**0 mc**
Proprietà	**Pubblica**

Obiettivi Strategici

OS2 (LS2)

Progetto Guida

PG5 | La metropolitana della ricucitura dei margini urbani per un nuovo parco sud

DIAGNOSI

Criticità

- Area marginale a ricompresa tra ambito residenziale con tessuto frammentato e linea ferroviaria
- Area soggetta a criticità dal punto di vista acustico, da risolvere in sede di progetto

Opportunità

- Area di proprietà comunale disponibile per la rigenerazione
- Prossimità a dotazioni pubbliche (chiesa, campo sportivo)
- Prossimità al polo scientifico-tecnologico dell'Università (oltre la ferrovia) ma connesso con il sottopasso ciclo-pedonale di via Arginone

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

- Valorizzare la rete degli spazi pubblici, delle attrezzature collettive e di infrastrutturazione degli insediamenti
    - Aree verdi da potenziare attraverso attrezzature collettive

MODALITÀ ATTUATIVE E PARAMETRI URBANISTICI DI BASE - Invarianze

- PCC/AO/Opera pubblica in relazione allo scenario progettuale
- *Per la definizione **dell'indice di permeabilità** potranno essere considerati coefficienti di permeabilità differenti rispetto a quanto previsto dal Regolamento Edilizio comunale se dimostrabili tramite certificati di prodotto; inoltre per il calcolo del suddetto indice saranno conteggiati anche le coperture degli edifici realizzate con "tetti verdi".*
- **Dotazioni territoriali e parcheggi pertinenziali** non differibili e non monetizzabili

  Nota: le dotazioni sono realizzabili in fascia di rispetto ferroviario

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Prevedere accessibilità da via Arginone, a fianco della Chiesa con continuazione dell'asse ciclabile proveniente dall'incrocio con via Maverna

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Inserimento di funzioni pubbliche con basso rapporto costruito-verde e implementazione di nuove attrezzature per il quartiere anche con piccole volumetrie
- Area per possibile realizzazione di residenze ERS/ERP con l'obiettivo di costruire una comunità energetica
- Realizzazione di una fascia di mitigazione verde-spazio verde attrezzato lungo il confine con la linea ferroviaria
- Concentrare eventuali edificazioni sul retro della chiesa per non interferire con la fascia di rispetto ferroviaria

Condizioni di sostenibilità

RP1 PERMEABILITÀ DEL SUOLO

Livello sufficiente: 30% della superficie oggetto di intervento

RP2 DENSITÀ ARBOREA - art. 17 della Disciplina

RP3 RIDUZIONE VULNERABILITÀ IDRAULICA - art. 17 della Disciplina

RP4 POTENZIAMENTO DOTAZIONI TERRITORIALI - Art. 17 della Disciplina

RP5 MULTIFUNZIONALITÀ URBANA - - Art. 17 della Disciplina

RP6 RISPOSTA ALLA DOMANDA ABITATIVA DELLE FASCE SOCIALI FRAGILI (ERS) - art. 17 della Disciplina

AO: Livello sufficiente: SU ERS >= 20% della SU complessiva di progetto (escluse premialità).
PCC: Livello sufficiente: SU ERS >= 10% della SU complessiva di progetto (escluse premialità).

Tale superficie non è monetizzabile e non è possibile il trasferimento in altra area.

Si rimanda alla Valsat parte 5.6.2 – "Valutazione per luoghi" per ulteriori indicazioni e prescrizioni per la fase attuativa