

PUG  COMUNE DI FERRARA

Piano Urbanistico Generale (PUG)

(Legge Regionale n. 24/2017)

Schede progettuali d'ambito

ottobre 2023

Doc. SL3

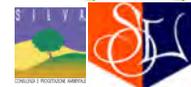


COMUNE DI FERRARA
Città Patrimonio dell'Umanità

studioGasparrini 



Architetto **NIGRO** STUDIO



Sindaco
Alan FABBRI

Vicesindaco
Nicola LODI

Segretario Generale
Ornella CAVALLARI

Ufficio di Piano
Arch. Fabrizio MAGNANI (Responsabile UdP)

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

Strutture organizzative correlate
Arch. Barbara BONORA (U.O. Pianificazione attuativa)
Arch. Paola ONORATI (U.O. Sportello Unico Edilizia)
Ing. Mariangela CAMPAGNOLI (U.O. Sismica e vigilanza)
Dott.ssa Sara AGGIO (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. Alessio STABELLINI (Dirigente Qualità Ambientale)
Ing. Cristiano RINALDO

CAMPO EDILIZIO
Arch. Paola ONORATI
Ing. Mariangela CAMPAGNOLI

CAMPO GIURIDICO
Avv. Roberto OLLARI (esperto esterno)

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

GARANTE COMUNICAZIONE
E PARTECIPAZIONE PER IL PUG
Arch. Silvia MAZZANTI

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 (MATE)
Arch. Sergio FORTINI (Città della Cultura)
Arch. Anna LUCIANI (Città della Cultura)
Arch. Chiara CESARINI (MATE)
Arch. Michele AVENALI (Città della Cultura)
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)
Arch. Morena SCRASCIA (MATE)

Materia giuridica
Avv. Roberto OLLARI

Indice

Insediamiento produttivo via San Giacomo – Comparto in via Darsena

Complesso San Giorgio Putinati

PUA Darsena Srl

Ex PRU Darsena Campi Verdi

Ex deposito di materiale edile di via Volano

Ex Colmec via Prinella

Ex sede Enel via Putinati

Foro Boario

Ex Zuccherificio SFIR

Ex PUA GEI

Ex Felisatti

Ex PUA via del Lavoro

Ex PRU Darsena Torre Ellittica

PUA Camera di Commercio

Ex Cogef via San Contrado d'Este

Ex mobilificio Tre Stelle – Pontelagoscuro

Centro Ingrosso Diamante

Lotto in via Bongiovanni

Area comunale via Arginone

Insedimento produttivo via San Giacomo – Comparto in via Darsena

Ambito privato, degradato, abbandonato o sottoutilizzato



Dati indicativi

Insedimento produttivo via San Giacomo

Area	6.545 mq
Superficie coperta esistente	3.985 mq
Indice copertura esistente	61 %
Volume esistente	20.360 mc
Recuperabilità/Convertibilità dei fabbricati esistenti	Bassa
Proprietà	Privata frammentata

Comparto in via Darsena

Area	13.988 mq
Superficie coperta esistente	3.765 mq
Indice copertura esistente	27%
Volume esistente	n.d.
Recuperabilità/Convertibilità dei fabbricati esistenti	Bassa
Proprietà	Privata

Obiettivi Strategici

OS2 (LS2)
OS3 (LS3 → AP1)

Progetto Guida

PG4 – PG2

DIAGNOSI

Criticità

- Degradamento generalizzato dell'area (capannoni abbandonati e dismessi, comparto di via Darsena con aree parzialmente demolite)

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
 - o Recupero dell'area sottoutilizzata 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
 - o 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"
 - o Possibili acquisizioni patrimoniali nelle aree di rigenerazione

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

Acquisizioni patrimoniali

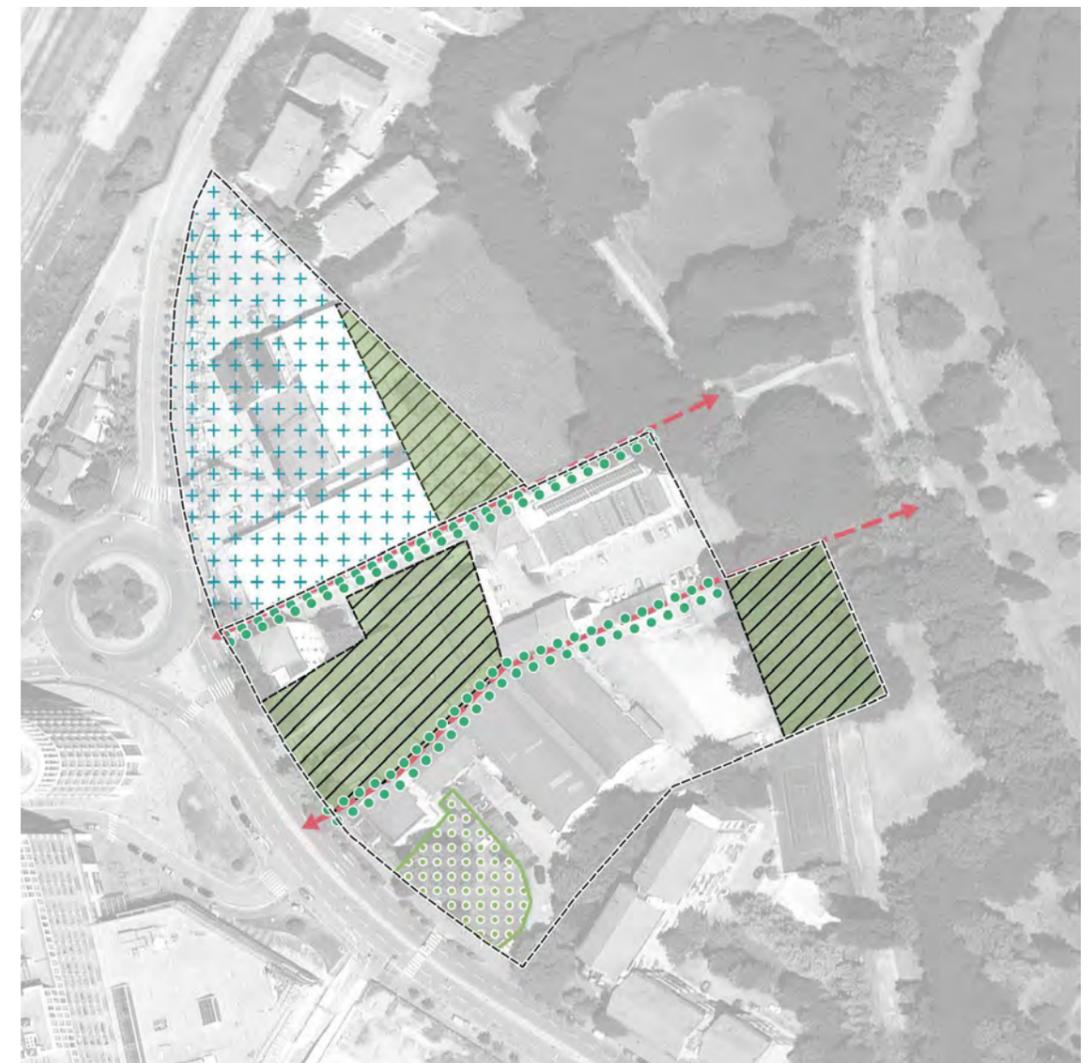
- Area permeabile sul retro dell'insediamento di via San Giacomo e del comparto di via Darsena da mantenere a verde come potenziamento del Parco delle Mura
- Area da de-impermeabilizzare sul fronte del comparto di via Darsena e da cedere per la realizzazione di un parco pubblico come sbocco del Parco delle Mura su via Darsena

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Mantenimento di funzioni del terzo settore nell'area dell'insediamento produttivo
- Inserimento di funzioni relative al piccolo commercio e alla residenza nel comparto su via Darsena con mantenimento delle funzioni pubbliche al piano terra
- Possibile insediamento di funzioni di tipo collettivo nella porzione dismessa dell'insediamento produttivo di via San Giacomo

Condizioni di sostenibilità

- Gli interventi dovranno prevedere un $\geq 20\%$ di SU destinata a ERS su SU tot. Tale superficie, previo accordo con l'AC è monetizzabile.
- Mantenimento delle aree verdi permeabili esistenti
- Gli interventi dovranno garantire un incremento della permeabilità dei suoli
- Gli interventi dovranno mantenere un'altezza dei volumi compatibile con la cinta delle mura



- Perimetro dell'ambito di rigenerazione
- Aree di interesse per le 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 invariante nella riconfigurazione dell'area
- Aree per possibile insediamento di funzioni di tipo collettivo
- Diretrici 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)

Complesso San Giorgio Putinati

Ambito privato degradato, abbandonato o sottoutilizzato



Dati

Area	7.500 mq
Superficie coperta esistente	4.600 mq
Indice copertura esistente	61%
Recuperabilità/Convertibilità dei fabbricati esistenti	/
Proprietà	Privata

Obiettivi Strategici

OS2 (LS1 → AP1)

Progetto Guida

PG2

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

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 SOVRALocale

- Valorizzazione del Parco delle Mura come cintura verde di connessione tra spazi interni ed esterni al cerchio delle mura
 - o Recupero dell'area dismessa 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
 - o Maglia urbana di potenziamento dell'ombra (via Putinati)
- Potenziare la maglia di connessioni ciclo-pedonali interne ai quartieri
 - o Altri completamenti della rete interna

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

Acquisizioni patrimoniali

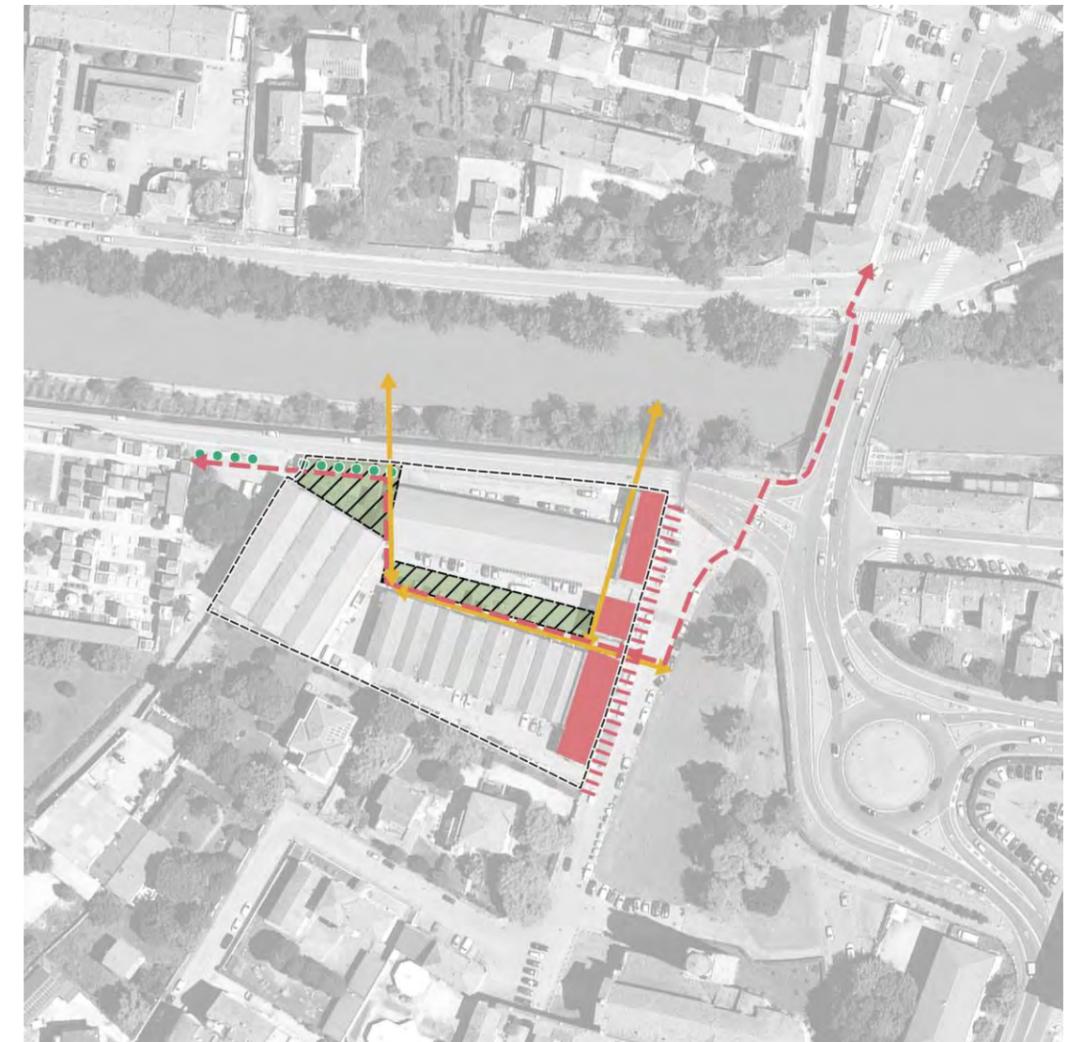
- Realizzazione di spazi pubblici di collegamento interni al comparto tra via del Pontino e Piazza San Giorgio
- Possibile acquisizione di aree per la realizzazione di aree verdi attrezzate, per interventi di *desealing* e rafforzamento della maglia dell'ombra con piantumazioni (filare alberato con funzione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

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 mixité funzionale compatibile con la residenza
- No attività commerciali medio e grandi
- Inserimento di attività commerciali di vicinato e pubblici esercizi al piano terra

Condizioni di sostenibilità

- Gli interventi dovranno prevedere un $\geq 20\%$ di SU destinata a ERS su SU tot. Tale superficie, previo accordo con l'AC è monetizzabile.
- Gli interventi dovranno garantire un incremento della permeabilità dei suoli



- 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
- Acquisizioni patrimoniali

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	3.720 mq
St	5.801 mq
Sf max	75% St
Sf (di progetto)	3.681 mq

Obiettivi Strategici

OS1 (LS2 → AP6)

OS2 (LS2 → AP1)

OS4 (LS6 → AP2)

Progetto Guida

PG2 – PG4

DIAGNOSI

Criticità

- Presenza di vuoti urbani a ridosso del Centro Storico
- Interruzione dei percorsi di mobilità lenta di ingresso alla Darsena

Opportunità

- L'ambito dispone di servizi e spazi collettivi (compatibili con la residenza)
- Potenzialità sia fruibili 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
 - o Recupero e rifunzionalizzazione delle aree private lungo il corso del fiume
 - Darsena Srl
- Potenziamento delle aree verdi lungo l'asse fluviale
 - o Attuazione delle previsioni del progetto Idrovia
 - o 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
 - o Creazione di un bosco ripariale/forestazione lungo il Po di Volano
 - Riqualificazione paesaggistica di banchine e sponde per migliorare la fruizione
 - o Maglia urbana di potenziamento dell'ombra (via Darsena)

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Riconnesione dei percorsi ciclopeditoni verso il Parco delle Mura

Acquisizioni patrimoniali

- Area perimetrale per la realizzazione di un percorso ciclopeditono (come da previsioni del progetto Idrovia)
- Area da destinare a verde pubblico e al potenziamento dell'ombra lungo via Darsena

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Conferma delle funzioni all'interno degli edifici di progetto come da convenzione (commerciale > 1.500 mq SV e residenza)

Condizioni di sostenibilità

- Gli interventi dovranno prevedere un $\geq 20\%$ di SU destinata a ERS su SU tot. Tale superficie, previo accordo con l'AC è monetizzabile
- Incremento del verde pubblico
- Progettazione edilizia attenta all'efficienza energetica
- intervento soggetto a parere del STPC della Regione Emilia Romagna



- 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
- Potenziamento dell'ombra (mantenimento dei filari alberati lungo i percorsi ciclo-pedonali)
- Diretrici e percorsi ciclopeditoni strategici e prioritari da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, ...)
- Coni visuali da preservare tra via Darsena e il Po di Volano
- Area da destinare al completamento del PUA

Ex PRU Darsena Campi Verdi

Ambito privato con pianificazione progressiva non attuata e con convenzione scaduta



Dati indicativi

Area	6.500 mq
Superficie coperta esistente	0 mq
Indice copertura esistente	0%
Volume esistente	0 mc
Recuperabilità/Convertibilità dei fabbricati esistenti	/
Proprietà	Privata unica

Obiettivi Strategici

OS2 (LS2 → AP1)

OS4 (LS6 → AP2)

Progetto Guida

PG2

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)

Opportunità

- L'ambito dispone di servizi e spazi collettivi
- Potenzialità sia fruibili 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
 - o Recupero e rifunzionalizzazione delle aree private oggetto di PUA scaduti
 - Aree ex PRU Darsena (eliminare condizioni di abbandono e degrado edilizio, ambientale)
 - o 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
 - o Creazione di un bosco ripariale/forestazione lungo il Po di Volano
 - Riqualificazione paesaggistica di banchine e sponde per migliorare la fruizione

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Riconnesione dei percorsi ciclopedonali verso la Darsena di San Paolo, il Parco delle Mura e il quartiere a sud del Volano

Acquisizioni patrimoniali

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

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Realizzazione un parco pubblico e attrezzato che si affaccia sul Po di Volano il quale può configurarsi anche come dotazione ecologico-ambientale
- Realizzazione di uno spazio ad uso pubblico sul Po di Volano

Condizioni di sostenibilità

- Gli interventi dovranno prevedere un $\geq 20\%$ di SU destinata a ERS su SU tot. Tale superficie, previo accordo con l'AC è monetizzabile.
- Mantenimento della permeabilità dell'area (min.80%); gli interventi di impermeabilizzazione dovranno costituirsi come percorsi e attrezzature per la fruizione dell'area stessa
- Realizzazione delle connessioni ciclabili come contributo alla città pubblica (Darsena, quartiere oltre il Po di Volano, ambito delle Mura)



- Perimetro dell'ambito di rigenerazione
- Possibili acquisizioni patrimoniali
- Aree verdi attrezzate da potenziare attraverso forestazione e attrezzature/arredo differenziato per categorie
- Diretrici 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)

Ex deposito di materiale edile di via Volano

Ambito privato degradato, abbandonato o sottoutilizzato



Dati

Area	13.100 mq
Superficie coperta esistente	0 mq
Indice copertura esistente	0 %
Volume esistente	0 mc
Recuperabilità/ Convertibilità dei fabbricati esistenti	/
Proprietà	Privata

Obiettivi Strategici

OS1 (LS1 → AP3-AP2; LS4→AP1)

Progetto Guida

PG2

DIAGNOSI

Criticità

- Presenza di attività commerciali all'ingrosso/depositi non congrue con la collocazione a ridosso del vallo delle Mura (degrado delle viste panoramiche "da" e "verso" le Mura)
- Contaminazione in corso di accertamento per parte dell'area
- Area fortemente impermeabilizzata e assenza di dotazione arborea
- Criticità di accessibilità carrabile a seconda della destinazione d'uso
- inaccessibilità fisica del fiume
- inaccessibilità fisica e visiva dell'area dal parco delle mura

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 e al ponte ciclopedonale sul Po di Volano
- Potenzialità sia fruibili 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
 - o 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
 - o Maglia urbana di potenziamento dell'ombra (via Volano)
 - o Creazione di un bosco ripariale/forestazione lungo il Po di Volano
 - o Spazi aperti da riqualificare in termini di adattamento climatico (desigillazione)

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

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

Acquisizioni patrimoniali

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

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Realizzazione un parco pubblico e attrezzato con ampie aree a bosco per il fitorimediazione dei suoli, accessibile dalla ciclabile e dal parco delle Mura, il quale può configurarsi anche come dotazione ecologico-ambientale

Condizioni di sostenibilità

- Gli interventi dovranno prevedere un $\geq 20\%$ di SU destinata a ERS su SU tot. Tale superficie, previo accordo con l'AC è monetizzabile.
- 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
- Indagini preliminari per verificare l'eventuale contaminazione del suolo da uso pregresso
- Piantumazione di filare alberato lungo la strada e garantendo permeabilità visiva
- Mantenimento della permeabilità dell'area (min.80%); gli interventi di impermeabilizzazione dovranno costituirsi come percorsi e attrezzature per la fruizione dell'area stessa



- [Dashed line] Perimetro dell'ambito di rigenerazione
- [Red arrow] Connessioni ciclopedonali esistenti da valorizzare e per assicurare una relazione diretta tra il comparto, il vallo delle mura e il Po di Volano
- [Yellow arrow] Coni visuali tra via Volano, il Po di Volano e il parco delle mura da preservare o implementare
- [Green dots] Maglia di potenziamento dell'ombra
- [Green hatched] Area verde attrezzate e bosco urbano ad elevata fruizione con funzione di fitorimediazione dei suoli
- [Red hatched] Acquisizioni patrimoniali

Ex Colmec via Prinella

Ambito privato degradato, abbandonato o sottoutilizzato



Dati indicativi

Area	35.580 mq
Superficie coperta esistente	6.890 mq
Indice copertura esistente	19%
Volume esistente	71.790 mc
Recuperabilità/ Convertibilità dei fabbricati esistenti	Bassa
Proprietà	Privata unica

Obiettivi Strategici

OS2 (LS2)

OS3 (LS3 → AP1)

Progetto Guida

PG2

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

Opportunità

- Possibilità di rigenerazione
- Potenzialità sia fruttive 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
 - o Recupero e rifunzionalizzazione delle aree dismesse sul Po di Volano (Ex Colmec)
 - o Attuazione previsioni idrovia (Po di Volano) e recupero sponde con realizzazione di nuovi approdi, percorsi ciclabili, spazi di socialità e forestazione

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

- Valorizzare la rete di spazi verdi come misura di contrasto ai cambiamenti climatici
 - o Maglia di potenziamento dell'ombra
 - o 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
 - o Sistema delle aree verdi (attrezzate e libere) da potenziare attraverso forestazione/desealing
- Potenziare la maglia di connessioni ciclo-pedonali interne ai quartieri
 - o Risoluzione delle criticità della rete ciclabile
- Valorizzare la rete degli spazi pubblici, delle attrezzature collettive e di infrastrutturazione degli insediamenti
 - o Opportunità di rigenerazione e conversione
 - Area Ex Colmec

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

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

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

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 250 mq per UI)

Condizioni di sostenibilità

- Gli interventi dovranno garantire un incremento della permeabilità dei suoli
- Accessibilità
- Contaminazione dei suoli - indagini preliminari in relazione all'uso pregresso



-  Perimetro dell'ambito di rigenerazione
-  Percorsi ciclopedonali da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, ...)
-  Coni visuali tra via Prinella e il Po di Volano da preservare
-  Riqualficazione 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
-  Acquisizioni patrimoniali

Ex sede Enel via Putinati

Ambito privato degradato, abbandonato o sottoutilizzato



Dati

Area	10.700 mq
Superficie coperta esistente	4.900 mq
Indice copertura esistente	45%
Volume esistente	41.600 mc
Recuperabilità/Convertibilità dei fabbricati esistenti / Proprietà	Mista (pubblico-privata)

Obiettivi Strategici

OS1 (LS4 → AP1)

OS2 (LS1 → AP1- AP2; LS2 → AP4)

Progetto Guida

PG2 – PG5

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

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 fruibili che ecologiche lungo corso del Po di Volano
- Localizzazione di 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
 - o 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
 - o 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
 - o Maglia urbana di potenziamento dell'ombra
 - o Creazione di bosco ripariale/forestazione lungo il Po di Volano
- Valorizzare la rete degli spazi pubblici, delle attrezzature collettive e di infrastrutturazione degli insediamenti
 - o Opportunità di rigenerazione e conversione

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

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
- 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 per tutto ciò che si affaccia sul Po di Volano e sugli spazi pubblici di progetto)
- Valorizzazione dei fabbricati di pregio storico
- Possibilità di realizzazione di destinazioni ad 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

Condizioni di sostenibilità

- Adeguatezza rispetto al sistema dell'accessibilità al comparto
- Gli interventi dovranno prevedere un $\geq 20\%$ di SU destinata a ERS su SU tot
- Gli interventi dovranno garantire un incremento della permeabilità dei suoli



-  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
-  Riqualficazione 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
-  Acquisizioni patrimoniali

Foro Boario

Ambito di proprietà mista degradato, abbandonato o sottoutilizzato



Dati

Area	84.500 mq
Superficie coperta esistente	9.900 mq
Indice copertura esistente	12%
Volume esistente	75.000 mc
Recuperabilità/Convertibilità dei fabbricati esistenti / Proprietà	Mista (pubblico-privata)

Obiettivi Strategici

OS1 (LS4 → AP1; LS6 → AP5)

OS2 (LS1 → AP1- AP2-AP5; LS2→ AP4)

Progetto Guida

PG5

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, fatta eccezione per piazzale Foro Boario
- Zone suscettibili di instabilità sismica
- Presenza nell'area di un distributore di carburante attivo su via Bologna

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)
- Prossimità a grandi aree verdi attrezzate e all'Istituto Aleotti
- Presenza di spazi aperti orientati lungo la principale direttrice delle brezze estive
- L'area comprende edifici di pregio storico-architettonico e testimoniale

- 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
 - o Valorizzazione delle fermate della metropolitana di superficie esistenti e di progetto
 - o Realizzazione della cintura verde di connessione est-ovest sul tracciato della ferrovia interrata come parco lineare attrezzato
- Connessioni sovralocali di mobilità lenta
 - o 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
 - o Sistema delle aree verdi attrezzate da potenziare attraverso forestazione/qualificazione ecologica
 - o Maglia urbana di potenziamento dell'ombra
 - o Cunei verdi di penetrazione est-ovest
 - o Sistema delle aree verdi (attrezzate e libere) da potenziare attraverso forestazione/desealing
- Potenziare la maglia di connessioni ciclo-pedonali interne tra i quartieri e con il centro storico
 - o Attenzione alla pedonalità (realizzazione di marciapiedi in corrispondenza delle scuole)
 - o Risoluzione delle criticità della rete ciclabile
 - Miglioramento della connessioni ciclopedonali est-ovest
- Potenziare la maglia di connessioni ciclo-pedonali interne tra i quartieri e con il centro storico
 - o Centralità/identità da valorizzare e connettere
 - Via Bologna
 - Via Foro Boario
 - o Opportunità di rigenerazione e conversione
 - PNRR Palazzetto dello sport

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, anche in continuità con l'asse ciclabile di progetto est-ovest sul sedime della ferrovia in corso di dismissione

Acquisizioni patrimoniali

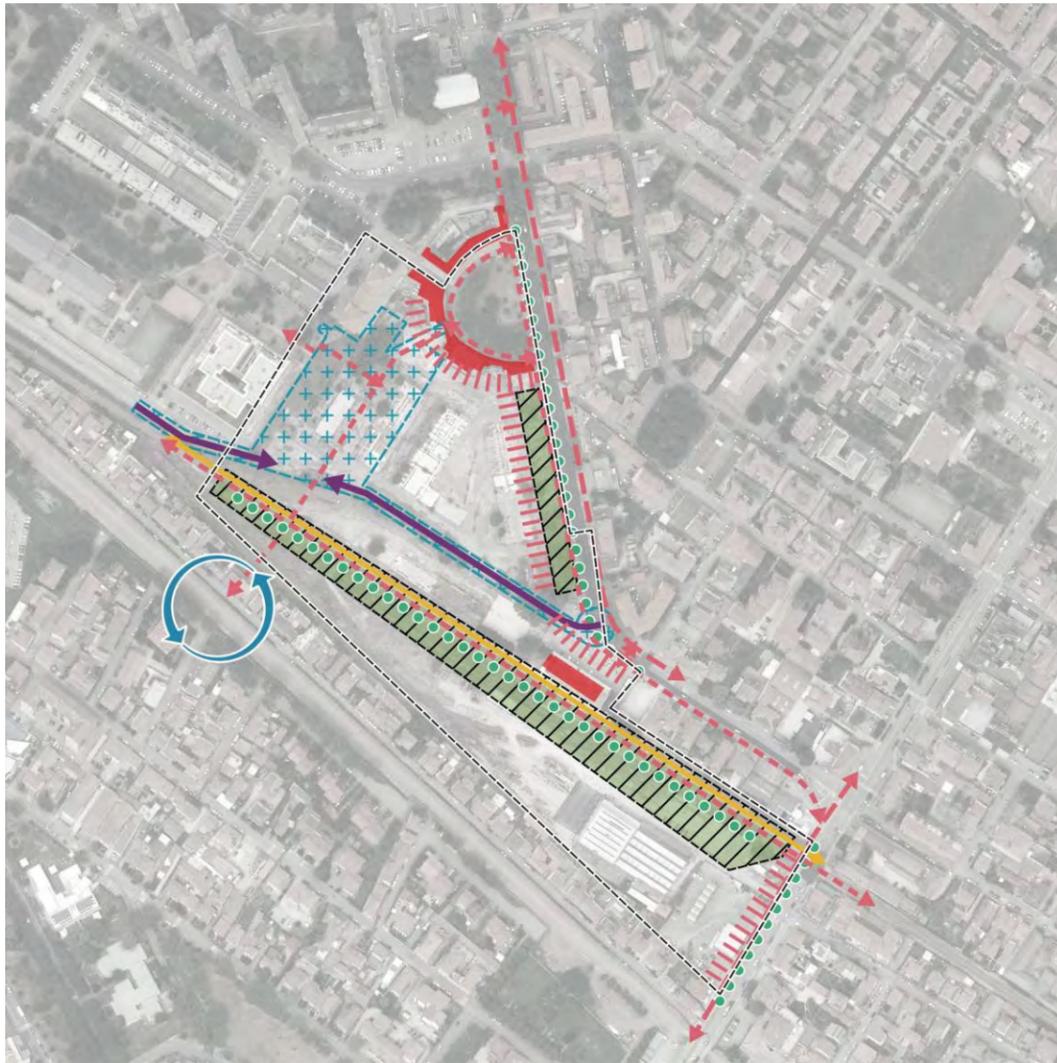
- Spazio pubblico integrato a interventi di forestazione lungo l'infrastruttura ciclabile est-ovest
- Fascia di spazio pubblico su via Foro Boario
- Ambiti di forestazione urbana ad elevata fruizione in continuità con gli assi ciclabili esistenti e di progetto e le aree di verde attrezzato limitrofo

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

- Creazione di uno spazio pubblico organizzato e attrezzato, connesso alla valorizzazione dell'asse urbano di via foro Boario e sul fronte di via Bologna
- Strutturazione di un asse/varco visivo lungo il sedime della ferrovia in corso di dismissione
- Previsione di un filare alberato lungo la strada con funzione ecologica e di ombreggiamento su via Foro Boario e su via Bologna
- Inserimento di funzioni pubbliche (università, attrezzature sportive-ricreative, etc.), pubblico esercizio o commercio di prossimità nell'attacco a terra degli edifici di pregio da valorizzare e degli eventuali nuovi volumi (in particolare per tutto ciò che si affaccia su via Foro Boario e su via Bologna)
- Valorizzazione dei fabbricati di pregio storico
- Funzioni residenziali anche di tipo sociale (ERS, ERP) e di tipo speciale (studentati, cohousing, ecc)
- No grande commercio

Condizioni di sostenibilità

- Adeguatezza rispetto al sistema dell'accessibilità al comparto
- Gli interventi dovranno prevedere un $\geq 20\%$ di SU destinata a ERS su SU tot
- Gli interventi dovranno garantire un incremento della permeabilità dei suoli



-  Perimetro dell'ambito di rigenerazione
-  Acquisizioni patrimoniali
-  Edifici di pregio da tutelare
-  Fermata della metropolitana di superficie di progetto
-  Ambito di realizzazione del nuovo palazzetto dello sport
-  Previsione di ingresso carrabile alle dotazioni pubbliche di progetto
-  Percorsi ciclopedonali da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, ...)
-  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
-  Spazi pubblici con fronti urbani
-  Spazio pubblico attrezzato con elevata permeabilità e copertura arborea
-  Maglia di potenziamento dell'ombra

Ex Zuccherificio SFIR

Ambito privato degradato, abbandonato, sottoutilizzato



Dati indicativi

Area	454.150 mq
Superficie coperta esistente	0 mq
Indice copertura esistente	0%
Volume esistente	0 mc
Recuperabilità/Convertibilità dei fabbricati esistenti	/
Proprietà	Privata

Obiettivi Strategici

OS1 (LS3 → AP5)

OS3 (LS1 → AP6; LS3 → AP1)

Progetto Guida

PG3

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
 - o Valorizzazione ambiti degradati o sottoutilizzati

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

- Valorizzazione della rete di spazi verdi come misura di contrasto ai cambiamenti climatici
 - o 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
 - o Risoluzione criticità della rete ciclabile
 - Completare l'interruzione del percorso ciclabile della Destra Po in corrispondenza di Pontelagoscuro

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

Acquisizioni patrimoniali

/

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Recupero delle volumetrie del complesso nel rispetto delle permeabilità esistenti
- Vocazione dell'area per la mixità funzionale
- Funzioni compatibili con i siti Rete Natura 2000 limitrofi e la presenza del Parco Urbano
- No grande commercio

Condizioni di sostenibilità

- Gli interventi dovranno prevedere un $\geq 20\%$ di SU destinata a ERS su SU tot. Tale superficie, previo accordo con l'AC è monetizzabile
- Gli interventi dovranno garantire un alto grado di permeabilità dei suoli
- Procedimento di bonifica chiuso senza limitazioni d'uso per contaminazione residua per le sole destinazioni commerciali e industriali (B)
- Realizzazione del collegamento ciclabile sul lato destro dell'area al confine con le aree agricole e mantenimento di una fascia verde perimetrale



- Perimetro dell'ambito di rigenerazione
- Sistemazione viabilità
- Coni visivi da preservare
- Aree verdi attrezzate per attività sportive e ricreative da potenziare attraverso forestazione e attrezzature/arredo differenziato per categorie
- Diretrici e percorsi ciclopedonali strategici e prioritari da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, ...)

Ex PUA GEI

Ambito privato con pianificazione pregressa non attuata e convenzione scaduta



Dati indicativi

Area	41.000 mq
Superficie coperta esistente	2.100 mq
Indice copertura esistente	0,05 %
Volume esistente	7.800 mc
Recuperabilità/Convertibilità dei fabbricati esistenti	/
Proprietà	Privata

Obiettivi Strategici

OS2 (LS2 → AP1)

Progetto Guida

PG1

DIAGNOSI

Criticità

- Area dismessa di PUA scaduto con alcune costruzioni e urbanizzazioni solo parzialmente realizzate e in avanzato stato di degrado

Opportunità

- Affaccio sull'asse di via Modena
- Prossimità al potenziale 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
 - o 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
 - o Realizzazione della maglia urbana di potenziamento dell'ombra (Viale Po – cuneo verde di penetrazione est-ovest)

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)

Acquisizioni patrimoniali

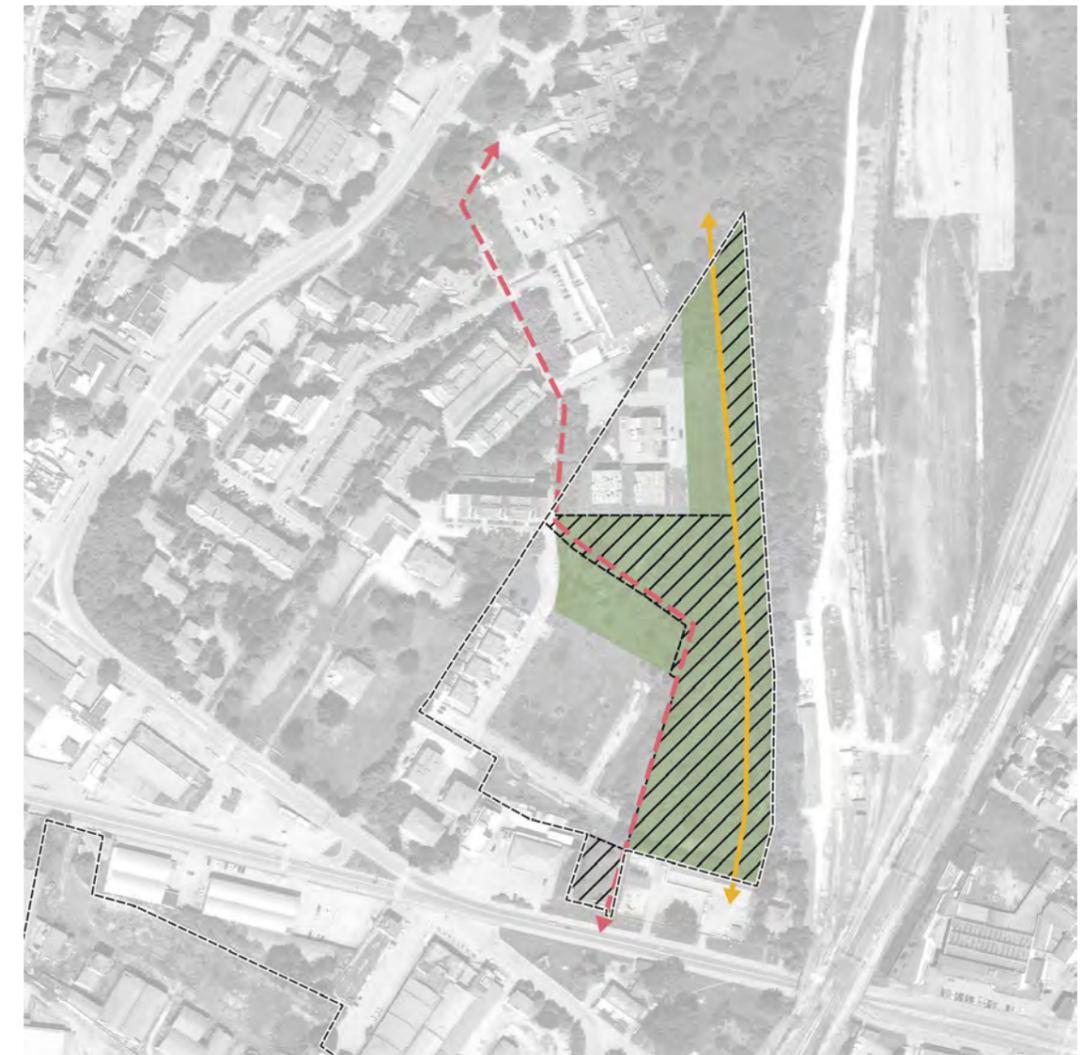
- Aree che comprendono il percorso ciclo-pedonale di attraversamento dell'area per la creazione di uno spazio pubblico fruibile

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Funzioni residenziali

Condizioni di sostenibilità

- Realizzazione degli edifici residenziali con indice di edificabilità medio (tessuti urbani consolidati a media densità)
- Gli interventi dovranno prevedere un $\geq 20\%$ di SU destinata a ERS su SU tot. Tale superficie, previo accordo con l'AC è monetizzabile
- Gli interventi dovranno incrementare il grado di permeabilità dei suoli
- Aumento della fascia verde di mitigazione verso l'area dello scalo merci
- Completamento delle urbanizzazioni e dei sottoservizi



- 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
- Diretrici e percorsi ciclopedonali strategici e prioritari da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, ...)
- Cono visivo-corridoio ecologico

Ex Felisatti

Ambito privato degradato, abbandonato, sottoutilizzato



Dati indicativi

Area	69.700 mq
Superficie coperta esistente	28.700 mq
Indice copertura esistente	41%
Volume esistente	233.600 mc
Recuperabilità/Convertibilità dei fabbricati esistenti	/
Proprietà	Privata

Obiettivi Strategici

OS2 (LS1 → AP1; LS2 → AP1)

OS3 (LS3 → AP1)

Progetto Guida

PG1

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)

Opportunità

- Affaccio sull'asse di via Modena
- Prossimità al potenziale 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
 - o 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
 - o Recupero e rifunzionalizzazione delle aree ricomprese da via del Lavoro attraverso il rafforzamento del polo intermodale

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

- Potenziare le connessioni ambientali e paesaggistiche
 - o Creazione di un'infrastruttura verde tra la stazione e il Boicelli formata dagli spazi verdi delle aree dismesse rinaturalizzate
- Potenziare la maglia di connessioni ciclo-pedonali interne ai quartieri
 - o 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
 - o Aree da potenziare attraverso attrezzature collettive

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Prevedere ingresso all'area da via Santini, parzialmente interessata (tratto di incrocio con via Modena) dall'intervento di rigenerazione PNRR dell'ingresso Ovest alla città) e uscita su via del Lavoro in corrispondenza dell'intersezione con via Girotti

Acquisizioni patrimoniali

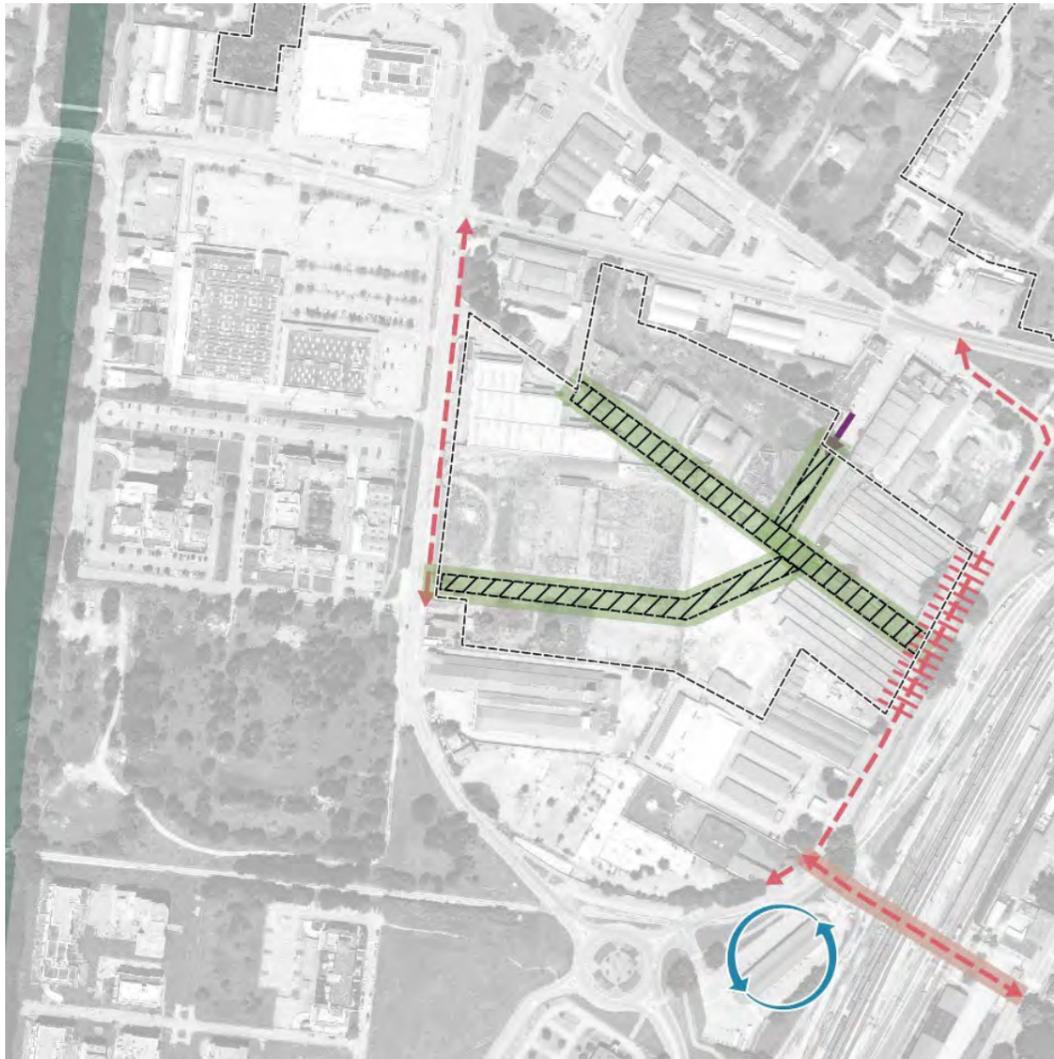
- Cessione delle fasce centrali che attraversano l'area per la realizzazione di un verde pubblico lineare

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Inserimento di funzioni pubbliche (università, attrezzature sportive-ricreative)
- Area per possibile inserimento di residenza di tipo sociale
- No grande commercio
- Destinare una doppia fascia centrale di connessione tra la porzione di area verso la stazione e quella verso il Boicelli a spazio pubblico lineare con spazi verdi attrezzati e percorsi ciclo-pedonali

Condizioni di sostenibilità

- Gli interventi dovranno prevedere un $\geq 20\%$ di SU destinata a ERS su SU tot
- Gli interventi dovranno garantire l'incremento della permeabilità dei suoli e una media densità del costruito
- Gli interventi potranno prevedere la realizzazione di uno spazio car free intercluso nel perimetro dell'ambito di rigenerazione
- Gli interventi dovranno prevedere il potenziamento e il collegamento dell'asse ciclabile su via del Lavoro/via Marconi



-  Perimetro dell'ambito di rigenerazione
-  Diretrici di connessione urbana e di interesse per le acquisizioni patrimoniali
-  Aree verdi attrezzate per attività sportive e ricreative da potenziare attraverso forestazione e attrezzature/arredo differenziato per categorie
-  Diretrici e percorsi ciclopedonali strategici e prioritari da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, ...)
-  Previsione di ingresso carrabile (se necessario) alle funzioni pubbliche dell'area
-  Riqualficazione del fronte e dello spazio pubblico verso la stazione ferroviaria
-  Nodo intermodale di via del Lavoro
-  Connessione ciclo-pedonale attraverso il sottopasso

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
Recuperabilità/Convertibilità dei fabbricati esistenti	/
Proprietà	Privata

Obiettivi Strategici

OS2 (LS2 → AP1)

Progetto Guida

PG1

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)

Opportunità

- Prossimità al potenziale nodo intermodale di via del Lavoro (stazione ferroviaria-terminal extraurbano)
- Prossimità all'ambito paesaggistico e fruitivo del 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
 - o Recupero e rifunzionalizzazione delle aree ricomprese da via del Lavoro attraverso il rafforzamento del polo intermodale
- Connessione con il fiume Po
 - o Qualificazione paesaggistica dell'asse Boicelli
 - o Ricucitura del sistema ciclabile lungo l'asse del Boicelli

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

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

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

/

Acquisizioni patrimoniali

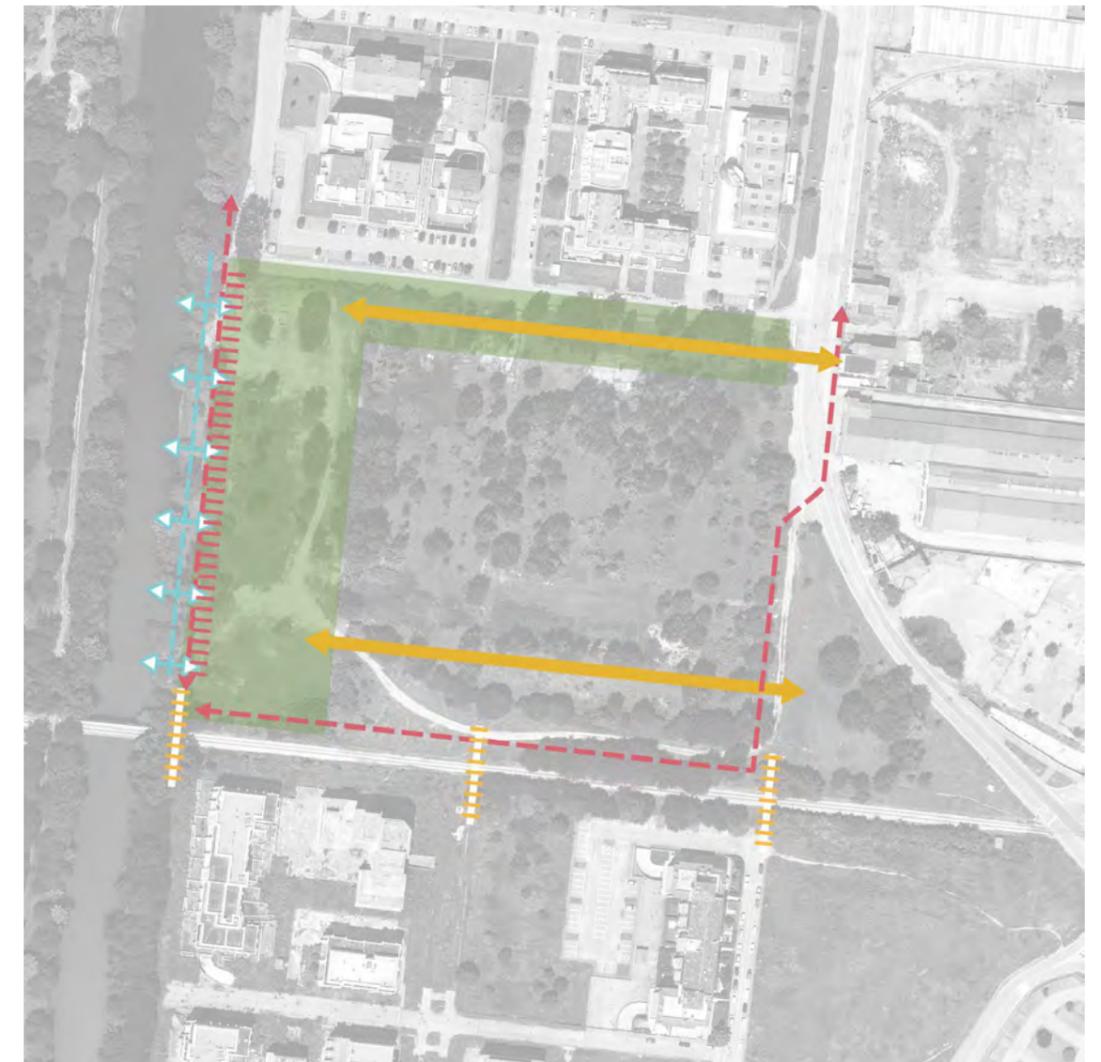
- Per l'attuazione di tale area potranno essere previste permutate con la contigua area di proprietà dell'amministrazione comunale al fine di ottimizzare l'impianto urbanistico dell'intero comparto e valorizzare l'affaccio sul canale Boicelli.

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 con visivi verso il Boicelli

Condizioni di sostenibilità

- Gli interventi dovranno prevedere un $\geq 20\%$ di SU destinata a ERS su SU tot. Tale superficie, previo accordo con l'AC è monetizzabile
- Gli interventi dovranno garantire un alto grado di permeabilità dei suoli
- Preservare (ove possibile) la vegetazione arborea esistente
- Realizzazione del tratto corrispondente della ciclabile di previsione lungo il Boicelli
- Rigenerazione della sponda sul Boicelli attraverso la realizzazione di una darsena/banchina con funzione di spazio pubblico
- Integrazione nell'intervento delle aree comunali a verde attorno all'area, rigenerazione delle stesse attraverso percorsi, forestazione e aree attrezzate
- Realizzazione di connessioni ciclopedonali oltre la linea ferroviaria



- 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
- Diretrici e percorsi ciclopedonali strategici e prioritari da ricucire e rafforzare (ombra, segnaletica, accessibilità, sicurezza, ...)
- Coni visivi da preservare
- Connessioni e accessibilità diretta al Canale Boicelli (banchina di approdo)
- Fascia di spazio pubblico

Ex PRU Darsena Torre Ellittica

Ambito privato con pianificazione progressa 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
<i>Recuperabilità/Convertibilità dei fabbricati esistenti</i>	Medio-alta
<i>Proprietà</i>	Privata

Obiettivi Strategici

OS2 (LS2)

Progetto Guida

PG2

DIAGNOSI

Criticità

- Area ex PRU non completata

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
- Connessione con il polo fieristico e al polo scientifico tecnologico UNIFE (presenza di studentato esistente) grazie al collegamento veloce alla SS16

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALocale

Sistema del Po di Volano come asse primario di rigenerazione

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

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

/

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

Condizioni di sostenibilità

- Recupero degli spazi interni introducendo sistemi per il miglioramento dell'efficiamento energetico dell'edificio
- Gli interventi dovranno prevedere un $\geq 20\%$ di SU destinata a ERS su SU tot. Tale superficie, previo accordo con l'AC è monetizzabile.
- Gli interventi dovranno garantire un incremento della permeabilità dei suoli

PUA Camera di Commercio

Ambito privato con pianificazione progressiva non attuata e convenzione vigente



Dati indicativi

Area	2.800 mq
Superficie coperta esistente	0 mq
Indice copertura esistente	0%
Volume esistente	0 mc
Recuperabilità/Convertibilità dei fabbricati esistenti	/
Proprietà	Privata unica

Dati PUA

St	3.254 mq
Sf	2.821 mq
V tot max	12.634 mc

Obiettivi Strategici

OS2 (LS2→AP1)

Progetto Guida

PG2

DIAGNOSI

Criticità

- Area ex PRU non completata
- PUA vigente non attuato
- Degrado ambientale

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
- Connessione con il polo fieristico e al polo scientifico tecnologico UNIFE (presenza di studentato esistente) grazie al collegamento veloce alla SS16

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALocale

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

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

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

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)

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Mixite funzionale (piccolo commercio, direzionale, residenziale)

Condizioni di sostenibilità

- Valutare la possibilità di accesso verso il canale Burana attraverso gli spazi a terra del complesso commerciale
- Gli interventi dovranno prevedere un $\geq 20\%$ di SU destinata a ERS su SU tot. Tale superficie, previo accordo con l'AC è monetizzabile
- Gli interventi dovranno garantire un alto grado di permeabilità dei suoli

Ex Cogef via San Contrado 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
Recuperabilità/Convertibilità dei fabbricati esistenti	/
Proprietà	Privata

Obiettivi Strategici

OS2 (LS2 → AP1)

Progetto Guida

PG4

DIAGNOSI

Criticità

- Area ineditata con inquinamento residuo e con procedimento di bonifica in corso

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
 - o 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
 - o Realizzazione della maglia urbana di potenziamento dell'ombra
- Tutelare gli spazi vuoti interclusi nella trama dell'edificato come "cunei verdi"
 - o Aree permeabili intercluse al territorio urbanizzato da tutelare

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

Condizioni di sostenibilità

- Mantenimento della permeabilità dell'area (min.80%); gli interventi di impermeabilizzazione dovranno costituirsi come percorsi e attrezzature per la fruizione dell'area stessa
- Gli interventi dovranno prevedere un $\geq 20\%$ di SU destinata a ERS su SU tot. Tale superficie, previo accordo con l'AC è monetizzabile.
- Mantenimento della permeabilità dell'area e eventuale inserimento attrezzature leggere e/o removibili

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 → AP1; LS2 → AP2)

OS3 (LS3 → AP1)

Progetto Guida

PG1

DIAGNOSI

Criticità

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

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 (Ciclovía Destra Po)

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALocale

- Sistema del canale Boicelli come asse primario di rigenerazione e infrastruttura di paesaggio verde e blu
 - o Recupero ambiti degradati o sottoutilizzati
- Connessione con il fiume Po (Ciclovía Vento) e rapporto con il Parco Nord
 - o 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
 - o Sistema delle aree verdi libere da potenziare attraverso forestazione
 - Infrastruttura verde su via Padova
- Potenziare la maglia di connessioni ciclo-pedonali interne ai quartieri
 - o Risoluzione delle criticità della rete ciclabile
 - Risolvere la pericolosità dei punti di immissione e attraversamento

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Riconessione 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

- Gli interventi dovranno prevedere un $\geq 20\%$ di SU destinata a ERS su SU tot. Tale superficie, previo accordo con l'AC è monetizzabile.
- Gli interventi dovranno garantire un incremento della permeabilità dei suoli

Centro Ingrosso Diamante

Ambito privato degradato, abbandonato, sottoutilizzato



Dati indicativi

Area	68.120 mq
Superficie coperta esistente	34.700 mq
Indice copertura esistente	51%
Volume esistente	286.240 mc
Recuperabilità/Convertibilità dei fabbricati esistenti	medio-bassa
Proprietà	Privata

Obiettivi Strategici

OS2 (LS2 → AP1; AP3)

OS3 (LS3 → AP1)

Progetto Guida

PG1

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)
- Passaggio della rete ciclabile esistente (via del Bajocco) di connessione tra Barco e Pontelagoscuro

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALocale

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

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

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

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- Riconnesione 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

Condizioni di sostenibilità

- 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
- Verifica dell'equilibrio di comparto tra fabbisogno e dotazione di parcheggi esistenti in caso di proposte in aumento del carico urbanistico atteso
- Gli interventi dovranno prevedere un $\geq 20\%$ di SU destinata a ERS su SU tot. Tale superficie, previo accordo con l'AC è monetizzabile.
- Gli interventi dovranno garantire un incremento della permeabilità dei suoli

Lotto in via Bongiovanni

Ambito privato degradato, abbandonato, sottoutilizzato



Dati

Area	3.662 mq
Superficie coperta esistente	/
Indice copertura esistente	/
Volume esistente	/
Recuperabilità/Convertibilità dei fabbricati esistenti	/
Proprietà	Privata

Obiettivi Strategici

OS2 (LS2 → AP1)

Progetto Guida

PG1

DIAGNOSI

Criticità

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

Opportunità

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

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA SOVRALocale

/

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

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

- o Aree da potenziare attraverso attrezzature collettive

INDIRIZZI PER LA TRASFORMAZIONE

Accessibilità

- In caso di insediamento di funzioni per usi collettivi prevedere aree per il parcheggio all'ingresso dell'area, su via Bongiovanni
- Collegamento nord-sud attraverso l'area, tra via Bongiovanni e via Modena, in corrispondenza del confine con l'area commerciale

Acquisizioni patrimoniali

- Area al confine con la strada per la realizzazione dei parcheggi pubblici e di area verde pubblica per la connessione ciclabile tra il percorso lungo il Boicelli (di previsione) e il percorso esistente su via Marconi

Indicazioni sulle funzioni e sulle destinazioni d'uso

- Insediamento di funzioni per usi collettivi a bassa affluenza per la problematica dell'accessibilità

Condizioni di sostenibilità

- Gli interventi dovranno prevedere un $\geq 20\%$ di SU destinata a ERS su SU tot. Tale superficie, previo accordo con l'AC è monetizzabile.
- Gli interventi dovranno garantire un alto grado di permeabilità dei suoli
- Mantenimento continuità visiva ed ecologica verso il Boicelli attraverso una fascia verde di connessione

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
Recuperabilità/Convertibilità dei fabbricati esistenti / Proprietà	Pubblica

Obiettivi Strategici

OS2 (LS2 → AP1)

Progetto Guida

PG5

DIAGNOSI

Criticità

- Area marginale a ricompresa tra ambito residenziale con tessuto frammentato e linea ferroviaria

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 nuovo sottopasso ciclo-pedonale di via Arginone

INDICAZIONI DALLA STRATEGIA LOCALE

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

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

Condizioni di sostenibilità

- Gli interventi dovranno prevedere un $\geq 20\%$ di SU destinata a ERS su SU tot
- Gli interventi dovranno garantire un alto grado di permeabilità dei suoli
- 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