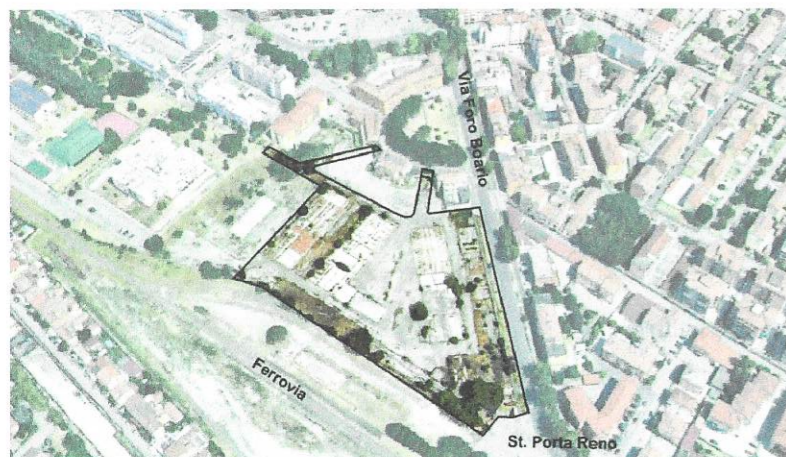


Foro Boario – AMBITO A

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 (LS1)

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

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
 - 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 desealing/qualificazione ecologica
 - o Maglia urbana di potenziamento dell'ombra
 - o Cunei verdi di penetrazione est-ovest
- Potenziare la maglia di connessioni ciclo-pedonali interne tra i quartieri e con il centro storico
 - o Attenzione alla pedonalità
 - o Risoluzione delle criticità della rete ciclabile
- Valorizzare la rete degli spazi pubblici, delle attrezzature collettive e di infrastrutturazione degli insediamenti
 - o Centralità/identità da valorizzare e connettere
 - Foro Boario
 - o 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 nel Rapporto VALSAT.
- Altezza max: 5 piani fuori terra

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 (incluso altre aree di proprietà comunale) inclusa la viabilità carrabile di penetrazione da via Foro Boario.

13.02.2024

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

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

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 città ("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 RISPONSA 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)



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

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
 - 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 nei pressi di 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.
- 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, 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 mqSU/mq ST
 - AO (anche per stralci funzionali) con premialità massima +100% - $I_t=0,7$ $I_f=1,6$ mq SU / mq SF
 - **IC < 50%**
 - **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.*
- Parcheggi pertinenziali privati da L.122/1989.

- **Valutazione di sostenibilità:** l'A.O. dovrà essere corredato dal Rapporto di VALSAT, con particolare approfondimento in relazione a 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.
- 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 VALSAT
- 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 su i 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

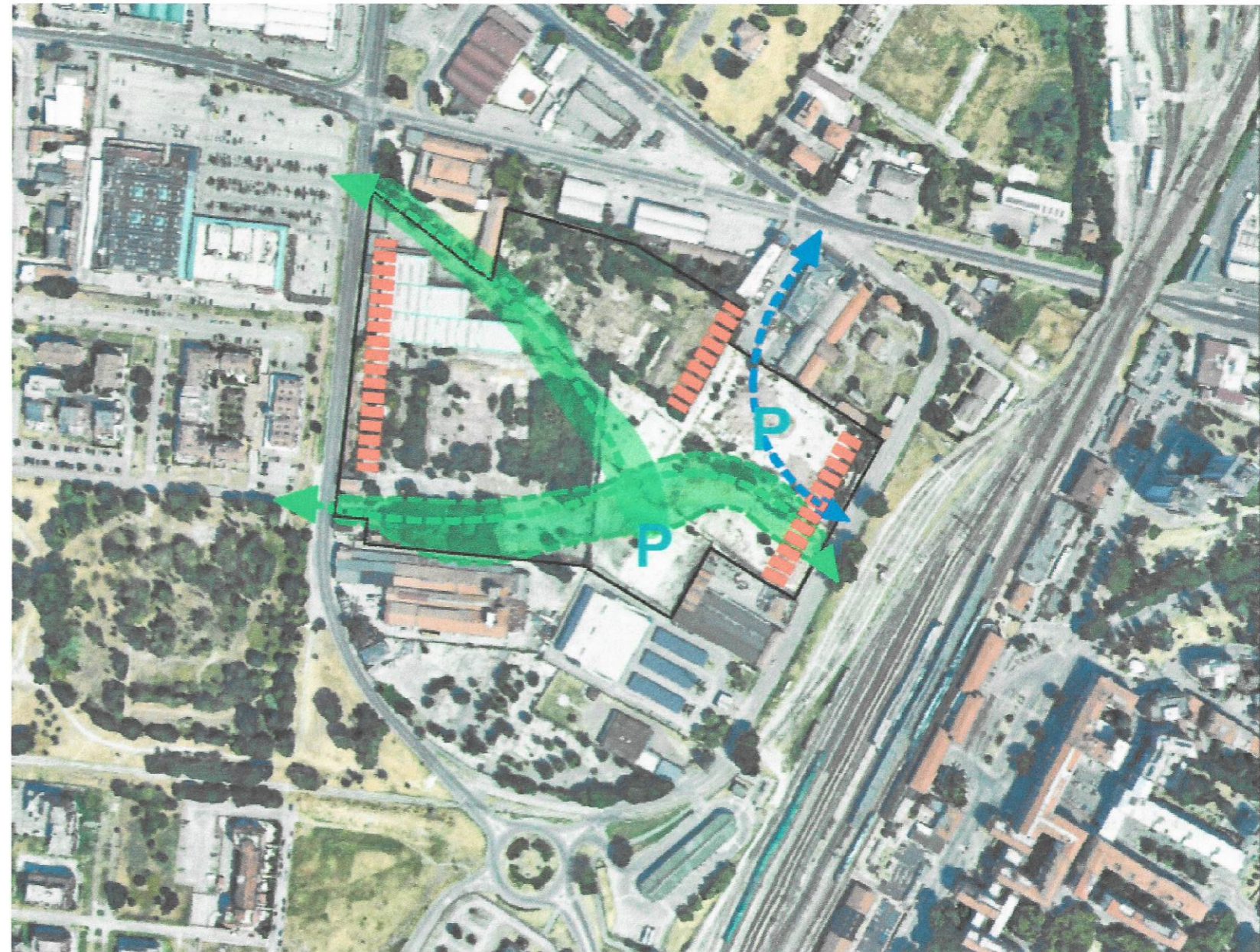
RP5 MULTIFUNZIONALITÀ URBANA

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 \geq 20% della SU complessiva di progetto (escluse premialità)
Livello buono: SU ERS \geq 24% della SU complessiva di progetto (escluse premialità)
Livello ottimo: SU ERS \geq 28% della SU complessiva di progetto (escluse premialità)

Non è ammesso trasferimento in altra area.



SCHEMA IDEOGRAMMATICO DI ASSETTO (non vincolante)

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