

## La città che cambia

Il punto con Magnani, nuovo dirigente del settore pianificazione territoriale del Comune. L'approvazione del Pug è vicina, le linee strategiche per disegnare la Ferrara del futuro

# Nuovo piano urbanistico «I nodi di grattacielo e Gad Avanti con S. Rocco e Silla»

### L'INTERVISTA

Gian Pietro Zerbini

**S**iamo in prossimità dell'approvazione del nuovo Pug (piano urbanistico generale) e il cambio di giunta ha comportato alcune novità, a cominciare dal nuovo dirigente della pianificazione territoriale, Fabrizio Magnani. Con lui analizziamo la complessa situazione dell'urbanistica a Ferrara.

**Architetto Magnani, quale sono le linee guida di indirizzo per le azioni future?**

«Lo sforzo che si sta facendo, anche attraverso il coinvolgimento di professionalità esterne all'amministrazione, è una definizione chiara della "Strategia" che è e sarà per tutta la formazione del Pug, il quadro di riferimento. Tramite la riorganizzazione degli uffici e la costituzione dell'ufficio di piano, saranno individuate competenze e professionalità necessarie ad avviare la condivisione degli obiettivi coerentemente alle linee di mandato».

**Si parla tanto di riqualificazione della zona Gad: stazione e grattacielo in primis. Sono previste novità? L'ipotesi di demolire il Grattacielo è ancora in agenda?**

«Una soluzione complessa quella che riguarda il destino del grattacielo e delle aree limitrofe. Il progetto è stato candidato al bando sulla riqualificazione delle aree urbane degradate - Dpcm del 2015 - con l'ipotesi di liberare l'immobile, attraverso il suo "svuotamento". Nel 2018 tramite un Accordo di Programma (con Regione e Provincia), si sarebbe iniziato a condividere con la città la scelta se demolire o ristrutturare il "Grattacielo". Al momento la sorte degli immobili resta legata anche alla capacità dei proprietari di provvedere al ripristino delle condizioni di sicurezza ed antincendio (ordinanza dirigenziale del 10 luglio 2018), i cui lavori risultano in corso. Resta sempre in atto la possibilità di concorrere al bando aree degradate per l'assegnazione dei contributi finalizzati al recupero dell'area. Nell'area dell'ex scalo ferroviario, tra i binari ferroviari e la via San Giacomo, nel corso del 2020 è prevista, da parte della società Metropark, la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico che andrà ad integrare l'intermodalità della zona favorendo lo scambio gomma-ferro e l'accessibilità alla stazione ferroviaria, con una capienza di 119 posti auto. Il progetto si contraddi-

stingue per un elevato valore innovativo e tecnologico inoltre nel momento della sua attivazione la stessa Metropark dovrà attivare con il Comune di Ferrara una convenzione che ne disciplinerà la fruizione e la politica tariffaria».

**Altri interventi nell'area?**

«Anche i dieci interventi di cui al bando Periferie sono tutti ricompresi nella zona Giardino Ariano Doro (Gad). Dal prossimo mese di febbraio avranno inizio i lavori dei primi interventi; uno fra tutti quello denominato "percorso turistico commerciale dalla stazione al sistema delle piazze centrali».

**Lo scorso anno era stato avviato un contatto con Coop Alleanza 3.0 per riqualificare la zona di via del Lavoro e via Modena, tra le più degradate della città. A che punto sono questi contatti e si costruirà qualcosa di specifico?**

«La manifestazione di interesse, formalizzata nell'agosto 2018 da Coop Alleanza 3.0 e da Veicolo 5 srl (in liquidazione), prevedeva la riqualificazione delle richiamate aree urbane degradate, il tutto per complessivi 50.000 metri quadrati. Il bando necessita della sottoscrizione di una convenzione disciplinante le modalità di attuazione del progetto candidabile a finan-

«Sul verde pubblico permuta in corso tra Comune e Stato per realizzare il parco Sud con 100 ettari»

«Più che pensare ad ulteriori espansioni della città si punta molto sul recupero e sulla rigenerazione dell'esistente»

### CHI È

**Gli incarichi di Magnani tra l'Aretino e il Ferrarese**

Fabrizio Magnani, 57 anni, laurea in Architettura a Firenze dallo scorso 1 dicembre è il dirigente del settore Pianificazione territoriale del Comune di Ferrara. In precedenza ha ricoperto incarichi dirigenziali nei comuni di Cento (2017-2019), Bondeno (2008-2017), San Giovanni Valdarno (2007-2008), Sansepolcro (2001-2006), Castel S. Niccolò (1992-1997), questi ultimi tre comuni sono in provincia di Arezzo.

ziamento. I rapporti con Coop Alleanza 3.0, interrottisi ad inizio 2019, sono in corso di ridefinizione».

**Come procede il recupero dell'ex Sant'Anna, ora San Rocco?**

«Per il prossimo maggio è prevista l'approvazione del Piano di Recupero di iniziativa pubblica San Rocco per la riqualificazione del comparto dell'ex ospedale Sant'Anna di circa 15 ettari. Perso l'esclusivo uso sanitario-ospedaliero il vasto isolato urbano è stato ripensato e riportato ad un uso più integrato con il contesto urbano. L'impianto progettuale proposto, condiviso con l'Azienda Ospedaliera e l'Usl, ha tenuto conto anche delle carenze strutturali degli edifici emerse a seguito del sisma del 2012 (demolizione delle cliniche). Si è mantenuto l'anello dell'ex ospedale di proprietà dell'azienda ospedaliera e l'Usl (la cui ristrutturazione è in fase di ultimazione) in cui si è insediata la Cittadella della Salute dove negli ultimi anni si sono progressivamente insediati gli ambulatori e gli uffici amministrativi dell'azienda ospedaliera e Usl e dove dallo scorso dicembre si sono trasferiti anche i Servizi alla Persona del Comune; con accesso da Corso Giovecca è inoltre previsto un Pronto Soccorso per codici bianchi».

**In agenda c'è anche il recupero dell'area Silla in via Volano. Come sarà l'intervento?**

«È prevista entro il prossimo mese di febbraio l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (Pua) per la riqualificazione dell'area Silla di oltre 9.000 metri quadrati. Il piano prevede la rifunzionalizzazione del comparto, attraverso l'insediamento di attività prevalentemente residenziali (studentato), pubblici esercizi, oltre a funzioni legate all'attività di Silla quali uffici e showroom, e la valorizzazione delle vicine mura storiche, mediante il raccordo con quanto previsto dal PdR di iniziativa pubblica dell'a-



diacente area ex Amga. Una volta sottoscritta la convenzione attuativa del Pua potranno essere presentati i permessi di costruire per gli interventi edilizi. Agli esistenti spazi commerciali ed espositivi della ditta Silla vengono affiancati nuovi spazi pubblici, edifici residenziali e di servizio per creare un mix funzionale in grado di garantire la fruibilità in sicurezza dell'area in ogni momento della giornata; viene invece delocalizzata tutta la parte inerente il deposito di materiali edili. I fabbricati non sottoposti a vincolo verranno demoliti men-

**Festa Polizia locale**

Oggi è San Sebastiano, patrono della Polizia locale. Alle ore 9.30 una messa al Gesù e alle 10.30 alla Sala Estense relazione del comandante Rimondi.



**Ciclo conferenze**

Alle 11, nel Teatro Anatomico dell'Ariostea (via Scienze, 17), presentazione dei cicli di conferenze 2020 dell'Istituto Gramsci e di Storia Contemporanea.



1. L'area della stazione vista dal grattacielo.  
2. Fabrizio Magnani. 3. La cittadella San Rocco.  
4. Il sottomura di via Gramiccia

tre è prevista la costruzione di un nuovo edificio con fronte principale su viale Volano. Quest'ultimo, insieme agli edifici conservati, definirà una nuova piazza posta all'intersezione tra via Bologna e viale Volano. Al piano interrato dell'edificio è previsto un parcheggio di 2500 metri quadri (di cui 310 ad uso la cui gestione rimarrà a carico della proprietà); la scelta del parcheggio interrato consente di avere in superficie un'area il più possibile sgombra da auto aumentare così la qualità e la vivibilità degli spazi pubblici». **Sono previsti nuovi spazi**

**verdi in città e, in caso di risposta affermativa, dove?**  
«Col Programma Unitario di Valorizzazione di Ferrara (del 7 giugno 2007), ed a seguito dell'Accordo, sottoscritto in data 12 ottobre 2015 (con il Ministero dell'Interno, Ministero della Difesa, Ministero dell'Istruzione, Ministero delle Attività Culturali, con la Regione Emilia Romagna e con l'Agenzia delle Entrate e l'Agenzia del Demanio) per "l'attuazione di un programma di valorizzazione sostenibile delle aree e degli immobili pubblici di eccellenza della città di Ferrara" sono state pre-

viste le modalità e le attività indispensabili per addivenire alla permuta tra l'area dell'ex Aeroporto militare, di proprietà dello Stato, e una porzione dell'area ex Mof, di proprietà del Comune. Permuta in fase di definizione e che permetterebbe l'acquisizione di 100 ettari per la realizzazione del parco Sud. Negli ultimi anni si sono inoltre acquisite, come premialità del I e del II POC aree in zone strategiche che hanno implementato il patrimonio naturale (sottomura, via Gramiccia) sarà la strategia del Pug che individuerà le azioni affinché la tutela, lo svi-

luppo e la valorizzazione di tale patrimonio possa contribuire ad una virtuosa e sostenibile crescita della Città. Il Comune di Ferrara dal 2017 partecipa al progetto Perfect - Planning for Environment and Resource efficiency in European Cities and Towns. Il progetto è finanziato dal programma di cooperazione territoriale "Interreg Europe". L'obiettivo generale di Perfect è migliorare l'attuazione delle politiche di sviluppo regionale per la tutela e lo sviluppo del patrimonio naturale attraverso il riconoscimento dei molteplici vantaggi delle infrastrutture verdi da parte delle Autorità di gestione dei programmi operativi regionali, degli amministratori locali, dei partner e dei gruppi di interesse. Durante la prima fase, ad oggi conclusa sono state individuate le strategie per l'implementazione ed il miglioramento delle aree verdi comunali che potranno essere recepite nelle linee guida del Pug».

**È prevista un'ulteriore espansione urbanistica della città?**

«Ad oggi sono efficaci convenzioni sottoscritte prima del 2014, in attuazione all'allora vigente Prg, i cui interventi pianificatori potranno essere realizzati entro il termine decennale di validità della convenzione (entro il 2024); dal 2014 sono inoltre state sottoscritte convenzioni e sino al 31 dicembre 2020 se ne potranno essere sottoscrivere altre in attuazione ad accordi del I e del II POC (efficaci sino al 2030). Nel corso dei prossimi 10 anni si assisterà pertanto alla nuova urbanizzazione di tali aree oltre alla riqualificazione di aree già edificate. A partire dal 2021, la Legge regionale 24/2017 limiterà in maniera consistente la possibilità di approvare strumenti urbanistici che generino nuovo consumo di suolo. I Comuni potranno sostanzialmente investire sulla riqualificazione e rigenerazione del tessuto urbano esistente». —