

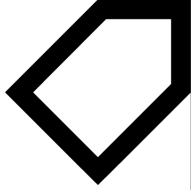


COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA  
- sottozona F2 – Polo Ospedaliero di Cona**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
E FINANZIARIA**

<b>Area del Territorio e dello Sviluppo Economico</b> Settore Pianificazione Territoriale Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione		<b>Rel. 1</b>
<b>Elaborato:</b> Relazione Illustrativa e Finanziaria		
		data : febbraio 2011
<p><i>COMUNE DI FERRARA</i>  <i>Sindaco:</i>          Tiziano Tagliani  <i>Assessori:</i>          Roberta Fusari          Rossella Zadro          Chiara Sapigni          Aldo Modonesi</p> <p><i>Area del territorio e dello sviluppo economico:</i>          Ing. Fulvio Rossi  <i>Settore Pianificazione Territoriale:</i>          Arch. Davide Tumiatei  <i>Settore Ambiente e Attività Produttive:</i>          Ing. Alberto Bassi  <i>Servizio Pianificazione Territoriale:</i>          Arch. Paolo Perelli</p>	<p><i>Gruppo Operativo</i></p> <p><i>Coordinamento:</i>          Arch. Davide Tumiatei          Arch. Paolo Perelli</p> <p><i>Gruppo di Lavoro:</i>          Arch. Davide Manfredini          Arch. Paola Onorati          Ing. Antonio Parenti          Ing. Alessio Stabellini          Geom. Francesca Guerzoni          Ril. Maria Chiara Menegatti          Dis. Massimo Scapoli          Ing. Giada Guzzinati</p>	<p><i>AZIENDA OSPEDALIERA UNIVERSITARIA DI FERRARA:</i>          Dott. R. Baldi          Ing. C. Melchiorri          Arch. A. Riciarelli          Ing. R. Baruchello</p> <p><i>UNIVERSITA' DI FERRARA E FACOLTA' DI ARCHITETTURA:</i>          Prof. R. Rossi          Prof. R. di Giulio</p> <p><i>ARPA Struttura Tematica Ingegneria Ambientale:</i>          Ing. P. Cagnoli</p> <p><i>Consorzio di Bonifica II Circondario – Polesine di San Giorgio:</i>          Ing. G. Tebaldi          Ing. M. Volpin</p>
		<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg); font-weight: bold; margin-right: 10px;">PIANIFICAZIONE</div>  <div style="writing-mode: vertical-rl; font-weight: bold; margin-left: 10px;">PROGETTAZIONE</div> </div>

## Relazione Illustrativa

A seguito dell'aggiudicazione del bando di gara indetta dall'Azienda Ospedaliera-Universitaria di Ferrara per il completamento del Nuovo Ospedale di Ferrara in località Cona, del suo ampliamento e della successiva gestione dei servizi "no core" e dei servizi commerciali compatibili, i lavori corrispondenti sono stati assegnati in data 5 Dicembre 2006, e sono ora in fase di avanzata realizzazione. L'intera area sulla quale insiste l'Ospedale è inserita nell'attuale P.R.G. vigente come sottozona F2 "Area per attrezzature di interesse generale - Attrezzature socio-sanitarie" e che quindi risulta conforme con il PRG oggi vigente.

~~Nel meccanismo sempre maggior definizione del Polo Ospedaliero si è manifestata la necessità di poter accogliere anche le aree dedicate alla didattica e alla sperimentazione universitaria, oltre alle eventuali quote commerciali/ricettive di primo ristoro ed accoglienza dei frequentatori del polo sanitario, e pertanto per poter inserire tali usi le norme di piano richiedono la redazione di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica.~~

A seguito della variante adottata alle NTA art 35 (PG.....) si è resa esplicita la necessità della redazione del Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica in cui oltre alle funzioni sociosanitarie e le attività ad esse compatibili venissero individuate quote da destinare alla didattica universitaria, attività fortemente legata all'organizzazione stessa dell'Azienda Ospedaliero Universitaria, pur essendo attività di competenza dell'Università degli Studi di Ferrara e quindi di altro ente pubblico.

Il Nuovo Polo Ospedaliero, costituirà il più importante complesso ospedaliero del territorio provinciale ferrarese e uno dei più importanti della Regione Emilia Romagna, e diventerà un fulcro di sviluppo in grado di favorire e facilitare l'implementazione delle attività di ricerca e di studio delle funzioni proprie della facoltà di Medicina e di Chirurgia dell'Università.

Per tali motivi il Comune ha ritenuto di dedicare la massima attenzione e la priorità assoluta alla redazione del Piano Particolareggiato, essendo il Progetto del Nuovo Ospedale di Ferrara uno dei progetti di mandato dell'Amministrazione Comunale 2005-2009 e 2010-2014.

Conseguentemente a quanto sopradescritto, l'Azienda Ospedaliera-Universitaria di Ferrara ha avanzato richiesta, con lettera del 23.05.06 P.G. USL n.0016679, all'Amministrazione Comunale di poter fare eseguire direttamente attraverso gli Uffici di Progettazione del Comune la realizzazione del Piano Particolareggiato, al fine di meglio raccordare anche tutte le eventuali decisioni urbanistico/normative con le scelte che a quella data restavano ancora da definire in merito alla viabilità ed ai collegamenti "attorno" al Polo di Cona, nonché rispetto alle problematiche complessive in ordine ai collegamenti automobilistici, ferroviari e ciclabili.

Ed è in accoglimento di tale richiesta, che in data 7/11/2006 è stata approvata apposita convenzione per la realizzazione e redazione del Piano Particolareggiato, attraverso un apposito gruppo di lavoro interno alla Amministrazione Comunale.

La redazione dello strumento attuativo, si è da subito svolta in stretto collegamento con la Direzione Generale dell'Azienda Ospedaliera e con l'Ufficio Tecnico della stessa Azienda, oltre che con l'Amministrazione Provinciale, viste le implicazioni in ordine alla viabilità di collegamento, che dovevano essere ancora adeguatamente definite.

Durante i lavori è pervenuta una proposta di intervento relativa ad uno stralcio della sottozona F2 di Cona da parte della Società Canova s.r.l. in data 09/05/2007 prot. N° 39669 tesa a poter realizzare interventi edilizi per servizi complementari ed integrativi al polo Ospedaliero.

L'8 gennaio 2008 è stato convocato un incontro presso gli uffici Comunali per affrontare con i Direttori Generali dell'Azienda Ospedaliera-Universitaria di Ferrara e dell'Azienda Sanitaria Territoriale e con il rappresentante delegato dal Rettore dell'Università degli Studi di Ferrara la definizione degli elementi fondamentali della "elaborazione ed assetto" del Piano Particolareggiato che il Comune di Ferrara con i propri uffici sta da tempo elaborando per conto il dell'Azienda Ospedaliera-Universitaria, così come da convenzione del 07/11/2006 Prot. Gen. 94526.

Da questo incontro, come da apposito verbale agli atti, è emersa univocamente la necessità di non aumentare considerevolmente l'edificazione dell'intero "comparto F2", permettendo comunque di prevedere ampliamenti sia delle strutture ospedaliere, nella zona racchiusa dall'anello viario di progetto, che salvaguardando la possibilità di ampliamenti nelle zone esterne allo stesso. Il tutto per garantire la realizzazione di vaste zone boscate, ad ampio valore paesaggistico e ambientale, in armonico rapporto con gli ambiti territoriali circostanti ed in grado di mitigare le superfici e gli impatti complessivamente previsti dallo strumento urbanistico attuativo e pertanto alla lettera della Soc.Canova sopradescritta, è stata data definitiva risposta in data 23/06/2008 con lettera Prot. del 24/06/08 N° 53730, motivando il non interesse da parte delle Aziende Sanitarie e all'Università.

Successivamente alla data di adozione (PG 20810 del 16 aprile 2009) tale Società ha ritenuto di presentare opposizione al Piano (PG 70368 del 14 agosto 2009), opposizione non accolta con le motivazioni presenti nel documento .....

Nel proseguo dei lavori di progettazione si è valutato e ritenuto opportuno ed utile procedere come Amministrazione Comunale alla definizione di un Protocollo d'intesa con il Consorzio di Bonifica 2° Circondario Polesine S. Giorgio, ora Pianura di Ferrara, per la definizione di uno studio di fattibilità per un "Progetto di Paesaggio" tale da consentire uno sviluppo di questa porzione del forese,

compatibile e in un corretto rapporto con gli elementi naturali del territorio, attraverso un progetto di suolo adeguato per permettere al nuovo ospedale di trasformarsi in occasione per disegnare un nuovo e più articolato paesaggio (Protocollo d'intesa sottoscritto in data 13/09/2007).

In relazione al protocollo d'intesa sottoscritto il Consorzio di Bonifica ha predisposto le *"linee tecniche di indirizzo per lo smaltimento delle acque meteoriche e per una adeguata progettazione di paesaggio"*, con l'inserimento di una nuova linea idraulica con andamento planimetrico a sud e ad est della viabilità principale e di sezione compatibile con la valorizzazione ambientale.

A seguito dell'adozione del Piano Particolareggiato si è ritenuto di approfondire tali studi conferendo al Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, con Determina n°11 RP 83 CDC 3019 PG 25080 del 18 marzo 2010, l'incarico per la redazione del Progetto Preliminare della nuova linea idraulica, Progetto Preliminare consegnato il 9 febbraio 2011 con PG 9803 le cui soluzioni sono state interamente incluse negli elaborati del Piano.

Parallelamente a tali studi ed approfondimenti si è altresì ritenuto utile ed opportuno procedere alla sottoscrizione di apposita convenzione per il conferimento di incarico di collaborazione e supporto tecnico-scientifico per la redazione del rapporto di VALSAT e relativo Rapporto Ambientale, all'ARPA Struttura Tematica di Ingegneria Ambientale (sottoscritta in data 14/12/2007).

All'inizio dell'estate e sino all'autunno del 2007, (19 giugno circoscrizione sud, 18 ottobre circoscrizione centro, 30 ottobre circoscrizione nord est, 14 novembre circoscrizione via Bologna, 22 novembre circoscrizione nord ovest, 29 novembre circoscrizione GAD ) si sono svolti una serie di incontri nelle varie circoscrizioni per illustrare, unitamente alla Direzione Generale dell'Azienda Ospedaliera, i contenuti e il percorso di completamento della struttura Ospedaliera, nonché le prime linee guida ed idee progettuali da far confluire nella progettazione definitiva del Piano Particolareggiato.

~~Sono stati svolti diversi incontri con l'Agenzia della Mobilità (AMI), per valutare e definire le problematiche relative all'accessibilità ed al trasporto pubblico verso l'Ospedale di Cona, e sono stati inoltre svolti appositi incontri con l'Agenzia di Ambito per i Servizi Pubblici di Ferrara - ATO 6, per le problematiche relative alle fognature ed il potenziamento dell'impianto di depurazione esistente a Gualdo e a seguito di tali discussioni ed incontri si è riscontrata la necessità di procedere alla definizione di un apposito Accordo di Programma ai sensi dell'art. 40 Legge Regionale N°20/2000 per realizzare una serie di opere di completamento, che richiedono in alcuni casi la preventiva variazione degli strumenti urbanistici e l'acquisizione delle aree su cui esse sono destinate a insistere, mediante procedure espropriative e/o asservimenti.~~

Sono stati svolti appositi incontri con l'Agenda di Ambito per i Servizi Pubblici di Ferrara -ATO 6, per le problematiche relative alle fognature ed il potenziamento dell'impianto di depurazione esistente a Gualdo.

Sono stati svolti diversi incontri con l'Agenda della Mobilità (AMI), per valutare e definire le problematiche relative all'accessibilità ed al trasporto pubblico verso l'Ospedale di Cona, e a seguito di tali discussioni ed incontri si è riscontrata la necessità di procedere alla definizione di un apposito Accordo di Programma ai sensi dell'art. 40 Legge Regionale N°20/2000 per realizzare una serie di opere di completamento, che richiedono in alcuni casi la preventiva variazione degli strumenti urbanistici e l'acquisizione delle aree su cui esse sono destinate a insistere, mediante procedure espropriative e/o asservimenti.

Detto Accordo di Programma è stato definitivamente concluso e sottoscritto in data 9 gennaio 2009 e ratificato in Consiglio Comunale in data 26 gennaio 2009 con verbale N.°17 P.G. N°. 926/09.

A seguito della Delibera di Giunta del 27 Novembre 2007 è stata sottoscritta la Convenzione tra il Comune di Ferrara, la Provincia di Ferrara, l'Università di Ferrara avente ad oggetto l'Approfondimento di un Master Plan e degli interventi di edilizia universitaria, destinati alla Facoltà di Medicina nell'area adiacente al nuovo Arcispedale S. Anna a Cona, e la verifica della compatibilità delle ipotesi di edificazione e di sviluppo con le indicazioni del nuovo Piano Strutturale e del Piano Particolareggiato in corso di stesura.

Tale elaborazione è stata recentemente completata con la consegna da parte del responsabile della ricerca, in qualità di "Capoprogetto" del gruppo di lavoro del Dipartimento di Architettura, dell'Università degli Studi di Ferrara, in data 28 Gennaio 2008 a firma del Prof. Di Giulio.

Il piano particolareggiato dell'intero Polo Ospedaliero di Cona si può quindi descrivere come un piano che, partendo dallo stato di fatto e dalle conclusioni dell'elaborato Rel 3 - Rapporto Ambientale e del Progetto Preliminare del Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, prefigura un Polo Ospedaliero con ancora capacità di ampliamento all'interno dell'area racchiusa dalla sua viabilità ad anello e che prefigura anche una nuova espansione di superfici sanitarie nella parte ad est dello stesso.

Nel dettaglio delle scelte urbanistiche si può precisare :

- Che gli indici di utilizzazione territoriale vengono attribuiti alle aree che, ricomprese nel Piano Particolareggiato del Polo di Cona, sono classificate come sottozona F2 nel PRG 1995;
- Che nel Lotto A viene previsto un indice di utilizzazione territoriale di 0,7 mq/mq, inferiore all'indice massimo di 1 mq/mq, previsto dall'art 35 delle NTA di PRG, e sufficiente a garantire il completamento del Polo Ospedaliero e l'inserimento delle Strutture Universitarie con i relativi spazi di servizio.

- Che nel lotto A vengono previste nuove superfici lorde per complessivi ~~136.766~~ **138.021** mq, da destinarsi a funzioni Sociosanitarie, Universitarie e di Servizio;
- Che nel Lotto B viene previsto un indice di utilizzazione territoriale meno elevato di 0,2 .mq/mq, al fine di garantire una minor densità edilizia ed una maggiore dotazione di spazi destinati alla forestazione, alla valorizzazione paesaggistica ed al corridoio ecologico di scala comunale previsto dal PSC. Tale indice è quindi calibrato per non gravare ulteriormente il sistema infrastrutturale di collegamento viario e ferroviario, descritto ai capitoli 4 e 5 dell'elaborato Rel. 3, Rapporto di Valutazione Ambientale ed in conformità alle densità edilizie ipotizzate dal PSC per l'ambito di Prima Corona rappresentato dai centri di Cona, Codrea e Quartesana di 0,90 mc/mq, pari a 0,18 mq/mq;
- Che l'indice di utilizzazione territoriale sopradescritto, viene apposto, oltre che alle aree per attrezzature collettive anche alle aree che il PSC destina a Forestazione, al fine di garantire l'acquisizione al demanio pubblico di tutte le aree non edificabili previste dal presente piano urbanistico.
- Che le superfici generate dall'utilizzo degli indici territoriali del Lotto B, per complessivi ~~98.797~~ **98.424** mq, da destinarsi a funzioni Sociosanitarie, Universitarie e di Servizio, di attuazione pubblica o privata, come meglio specificato al precedente art.3, possono essere collocate unicamente nel Lotto U3 del Sublotto B3, dando valore progettuale alle condizioni di stato di fatto dei luoghi, che escludono le altre aree dai processi trasformativi in quanto:
  - La fascia est, parallela al S.Antonino, deve essere salvaguardata sia in quanto corridoio ecologico di valenza comunale indicato dal PSC e di collegamento tra gli ambiti di valenza provinciale del Po di Volano a Nord, con quelli più a Sud del Po di Primaro, che , per le sue indubbe valenze paesaggistiche, riconosciute e tutelate ai sensi dell'art.142 Dlgs 42/02 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio". A tal fine le aree in questione saranno oggetto di un progetto di riqualificazione paesaggistica esteso a tutte le aree di rimboschimento e a quelle destinate alla nuova linea idraulica prevista nel lotto B. Nell'ambito di tale progetto saranno valutate le opportunità di dotare tali aree di percorsi di funzione terapeutica quali percorsi vita o percorsi tattili ed orti terapeutici, nonché di aree di parcheggio, limitatamente alle aree contigue a quella dell'anello viario del Polo Ospedaliero. In tali casi andranno comunque garantite le condizioni di ottimale inserimento paesaggistico e di invarianza idraulica di tali aree;
  - La fascia sud, nelle Unità di intervento U4 dei Sublotti B2 e B3, deve essere salvaguardata per accogliere la nuova linea Idraulica emersa come necessaria, dallo studio eseguito in attuazione del protocollo

d'intesa tra " Comune di Ferrara ed il Consorzio di Bonifica 2<sup>o</sup>  
Circondario\_Polesine di San Giorgio **Pianura di Ferrara** sopradescritto.

Le Superfici Lorde derivate dall'indice di utilizzazione territoriale del Lotto B, non collocate nell'Unità di intervento U3 del Sublotto 3, potranno chiedere di essere inserite nei meccanismi della perequazione del primo POC;

L'utilizzo degli indici descritti ai commi precedenti, comporta la contestuale cessione delle aree corrispondenti, all'amministrazione comunale.

Gli usi da insediare nel lotto B, Sublotto B3, Unità U3, sono quelli definiti all'art.3 delle NTA del presente strumento urbanistico, con la precisazione che : "nel caso di Attrezzature Private, queste dovranno risultare funzionali e complementari al Polo Ospedaliero, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale che ne disciplini le modalità realizzative e gestionali, garantendone l'integrazione funzionale e la sinergia con la struttura ospedaliera principale, come normato all'art. 35 delle NTA di PRG modificate a seguito di adozione di variante normativa, con Delibera Consiglio Comunale PG. 7418 del 12 Febbraio 2007.

Le sottozone B6.2, B3.1, E5 del PRG 1995, ora perimetrata come aree consolidate dal PSC, mantengono, per la loro attuazione, le norme del PRG 1995, con l'eccezione che ; sino alla data di approvazione del PSC, del RUE e del POC, i nuovi edifici e gli ampliamenti, ove ammessi, dovranno collocarsi solo nelle parti di territorio consolidato già mappato come sottozona B6.2,B3.1,E5 del PRG 1995.

Gli edifici con categoria di intervento di Risanamento tipo B del PRG 1995 e di valenza storico testimoniale nel PSC., mantengono la Modalità di intervento di Risanamento Conservativo di tipo B

Gli edifici con categoria di intervento di Adeguamento Funzionale nel PRG 1995 e di Valenza Storico Testimoniale nel PSC, potranno essere oggetto di tutti gli interventi sull'esistente, ad esclusione della demolizione e ricostruzione dell'edificio;

Nel caso in cui, in sede di progetto delle opere di urbanizzazione, nella fase di progettazione esecutiva della nuova linea idraulica, si rendesse necessaria una diversa collocazione planimetrica della stessa, l'eventuale modifica del tracciato anche se comportante un aumento della superficie fondiaria dell'Unità U3 del Sublotto B3, sino al limite della previsione di PSC delle aree per attrezzature e spazi collettivi, come riportata nella Tav. E2, non determina variante al presente strumento urbanistico;

Le mitigazioni ambientali previste per la costruzione ed il completamento del Polo Ospedaliero, poste in capo ai diversi soggetti interventori quali Ferrovie Regionali, Azienda Ospedaliera, soggetti privati convenzionati e/o di carattere generale sono quelle descritte all'art 5, delle Nta dello strumento particolareggiato ( Rel 2 .) ed al capitolo 5 del Rapporto ambientale ( Rel 3. )

unitamente alle attività di monitoraggio e di mitigazioni derivabili dalle azioni di monitoraggio ivi preventivate.

### **RELAZIONE FINANZIARIA**

Le risorse necessarie a realizzare le opere di urbanizzazione previste dal presente strumento urbanistico , tutte relative all'edificazione nell'Unità di intervento U3 del Sublotto B3 con la sola esclusione delle somme eventualmente necessarie per acquisire alcuni dei terreni non resisi disponibili sono le seguenti :

Nuova viabilità	270.300,00
Parcheggi	1.080.000,00
Nuova linea idraulica	930.000,00
<b><i>Totale €</i></b>	<b><i>2.280.300,00</i></b>