

Committente: Comune di Comacchio

Redatto da: ACER Ferrara

Progettisti: Arch. M.Cenacchi  
Ing. G. Adesso

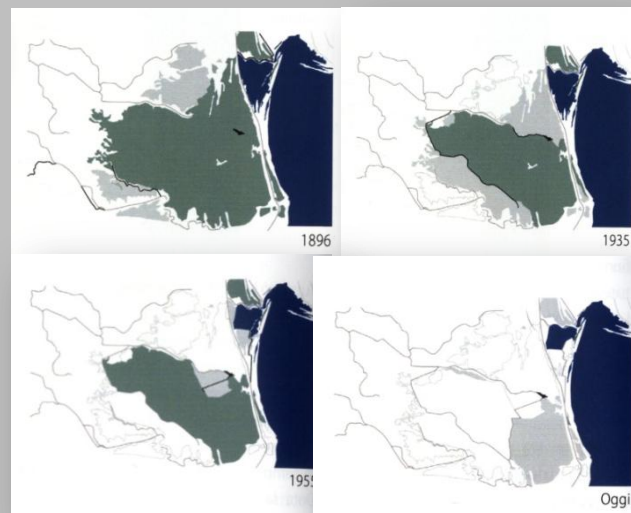
Collaboratori: Arch. L.Bellini  
M.o S.Benini

## [STRATEGIA PER LA RIGENERAZIO NE URBANA- COMACCHIO]

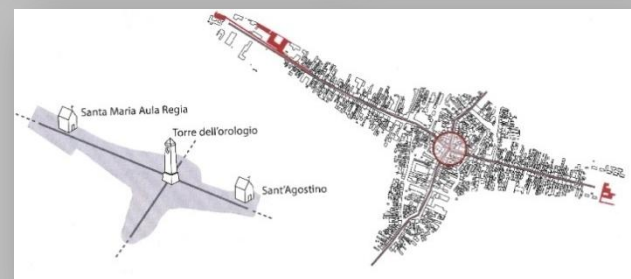
[Digitare qui il sunto del documento. Di norma è una breve sintesi del contenuto del documento. [Digitare qui il sunto del documento. Di norma è una breve sintesi del



La città di Comacchio all'interno del territorio



Processo di bonifica delle valli di Comacchio



I pesi dei complessi chiesastici nelle dinamiche urbane

## 1\_ANALISI URBANA E QUADRO DIAGNOSTICO

### 1a\_INTRODUZIONE

Comacchio è posta nella porzione sud-orientale della provincia di Ferrara. I rapporti e i pesi che oggi fanno dialogare Comacchio con le realtà vicine dipendono in maniera molto forte dallo sviluppo e dalle origini della cittadina legati in maniera indissolubile alla presenza delle valli e al paesaggio lagunare. Il territorio infatti è sempre stato ed è tuttora, seppur in maniera minimale e residuale, contraddistinto dalla presenza di vasti bacini di acqua salmastra che nel corso dei secoli sono stati prosciugati e bonificati. Ciò ha influito in maniera unica e indissolubile sull'economia, sulla società e sull'evoluzione urbanistica del centro abitato. Il nucleo centrale di Comacchio infatti presenta una particolare conformazione urbanistica di forma tredici isole, separate da stretti canali e circondate dalle basse acque lagunari, sulla quale fu fondata. In una fase successiva si rese necessario rinforzare le rive dei canali interni e razionalizzare i tracciati, la morfologia del nucleo originario si è così mantenuta identica a se stessa, nonostante un processo di densificazione. Dopo la costruzione dei collegamenti stradali fra la città e il territorio infatti, il numero dei canali andò riducendosi (molti di essi tombati e convertiti in arterie carrabili), con la contestuale demolizione di vari ponti. In convergenza con la forma urbana ha cominciato a modificarsi con l'aggiunta, sempre nel corso del '900 di nuove aree quali il comparto Ex Eridania, via Spina e

il Villaggio Raibosola che hanno sostituito le bonificate valli Rillo, Fattibello e Raibosola. Il centro storico è sviluppato su due assi principali, l'uno di direzione nord ovest – sud est, antico corso d'acqua che parte da via Mazzini fino a via Garibaldi, l'altro da via san Pietro a via Cavour incrocia il primo al centro della città in corrispondenza della torre dell'orologio. Il centro storico è così suddiviso in quattro quadranti dai pesi morfologicamente simili e ben bilanciati. Diametralmente opposti rispetto al centro e posizionati a nord ovest e sud est sono presenti due complessi chiesastici urbanisticamente ed architettonicamente rilevanti, si tratta a nord ovest del complesso di Santa Maria in Aula Regia con il connesso portico dei cappuccini e a sud est l'ex convento di Sant'Agostino. Le dimensioni di tali complessi e il loro sviluppo sullo spazio pubblico li caratterizzano come poli urbani di un peso simile a quello della Torre dell'orologio. Il Convento di Sant'Agostino oggi è in attesa di un rinnovamento in quanto forte è il degrado architettonico dell'edificio ed il Comune di Comacchio ha infatti bandito un concorso di idee per il suo recupero, il comparto del portico dei Cappuccini è già stato oggetto di recupero all'inizio degli anni 2000. I corsi Mazzini e Garibaldi stanno perdendo nel corso del tempo con la delocalizzazione di alcune funzioni commerciali al di fuori del centro storico, la particolare natura commerciale e vitale che le ha sempre caratterizzate. La realizzazione di nuove centralità urbane nei comparti Darsena - Cappuccini e S.Agostino potrebbe determinare anche

un effetto volano sulle zone "buffer" comprese tra nuove polarità e centro storico. E' chiaro fino a qui come il centro storico di Comacchio, come una piccola Venezia, nella sua complessità ma soprattutto nella sua peculiare identità rappresenti un elemento su cui per il valore che possiede è imprescindibile porre l'attenzione. Ma oggi Comacchio non è solo il suo centro. Come sopra descritto il rapporto tra la città lagunare e il territorio circostante si è creato e si è stretto soprattutto nel secondo '900 in occasione della bonifica di vaste aree lagunari e della conseguente realizzazione delle connessioni su terra con il territorio. Contestualmente, sempre nel corso del '900 si è sviluppato il fenomeno del turismo di massa sulla costa emiliano romagnola che ha interessato anche il territorio comacchiese. Con ciò il centro delle relazioni umane ed economiche si è spostato, soprattutto nei mesi estivi, verso la costa. Il centro storico così oggi è marginalizzato e l'identità di Comacchio come città lagunare negata o marginalizzata.

### 1b\_CRITICITA' RILEVATE ED OPPORTUNITA'

### *Comparto Darsena Cappuccini*

Il comparto San Carlo che anticamente rappresentava il più importante ingresso alla città, appare ora come una zona nella quale convivono realtà edilizie completamente differenti tra di loro, sia per le caratteristiche architettoniche che per le destinazioni d'uso. Si individuano infatti la sede dell'ex Azienda Valli Comunali (ora Si.Val.Co.) con i suoi uffici, i magazzini, i depositi e la fabbrica per la marinatura del pesce, in parte recuperati a sede museale. Alle spalle si trova il "Loggiato dei Cappuccini" che a sua volta collega il centro abitato di Comacchio con il santuario di S.Maria in Aula Regia e l'annesso convento dei Cappuccini. Sempre alle spalle del loggiato, ma prima dell'Azienda Valli, è localizzato il complesso dell'ex Mulino, composto da una serie di fabbricati minori attualmente recuperati con destinazione d'uso residenza ERP e dominato dalla chiesa di S.Carlo, costruita nel XVI secolo e adattata nei primi del novecento a mulino. Oltre a questi elementi, di cui è immediato intuire l'importanza dal punto di vista storico, architettonico e culturale, troviamo in questo comparto altri edifici costruiti recentemente, investiti da funzioni pubbliche o di uso pubblico, quali la scuola materna Cappuccini, l'omonima scuola elementare, la scuola media inferiore, tutte dismesse, l'ex sede del Consorzio Agrario Provinciale, attualmente in stato di abbandono, il campo sportivo comunale e la sede del circolo tennis locale.

Il risultato è un insieme di luoghi caratterizzati dalla presenza di un diffuso

degrado e percepiti come marginali da cittadini e turisti nonostante l'alto valore storico, architettonico e simbolico del loggiato circondato invece da spazi ed edifici di nessun valore. Elemento che aggrava ed implementa l'eterogeneità architettonico-urbanistica è la schermatura imposta al portico dei Cappuccini dagli edifici di nessun valore sopra elencati. Non è praticamente possibile infatti vederlo nella sua interezza dalla principale via Spina che rappresenta il maggior accesso alla città dall'entroterra.

Come suaccennato, in relazione alla naturale e ormai perduta vocazione commerciale di corso Mazzini, è chiaro che detto processo viene accelerato e implementato dalla mancata presenza al termine di tale arteria di un polo forte capace di fungere da attrattore e di conseguenza capace di garantire la necessità di un attraversamento di tale strada anche da fruitori non residenti. Anzi, la presenza al termine del percorso di un'area che come oggi si presenta oltre a non attirare fruitori li allontana per la sensazione di abbandono e disomogeneità che trasmette, contribuisce ad un impoverimento della stessa Corso Mazzini.

### *Comparto via Spina*

Dal comparto Darsena Cappuccini seguendo la direzione del centro di Comacchio o anche della costa verso Portogaribaldi e i lidi sud si percorre via Spina. E' un'arteria fondamentale e molto utilizzata per l'attraversamento di Comacchio. Nata come linea di confine fra il centro storico e le valli Rillo e

Fattibello si trova oggi nel suo primo sviluppo a segnare la demarcazione fra il centro storico e l'insediamento di alloggi popolari costruito negli anni '60 dopo la bonifica della valle Rillo. Nella ultima parte del suo percorso urbano invece delimita ancora la città dalla valle Fattibello, una delle poche sopravvissuta dalle vaste opere di bonifica che si sono protratte per l'appunto fino agli anni '60. Sulla via Spina, poco prima del ponte mobile costruito prima dell'apertura della valle Fattibello, in corrispondenza di uno dei pochi punti fisici di relazione che sussistono ancora fra le valli ed il centro storico di Comacchio e di conseguenza su un nodo strategico ed unico dal punto di vista dell'identità storico-paesaggistica, insiste un'infilata di palazzine composta da nove moduli affiancati a due e a tre ognuno ospitante quattro alloggi a destinazione ERP costruite sul finire degli anni '50. Nel corso degli anni alcuni alloggi sono stati riscattati dagli occupanti ma la proprietà del Comune è ancora preponderante sul totale. L'attuale stato manutentivo degli immobili non è critico ma è palese una situazione di degrado generalizzato nelle finiture



Comparto Darsena – Cappuccini: il portico dei Cappuccini



Comparto Darsena – Cappuccini: complesso di S.Carlo destinato a residenza ERP



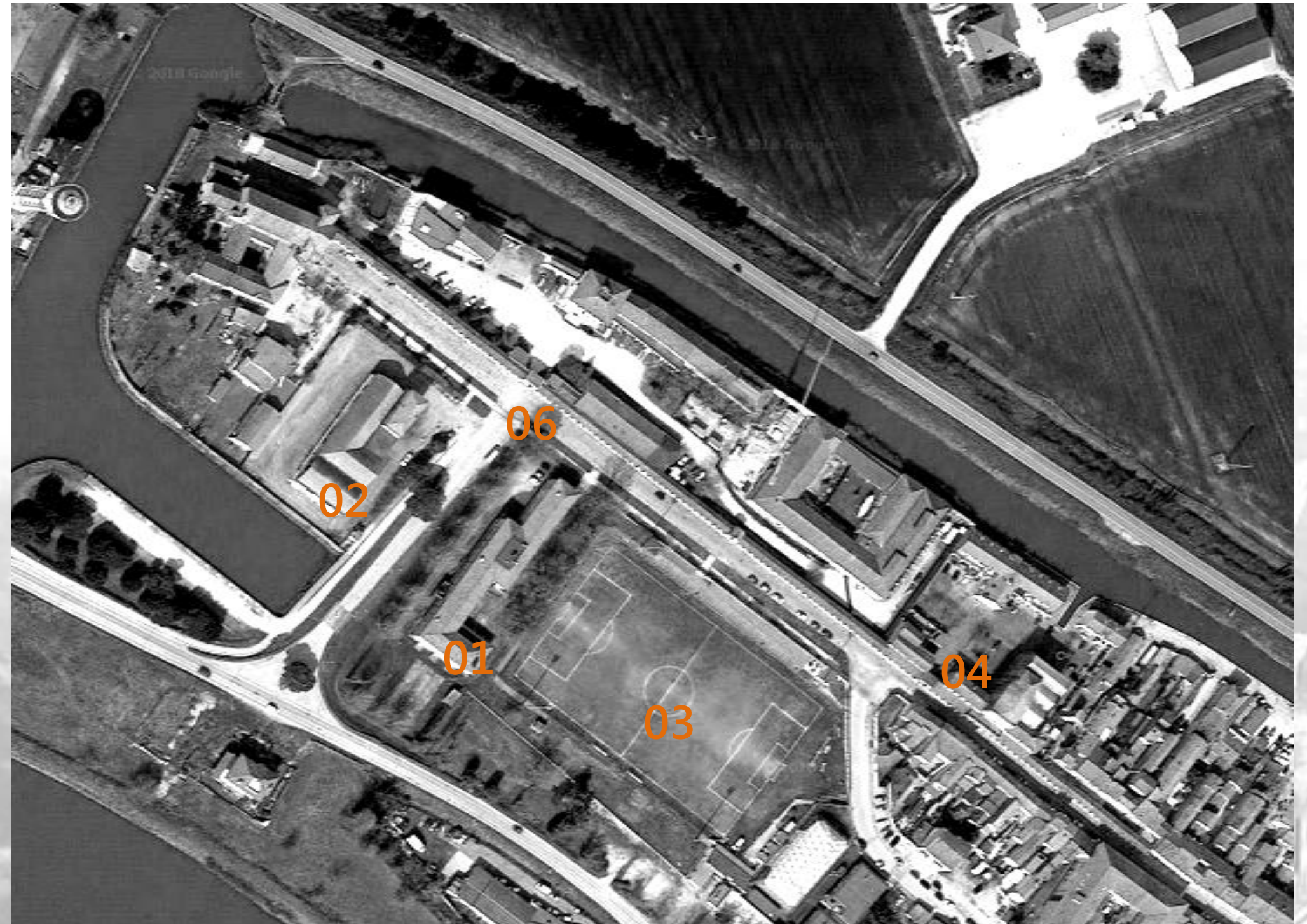
Comparto Darsena – Cappuccini: il portico dei Cappuccini coperto da sovrastrutture



Comparto Darsena – Cappuccini: ex sede del consorzio agrario provinciale



Comparto Darsena – Cappuccini: la darsena



Comparto Darsena – Cappuccini: stato di fatto

- 01\_ex scuola elementare
- 02\_ex consorzio agrario provinciale
- 03\_campo sportivo
- 04\_complesso s.Carlo
- 05\_santuario si s.Maria in Aula Regia
- 06\_portico dei Cappuccini







Comparto via Spina: la particolarissima posizione all'interno della città



Comparto via Spina: vista dal centro storico



### Comparto via Spina: stato di fatto

-  Civici 14-16-18: proprietà mista (2 privato, 10 comune di Comacchio) in vista di recupero con fondi ACER
-  Civici 10-12: proprietà mista (1 privato, 7 comune di Comacchio), già recuperati
-  Civici 2-4-6-8: proprietà pubblica (comune di Comacchio), da recuperare con i fondi del bando
-  Cortina da riqualificare

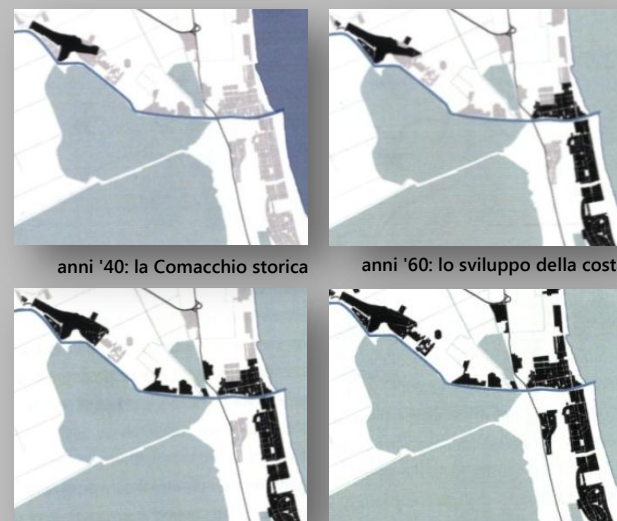


L'unico punto di contatto fisico tra il centro storico e le valli.  
Più a destra il comparto visto nella sua complessità dal centro storico.





Le vie di comunicazione fra Comacchio e il mare



anni '40: la Comacchio storica

anni '60: lo sviluppo della costa

anni '70: lo sviluppo industriale

la situazione oggi

Lo sviluppo urbano fra Comacchio e Portogaribaldi

esterne, nelle corti e nei manufatti di delimitazione fra l'area residenziale e la strada. Si evidenzia infatti come questa cortina contribuisca a peggiorare la qualità urbana, la percezione dell'ambiente costruito e dei confini del nucleo storico nell'attraversamento della via Spina. Barriere vecchie e nuove si alternano su una linea che dovrebbe avere, per le connotazioni e l'identità sopra descritta un'immagine unitaria. Due moduli da quattro alloggi l'uno in proprietà mista pubblico/privata sono stati recentemente recuperati almeno per ciò che riguarda la finiture esterne, altri tre moduli sempre di proprietà mista attendono un prossimo recupero e per i quali ACER Ferrara quale gestore degli alloggi ha già previsto l'accantonamento del budget necessario. Rimangono esclusi gli ultimi due moduli posti al termine visuale della strada (visuale e non fisico in quanto successivamente la strada svolta bruscamente a sinistra seguendo il tracciato del perimetro del centro storico). Queste due palazzine sono constano di otto alloggi.

#### *Dinamiche costa - entroterra*

Nonostante questa sfaccettatura negativa il rapporto Comacchio – mare rimane ad oggi indissolubile. La presenza della costa ha contribuito attraverso il volano del turismo balneare a sviluppare una fruizione parallela e contemporanea a quella balneare di declinazione più paesaggistica all'interno delle valli e della città stessa. Il rapporto quindi si è stretto maggiormente poiché non vi sono esclusivamente interazioni monodirezionali verso il mare ma

concentriche che comprendono tutto il territorio costiero e vallivo.

A ciò bisogna aggiungere anche una variabile come il popolamento e lo spopolamento della costa fra la stagione estiva e quella invernale; questo particolare fenomeno crea ulteriori e particolari flussi e rapporti specifici solo di un'area turistica. In inverno infatti con lo spopolamento della costa che conta poco più di 23000 abitanti stabili, le attività urbane si trasferiscono prevalentemente tra Comacchio e Portogaribaldi. In estate invece i fruitori raggiungono quota 300000 e ritorna congestionata tutta la fascia costiera.

#### *Il polo dei "Mestieri del Mare"*

Proprio al termine del canale navigabile che da Comacchio conduce al mare e separa Portogaribaldi da Lido Estensi si sviluppa la principale zona portuale della costa ferrarese ed in corrispondenza della darsena realizzata recentemente con i fondi del Progetto Idrovia è presente l'istituto Remo Brindisi. L'edificio, il primo costruito a Lido Estensi, è sorto nel 1951 come "Collegio del Pescatore" ad opera dell'Ente Nazionale Assistenza Orfani dei Lavoratori Italiani (E.N.A.O.L.I.). L'Istituto realizzato con una cubatura di mc. 44.864 su un'area di 35 mila mq. poteva accogliere con ammissioni graduali, 200 ragazzi provenienti prevalentemente dalle città marinare del paese. I vari laboratori a partire dall'officina motori, reparto elettrico, alla torneria, alla fucina e la sala nautica servivano a preparare uomini addestrati alla vita marinara.

L'Istituto Marinaro terminò la propria attività negli anni settanta e le strutture dell'E.N.A.O.L.I. passarono alla Regione, la quale stabilì di utilizzarle come sede del nuovo complesso scolastico del Lido degli Estensi. Inaugurato il 22 febbraio 1980, comprendeva la scuola materna, le elementari, le medie, l'Istituto professionale per l'industria e artigianato Ercole I d'Este (sede staccata di Ferrara) e l'Istituto commerciale ed alberghiero Einaudi. E' però degli ultimi anni la volontà delle istituzioni di convertire parzialmente gli indirizzi di studio del polo scolastico affiancando ai corsi tradizionali la "scuola dei mestieri del mare". Ritornando così ad uno specifico indirizzo che possa far emergere il territorio comacchiese come eccellenza nella formazione professionale verrà inaugurato il corso di operatori della pesca e dell'acquacoltura. Con la certificazione di qualità Saperi (acronimo di servizi.apprendimento-pari opportunità-etica-ricerca e integrazione al territorio) richiesta dall'istituto, il "Remo Brindisi" sarà con la pesca uno dei quattro poli professionali d'eccellenza di tutta la regione, accanto a quello di Forlì (aeronautica), di Castelfranco Emilia (enogastronomia) e Forno (meccanica).

#### *Viale Carducci*

Proprio dall'istituto Remo Brindisi principia l'asse urbano che costituisce la "piazza allungata" di Lido Estensi. Viale Carducci non solo è il viale principale della frazione, ma è il vero e proprio centro commerciale dei sette lidi, cuore economico pulsante del turismo balneare comacchiese ed emiliano, dove

gli spunti di aggregazione e socializzazione sono notevoli in quanto è luogo più frequentato della costa. Si dirama dall'area vicino all'edificio scolastico fino a terminare a Lido Spina scavalcando il canale Logonovo. Necessita però di essere rivisto ed aggiornato nell'arredo urbano, nelle pavimentazioni e nella viabilità. Costituisce assieme al canale Migliarino l'elemento connettore di Comacchio, Portogaribaldi, Lido Estensi e Lido Spina.

#### *Progetto Idrovia*

Ad incrementare questo scenario di rapporti e flussi è il progetto Idrovia Ferrarese, intervento promosso dalla Regione Emilia Romagna, coordinato dalla Provincia di Ferrara e finanziato da fondi statali coinvolge otto Comuni della Provincia tra i quali il Comune di Comacchio. L'intervento, finalizzato all'adeguamento dell'infrastruttura per il trasporto commerciale dell'asta navigabile, prevede la realizzazione di nuove darsene e banchine di attracco oltre a diverse opere complementari quali piste ciclabili ed aree verdi. E' evidente tuttavia come oltre alla finalità di tipo commerciale il progetto idrovia rappresenti un'occasione di promozione di un sistema di mobilità alternativa anche a fini turistici. Il tracciato dell'Idrovia in progetto si situa infatti sul canale navigabile Migliarino – Porto Garibaldi che rappresenta la via d'acqua di comunicazione fra Comacchio e Portogaribaldi in parallelo alla via Marina.

## **2\_PIANO DI AZIONE: OBIETTIVI ED INDICATORI**

L'analisi più sopra condotta ha permesso di individuare, in sintesi, in relazione alla realtà comacchiese i fondamentali fattori che determinano l'assetto socio economico del territorio:

- la rilevanza del centro storico;
- l'importanza del rapporto Comacchio – mare.

Da questi assunti la strategia per la rigenerazione urbana, in sinergia con l'accordo territoriale che il Comune ha stipulato con la Regione nel 2014 che qui si allega e con i criteri di "coerenza generale tra criticità riscontrate, obiettivi strategici, piano di azione proposto, tempi e risorse disponibili" e "contributo e coerenza agli obiettivi della LR 24/2017, in particolare sul contenimento del consumo di suolo e sulla rigenerazione urbana" presenti all'art.3.1 dell'allegato 2 del Bando, definisce gli obiettivi da perseguire:

- contrastare il fenomeno di contrazione del centro storico che attualmente è vitale e percepito come tale in un'area molto ristretta rispetto alla sua estensione complessiva che si estende dalla Cattedrale alla sede Municipale;
- valorizzare e potenziare l'accessibilità al centro storico attraverso la via d'acqua, oggi pressoché assente, attraverso azioni e politiche mirate in particolare al rafforzamento dei collegamenti tra centro storico e Portogaribaldi e lido Estensi sfruttando la darsena esistente;

-potenziare l'attrattività turistica del centro storico. A fronte di un progressivo svuotamento di funzioni del centro storico occorre realizzare interventi di localizzazione di nuove funzioni in grado di consentire un equilibrio;

-riqualificare il patrimonio abitativo pubblico, in particolare quello realizzato nel dopoguerra, energivoro, spesso in condizioni di insicurezza dal punto di vista statico e sismico, inadeguato alle attuali esigenze abitative;

-incrementare la dotazione di spazi verdi per il centro storico, oggi scarsa e in alcuni casi dequalificata necessita di interventi di riqualificazione e potenziamento attraverso la delocalizzazione di alcune funzioni di servizio in parte già dismesse oggi collocate in modo incongruo in aree che hanno diversa vocazione;

-potenziare e riequilibrare il sistema della navigazione interna oggi ridotta ai minimi termini e spezzata dall'attraversamento carrabile centrale, necessita di un ripensamento complessivo e di interventi di riapertura dei canali tombati ove questo è ancora possibile, è un'attività strategica per l'attrattività turistica del centro storico.

La strategia complessiva prevede quindi di operare nell'ottica dell'accensione di punti nodali e strategici del territorio al fine di creare un volano che possa far emergere il contesto comacchiese per le insite potenzialità turistiche, ricettive e ambientali che possiede. Consolidando così il rapporto fra Comacchio - Porto Garibaldi e i lidi sud viene prevista la

riorganizzazione del comparto Darsena Cappuccini al fine di renderlo più connesso con la città e con il mare, più omogeneo, più utile ed integrato e la riqualificazione degli edifici di edilizia residenziale pubblica posti su via Spina al fine di migliorare la vivibilità e le condizioni degli stessi e contemporaneamente qualificare l'unico punto di Comacchio nel quale rimane il rapporto fisico fra la città e le valli ed infine agire sul rapporto Comacchio – mare. Si prevede quindi di formalizzare la possibilità di approdo delle imbarcazioni in corrispondenza della darsena a fianco dell'istituto "Remo Brindisi" di Lido degli Estensi che rappresenta la tappa mediana del percorso che attraverso viale Carducci porta fino al Lido di Spina.

### 3\_INTERVENTI ED AZIONI

Vengono di seguito descritti più specificatamente gli interventi previsti nei comparti strategici sopra menzionati.

#### *Comparto Darsena Cappuccini,*

Obiettivo dell'intervento sul comparto è la realizzazione di una centralità urbana in corrispondenza del punto di arrivo per via d'acqua al centro storico. E' necessario infatti che un luogo oggi abbandonato e marginale sia trasformato in un luogo vitale e attrattivo rafforzando la relazione tra spazi urbani e acqua: da un lato qualificare la visuale dello specchio d'acqua da terra e dall'altro qualificare l'immagine della città per chi arriva per via d'acqua, e intraprende da questo punto la visita al centro storico.

Il primo passo sarà quello di rendere visibile dallo specchio d'acqua il loggiato dei Cappuccini oggi schermato da alcuni edifici che dovranno essere demoliti; poi sarà necessario creare le condizioni perchè possano essere insediate in questo luogo alcune specifiche attività.

La presenza dell'acqua non è di per se sufficiente infatti a garantire lo sviluppo di un positivo rapporto con gli spazi urbani, ma occorre che a ridosso degli specchi d'acqua si svolga parte della vita cittadina, che siano presenti imbarcazioni che ci sia la possibilità di bere, mangiare, chiacchierare, in una parola fare vita sociale.

Interventi cardine della proposta sono dunque:

- la realizzazione di un nuovo pontile di attracco per le imbarcazioni provenienti da Portogaribaldi;
- l'installazione di padiglioni temporanei in grado di ospitare nuove attività di servizio alla darsena e strutture per il tempo libero nell'area dell'ex consorzio agrario, liberata dagli edifici attualmente presenti;
- la realizzazione di una grande area a parco che costituisca elemento di attrazione e meta in relazione la darsena e il Polo Museale (museo Diocesano e Museo Azienda valli), a seguito della demolizione della scuola esistente inutilizzata;
- la realizzazione di una nuova struttura ricettiva a seguito del recupero e riuso della ex chiesa di S.Carlo.

Il nuovo pontile sarà strutturato in modo da consentire il superamento dei dislivelli esistenti rispetto alla adiacente area dell'ex consorzio agrario con pendenza adeguate alle esigenze dei portatori di handicap realizzando alcuni gradoni utilizzabili come sedute sul lato dei padiglioni di servizio. Il pontile poi si prolungherà in direzione del parco come percorso pubblico pedonale di collegamento con via Natale Cavalieri.

L'intervento sarà articolato in step successivi:

#### STEP 1

- riqualificazione darsena e nuovo pontile, attivazione del servizio di collegamento con Portogaribaldi via acqua;

#### STEP 2

- demolizione edificio scolastico;
- realizzazione parco pubblico ed area alberata e parcheggio;
- realizzazione percorso pedonale e attraversamento pedonale in sicurezza;

#### STEP 3

- demolizione edifici ex Consorzio Agrario e realizzazione dell'area verde;
- installazione padiglioni e avvio delle attività commerciali e di servizio;
- realizzazione di una nuova struttura ricettiva nell'ex chiesa di S.Carlo.

Gli interventi degli step 1-2 saranno attuati dal Comune di Comacchio anche





a destra  
ortofoto dello  
stato di fatto



①	LATI LONGITUDINALI CAMPO SPORTIVO – A NORD MANTENIMENTO CONFINE MA DEMOLIZIONE MURO IN LUOGO DI RECINZIONE A SUD RETTIFICA CONFINE CON REALIZZAZIONE RETE + SIEPE	⑤	DARSENA
②		⑥	PARCHEGGIO
③	LATO TRASVERSALE CAMPO SPORTIVO – DEMOLIZIONE SCUOLA + PIANTUMAZIONE CESPUGLI PUNTUALI CHE RIPRENDONO SCANSIONE PORTICO CAPUCCINI	⑦	ALLACCIO PERCORSO SU C.SO MAZZINI
④	REALIZZAZIONE AREA PAVIMENTATA CHE HA LA FUNZIONE DI ATTIVITA' VARIE	<b>in tratteggio rosso il primo step di intervento</b>	

Comparto Darsena – Cappuccini: vedute fotorealistiche



La darsena nello stato attuale e nello stato di progetto: il nuovo pontile in legno gradonato e i padiglioni per attività commerciali e di servizio.

con il supporto di ACER Ferrara con le risorse messe a disposizione da questo bando. Lo step 3 sarà realizzato ricorrendo alle procedure di partnership pubblico private previste dalla vigente LR 24/2017. Gli interventi previsti si configurano infatti come consistenti operazioni di riqualificazione e recupero che richiedono l'azione coordinata di soggetti pubblici e privati. Fanno parte però di quella "capacità della strategia di avere ricadute ed effetti positivi anche esterni all'ambito di intervento e duraturi nel tempo (art.3.1 dell'allegato 2 del bando).

#### *Comparto via Spina*

La riqualificazione dei fabbricati erp di via Spina è un tassello importante della strategia di rigenerazione urbana sia per ciò che concerne la particolare posizione all'interno della città sia per la consapevolezza del valore dell'intervento sulla proprietà pubblica. L'ambito, inteso nella sua completezza, racchiude i civici dal 2 al 18 di via Spina, tutti edifici costruiti sul finire degli anni '50. I civici 10 e 12 di proprietà misto pubblico - privata comprendono otto alloggi di cui uno privato sono già stati recentemente riqualificati mentre i civici 14, 16 e 18 sempre di proprietà mista (dodici alloggi di cui due privati) necessitano di essere riqualificati. In questo caso, trattandosi di proprietà mista, i fondi sono già stati previsti da ACER Ferrara e la dinamica verrà trattata in ambito condominiale. L'ultima parte di detto ambito riguarda i primi due civici della strada che constano di otto alloggi, tutti di proprietà pubblica. Si tratta inoltre delle due palazzine più

vicine al particolare punto di contatto sopra menzionato fra il centro storico e la valle. Per tali edifici è prevista in prima battuta una riqualificazione dei fronti esterni ed un miglioramento delle prestazioni termiche degli involucri che al momento attuale si presentano degradati. Ciò in relazione ad un miglioramento sensibile della qualità urbana della strada ma anche al fine di mitigare le maggiori problematiche di cui attualmente soffrono i fabbricati come la presenza di muffe ed infiltrazioni. Contestualmente l'intervento prevede anche di destinare parte dei fondi previsti ad azioni capaci di migliorare la qualità degli interni degli immobili agendo sulla disposizione degli ambienti o sulle finiture. E' inoltre necessario intervenire sul fronte strada, ai fini di una riqualificazione a scala urbana si prevede infatti la sostituzione di tutte le recinzioni che per un tratto di 200 metri separano gli edifici dalla strada. Attualmente la visione d'insieme è disorganica in quanto le recinzioni sono di tipologie e di epoche diverse ed è necessario invece ottenere un'immagine unitaria che migliori la qualità del luogo. Questa serie di interventi previsti prevede l'utilizzo di 400000 euro dei fondi resi a disposizione dal bando per ciò che attiene le risorse CDP.

#### *La darsena dei "Mestieri del Mare"*

Nello specifico ed in relazione alle disponibilità del bando si prevede la riqualificazione della banchina che contorna la darsena a fianco dell'istituto "Remo Brindisi". Tale intervento, condotto in analogia con la banchina da realizzarsi nel comparto Darsena – Cappuccini,

consentirebbe una saldatura fisica ma anche visiva dei due poli. Oltre a potenziare e a collegare maggiormente luoghi che già si relazionano consentirebbe ai due manufatti simili di dialogare e di rappresentare i terminali di questo nuovo e rafforzato percorso d'acqua. Tale riqualificazione infatti agirebbe sul richiamo del disegno e dei materiali utilizzati nella banchina del comparto Darsena Cappuccini.

#### *Riqualificazione di viale Carducci*

Viene prevista, anche in ottemperanza al criterio "capacità di coordinamento e sviluppo delle politiche e dei programmi già in corso d'attuazione" presente all'art.3.1 dell'allegato 2 del Bando, la riqualificazione del viale sulla base di un percorso partecipato in titolato "Connessioni" (in aderenza al criterio di modalità e strumenti di coinvolgimento degli abitanti e dei potenziali utenti in merito alla conoscenza, alla condivisione ed al processo di definizione della strategia all'art. 3.2 dell'allegato 2 del bando) che si allega alla presente documentazione e sulla base di un concorso di idee che ha indetto il comune di Comacchio. Questi elaborati hanno posto le basi per capire le necessità e i bisogni dei residenti e dei turisti. Sostanzialmente si interviene rafforzando il senso unidirezionale del viale ma al contempo evitando che lo stesso diventi una cesura per il lido e rafforzando quindi le connessioni fra varie zone informali di interesse che sono sorte nella loro identità attraverso l'indagine posta ai fruitori. La riqualificazione urbana passa

Darsena ex Enaoli: stato di progetto



Concorso di idee per la riqualificazione di viale Carducci - Lido degli Estensi

APPROCCIO TERRITORIALE

PROPOSTA PROGETTUALE | CRITERIO 1

RITROVARE L'IDENTITÀ

far riemergere cultura natura e attività antropica di questo territorio



BRANDifferenziarsi

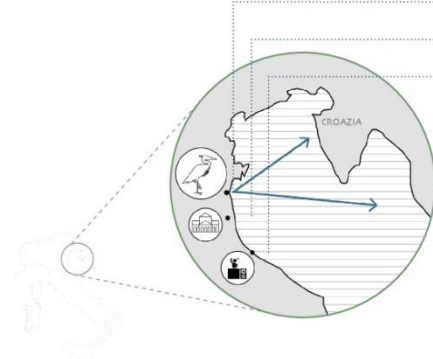
significa rendere riconoscibile la preziosa specificità del paesaggio delle terre umide.

WET LANDS - un masterplan che ha come obiettivo quello di rendere economicamente e culturalmente appetibili i paesaggi delle valli e della costa dei lidi ferraresi restituendo a chi li vive il senso di appartenenza a questi luoghi.

WET TERRE UMIDE LANDS

WET LANDS TERRE UMIDE comacchio

MOSAICI ravenna svago rimini



AZIONI REPLICABILI

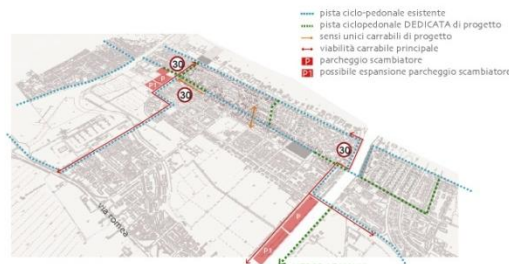
- 1. RIQUALIFICAZIONE LONGITUDINALE e TRASVERSALE INTERDIPENDENTI:** la nostra proposta di riqualifica del viale si espande trasversalmente per offrire l'occasione di connettere Mare alle Valli - visivamente, fisicamente a livello di identità vegetale e di materiali
- 2. COLLEGAMENTI VISIVI per VALORIZZARE IL RAPPORTO con l'ACQUA:** riqualifica dell'asse NORD -SUD che crei un forte collegamento tra Viale Carducci, Porto Garibaldi e Canale Logonovo; riqualifica asse EST-OVEST per aumentare la percezione del genius-loci
- 3. INTER- MOBILITÀ:** -valorizzare le attuali aree parcheggio ed individuarne nuove (progettate secondo criteri a basso impatto ambientale per materiali e collocazione) in cui favorire lo scambio fra mezzi di trasporto privati e pubblici, liberando così il litorale dalla presenza delle auto  
-rafforzare e completare intersezioni di mobilità lenta lungo l'asse EST-OVEST per giungere più velocemente al mare e diminuire i flussi di traffico verso il lungo mare
- 4. CREAZIONE di una PIAZZA LINEARE:** il viale è concepito come una piazza unitaria che ne contiene altre al suo interno (vesica piscis), caratterizzate in relazione al contesto di riferimento



STRATEGIE - AUMENTARE LA QUALITÀ DI VITA

<p><b>+ RICCHEZZA AMBIENTALE</b></p> <p><b>AMBIENTE VALLI COSTA</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. inserire WET LANDS nel sistema dell'alto adriatico</li> <li>2. riconnettere la costa alle valli</li> </ol> <p><b>AMBIENTE URBANO LIDI</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. incrementare il verde</li> <li>4. diminuire le superfici pavimentate</li> </ol> <p><b>EVENTI</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. promuovere fiere su arte e archeologia nel paesaggio</li> <li>6. promuovere sagre su prodotti tipici dei luoghi</li> </ol>	<p><b>- COSTO DI ACCESSO</b></p> <p><b>OTTIMIZZAZIONE DEL TEMPO</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>7. ripristinare la ferrovia e attivare lo scalo crocieristico e idrovia</li> <li>8. incrementare la mobilità lenta</li> </ol> <p><b>ENERGIA FISICA</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>9. verso una smartcity eliminando le barriere architettoniche</li> <li>10. incrementare le zone relax</li> </ol> <p><b>ENERGIA PSICHICA</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>11. diversificare i paesaggi con materiali vegetali e minerali tipici delle valli e pinete</li> <li>12. incrementare il senso di benessere con forme archetipiche</li> </ol>	<p><b>FIVE MINUTES CITY</b></p>
---	--	---------------------------------

VIABILITÀ | CRITERIO 2



**MOBILITÀ LENTA**  
PISTE CICLABILI con CORSIA DEDICATA: la creazione di nuovi percorsi ed il miglioramento di alcuni tratti di quelle già realizzate tramite completa la rete di mobilità territoriale.

**VIABILITÀ CARRABILE**  
rimane l'assetto attuale, ma se ne prevede un suo disincentivo tramite la creazione di zone 30, la conversione di alcuni tratti di strade in sensi unici (viale Carducci - tratto tra via Leopardi e via Manzoni- e viale dei Pini - tratto tra Viale dei Castagni e Viale Carducci)

**PARCHEGGI SCAMBIATORI**  
favoriscono l'utilizzo di mezzi pubblici e biciclette e allo stesso tempo diminuiscono il flusso di traffico lungomare.

USO POLIVALENTE | CRITERIO 2

vivere il Lido tutto l'anno tramite eventi temporanei

USI PERMANENTI

residenziale  
commerciale  
culturale / artistico  
turistico - ricettivo

USI TEMPORANEI

- 24 h 19** MATTINA: mercato della frutta, mercato dei fiori, mercato del pesce
- 168 h 799** SERA: mercato di artigianato locale
- 2190 h 12199** allestimenti diversificati durante le sagre dedicate ai prodotti locali.
- allestimenti stagionali diversificati consacrati alla LANDART



connessione 01. le RADICI

1. Si avverte la necessità di RIATTIVARE LE RELAZIONI IN SENSO LONGITUDINALE tra Lido Estensi e Garibaldi, E TRASVERSALMENTE tra la costa e valli. La SEGNALETICA RIPORTANTE IL TOPONIMO nei punti di attraversamento rende riconoscibile il paesaggio un lido all'alba; la rimozione della porta monumentale di questo tratto di viale Carducci permette di ricucire tutti i tratti del percorso a percepirli come una sistemazione armonica ed uniforme.

ZONA 30 40% IMPERMEABILE 60% PERMEABILE

connessione 02. il PINOLO

2. Si estende la connessione ad Est verso Porto Garibaldi per RICUCIRE IL RAPPORTO STRETTO tra PORTO GARIBALDI e il VIALE soprattutto nei mesi invernali e promuovere la passeggiata lungo il canale fino al nuovo molo. La nuova sistemazione a terra offre occasione per creare delle vasche di stoccaggio dell'acqua piovana.

ZONA ad ACCESSO CONTROLLATO 30% IMPERMEABILE 70% PERMEABILE

connessione 03. la PIGNA

3. La sistemazione a terra interessa anche le SPICANTI al VIALE per aumentare il carattere salinamente che la pedonalizzazione deve avere nell'intervento. La quota stradale viene elevata con una pavimentazione drenante in modo che gli alberi di Viale dei Pini possano liberare le proprie radici dall'asfalto.

ZONA ad ACCESSO CONTROLLATO 30% IMPERMEABILE 70% PERMEABILE

creazione SENSO UNICO

connessione 04. gli AGHI

4. Si ritrova la RELAZIONE PECULIARE di questo tratto con il BOSCHETTO GIARDINI che si ritrova all'altezza della Porta a sud in via delle Querce

ZONA ad ACCESSO CONTROLLATO 20% IMPERMEABILE 80% PERMEABILE

connessione 05. la RESINA

5. RICONNETTERE IL VERSANTE DESTRO del Canale Logonovo, tra il Lido degli Estensi e Spina, ritrovando una UNIFORMITÀ DI PAESAGGIO propria del canale con le banchine (attualmente solo una è riqualificata).

ZONA 30 20% IMPERMEABILE 80% PERMEABILE

poi per il rifacimento delle pavimentazioni, la piantumazione di nuove essenze arboree e l'installazione di nuovi arredi e di un diverso sistema illuminante. Con tale intervento viene stanziato il cofinanziamento locale al presente bando per un importo pari ad euro 4.000.000,00.

### 3a\_STANDARD E REQUISITI DEGLI INTERVENTI DA REALIZZARE

Questa sezione definisce standard e requisiti degli interventi edilizi che dovranno essere tenuti in considerazione per gli ulteriori livelli di progettazione.

#### *Sostenibilità*

**Efficienza energetica:**

Gli edifici di nuova realizzazione dovranno raggiungere uno standard in termini di consumo energetico pari almeno a quello previsto dalla normativa statale vigente o superiore, mediante la ricerca di soluzioni progettuali preferibilmente di tipo passivo e bioclimatico, sia alla scala edilizia che a quella del comparto.

**Energie rinnovabili:**

Una percentuale del fabbisogno energetico complessivo di ogni ambito potrà essere realizzato mediante fonti rinnovabili all'interno della stessa area. Potranno essere utilizzati pannelli fotovoltaici e solari termici per l'acqua calda con soluzioni architettonicamente integrate rispetto al progetto degli edifici.

Conservazione dell'acqua piovana.

Potranno essere utilizzate nell'ambito dei nuovi insediamenti strategie che mirano a ridurre il consumo di acqua potabile soprattutto per usi irrigui mediante lo stoccaggio e la filtrazione dell'acqua piovana, riducendo in questo modo anche il carico di smaltimento sulla rete fognaria.

**Smaltimento dei reflui:**

I materiali da costruzione e i metodi di costruzione scelti saranno tali da ridurre al minimo l'impatto sull'ambiente, favorendo il riciclo e il riuso degli scarti. I progetti avranno particolare riguardo per la progettazione delle isole ecologiche e delle attrezzature per la raccolta differenziata dei rifiuti.

**Servizi a rete:**

E' fondamentale che l'infrastruttura dei servizi a rete delle aree sia di adeguata capacità per il livello di sviluppo insediativo proposto. Nelle fasi attuative successive si provvederà a contattare i fornitori dei servizi per verificare l'adeguatezza delle infrastrutture esistenti e programmare eventuali implementazioni che si rendessero necessarie. I costi economici derivanti dalle eventuali implementazioni necessarie potranno essere messe a carico del programma e gli stanziamenti necessari programmati contestualmente alla realizzazione degli altri edifici. Ciò in particolare per quanto riguarda il sistema fognario, l'approvvigionamento idrico, di gas ed elettricità.

#### *Edifici*

Gli edifici potranno avere caratteri distinti in modo da produrre un'impressione di unicità ed un forte senso di appartenenza nei futuri abitanti, attraverso la disposizione planimetrica e la forma degli edifici e l'uso dei materiali. I layout dei nuovi ambienti urbani proporranno schemi stradali riconoscibili e una rete di percorsi pedonali sicuri e "sorvegliati" dagli affacci delle abitazioni. Le strade e gli spazi aperti dovranno essere bene illuminati evitando però che l'illuminazione notturna possa arrecare disturbo alle abitazioni. E' fondamentale che la disposizione planimetrica delle aree e i progetti degli edifici prestino grande attenzione alla eliminazione di aree dove possono potenzialmente avere luogo attività illecite.

#### *Spazi pubblici*

Verde pubblico, parchi, piazze.

Disegno e caratteristiche degli spazi aperti pubblici sono elementi chiave per consentire la realizzazione di un ambiente urbano di qualità gradito agli abitanti. Gli spazi pubblici esistenti sono spesso di cattiva qualità e il loro layout, soprattutto in corrispondenza degli edifici è percepito come non "sicuro". E' importante pertanto migliorare la qualità degli spazi aperti esistenti oltre a realizzare nuovi spazi pubblici a servizio dei nuovi alloggi di cui si prevede la realizzazione. La sicurezza degli spazi aperti pubblici esistenti e di nuova realizzazione dovrà essere dunque obiettivo primario della progettazione. Il livello qualitativo che potrà essere raggiunto attraverso con il progetto, la qualità e robustezza dei materiali e degli impianti arborei, dovrà

arrivare a trasmettere agli abitanti un senso di sicurezza e di appartenenza rispetto agli spazi pubblici.

#### Zone residenziali

Tutti gli spazi stradali dovranno essere progettati come parte integrante della nuova rete di spazi pubblici aperti e verdi nel centro della città. Le strade di accesso agli ambii residenziali potranno essere progettate come “zone 30”. L’andamento delle strade e l’uso dei materiali potranno assicurare basse velocità per il traffico delle automobili e favorire il traffico pedonale e ciclabile in sede propria. Un approccio di questo tipo consentirà di mettere in campo un valore aggiunto alla realizzazione di spazi pubblici in grado di promuovere l’uso dello spazio pubblico nelle aree residenziali, finalmente percepito in modo positivo dagli abitanti.

#### *Accessibilità*

##### Percorsi pedonali ciclabili

La rete dei percorsi pedonali e ciclabili potrà diventare il principale mezzo di collegamento tra il centro della città e gli ambii urbani riqualificati. Saranno realizzati infatti collegamenti ciclopedonali sicuri, accessibili, e fortemente relazionati con la rete dei percorsi ciclopedonali esistenti. I nuovi percorsi dovranno essere progettati tenendo in considerazione le esigenze delle persone disabili, di quelle con difficoltà di movimento, tra cui gli anziani e dei bambini.

#### **4\_Fattibilità e governance**

#### Contributo di Nomisma