

Ferrara PRU Darsena

Descrizione area progetto

L'idea del progetto per l'area industriale delle Darsena di Ferrara nasce nel 1995, con la proposta di un Piano Particolareggiato per un ambito di ristrutturazione urbanistica già contenuto nel Piano Regolatore Generale del 1989-94.

Nel 1999-2000 questa proposta viene rimessa in discussione della Amministrazione Comunale, inquadrandola come una delle quattro proposte generali di ambito presentate per la candidatura dei PRU.

Il Programma di riqualificazione vede il coinvolgimento di un solo soggetto privato (Magazzini Darsena s.r.l.) con il quale il Comune stipula un Accordo di Programma che prevede la realizzazione di una serie di infrastrutture viarie (riqualificazione di via Darsena, una nuova rotonda e un sistema ciclopedonale) a supporto di un programma edilizio di notevole impatto.

Per l'area di magazzini e dei silos, in abbandono da decenni, viene prevista una riqualificazione privata che poggia su di un complesso di alloggi per studenti (circa 160), un cinema multisala, una serie di strutture commerciali (galleria e supermercato di media dimensione), una serie di parcheggi interrati, una torre a



carattere misto (uffici, hotel) e un cospicuo stock di alloggi destinati al libero mercato.

Grazie a tale programma di riqualificazione viene avviato il recupero di una serie di aree dismesse di importanza strategica per la città (limitrofe alla Stazione ferroviaria, al nuovo polo tecnologico dell'Università, al sistema delle mura cittadine e con un'affaccio privilegiato sul Po di Volano), anche se le dimensioni degli interventi previsti emergono come estraniati rispetto alla grana del tessuto circostante.

Il rapporto Pubblico/Privato, come spesso accade in interventi di riqualificazione di grandi dimensioni, ha visto la preminenza degli obiettivi di massimizzazione dei risultati da parte degli investitori immobiliari, con la penalizzazione dei temi di valore pubblico (l'affaccio sul fiume, la qualità degli spazi aperti) e il ritardo di gran parte delle opere infrastrutturali di importanza vitale in considerazione dell'insufficiente e critico stato di fatto.



Durante la fase di progettazione e di realizzazione dei primi stralci dell'intervento non sono state attuate azioni di sensibilizzazione e partecipazione degli abitanti del quartiere, ma neppure della città nel suo complesso, limitando l'intero processo alle previste procedure tradizionali e alle sedi istituzionali (osservazioni, illustrazione in Circostrizione e in Consiglio Comunale).



Area progetto



Parte 1

Parte 2

Parte 3

Parte 4

Parte 5

Ferrara PRU Darsena - lettura/analisi

Filone progettuale: Aree industriali dismesse

Identificazione della rete degli ambiti (legge 19/1998):

Le Mura - La cinta muraria e le aree verdi ad essa adiacenti come cerniera tra il centro storico e il resto della città.

Il Po di Volano - Ambito urbano compreso tra le mura e il fiume con particolare attenzione alle zone in cui sono dislocate le aree industriali dismesse (ex mercato ortofrutticolo, ex carcere, ex rimessa dei tram) e i terminali del trasporto pubblico (ferrovia metropolitana, bus urbani ed extraurbani).

San Rocco - Ambito urbano centrale comprendente l'ex-caserma Pozzuolo del Friuli e il complesso dell'Arcispedale Sant'Anna.

Via Bologna - Ambito urbano compreso tra le linee ferroviarie Ferrara Codigoro e Ferrara Rimini caratterizzato da un degrado edilizio e funzionale e dall'esigenza di ridefinire la viabilità locale e di attraversamento.

Zona industriale Boicelli - Zona compresa tra l'ambito del Po di Volano e il quartiere Barco, caratterizzato dalla presenza di numerose aree industriali dismesse (ex Toselli, Consorzio Agrario Provinciale, Solvay).

Quartiere Barco - Ambito situato a nord del centro storico, in prossimità delle zone industriali del petrolchimico, caratterizzato dalla presenza di un quartiere IACP, già in fase di ristrutturazione con risorse PRU.



Criticità:

presenza di degrado edilizio, urbano e ambientale;
presenza di un deficit di manutenzione del patrimonio edilizio;
presenza di siti inquinati.

Visione strategica dell'insieme degli ambiti (legge n. 19/1998):

La strategia proposta dal Comune di Ferrara intende attuare un recupero territoriale volto a valorizzare alcuni punti di eccellenza della città nei confronti della competizione regionale, in particolare Ferrara città d'arte e città universitaria.

Obiettivi generali presentati per l'insieme degli ambiti (legge n. 19/1998):

Ricucitura del tessuto urbano tra centro e prima periferia; estensione oltre le mura delle politiche di valorizzazione per il Centro Storico, superando la frattura tra prima e seconda periferia, riqualificando i quartieri PEEP degli anni '60 e '70;
proporre un nuovo schema urbano per le funzioni e la mobilità dell'area dell'Arcispedale di Sant'Anna;
promuovere la realizzazione di nuove unità abitative, negli ambiti individuati, con particolare riguardo alle categorie sociali disagiate con l'obiettivo di contrastare la tendenza ad una localizzazione periferica per questo tipo di residenza;
miglioramento delle condizioni di sicurezza;
arricchimento della dotazione di servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali;
riduzione della congestione urbana pur garantendo l'accessibilità nelle sue varie forme;
contenimento del consumo delle risorse energetiche.

Risultati attesi per gli obiettivi (legge n. 19/1998):

Sistema insediativo:

incremento delle unità abitative;
incremento del recupero di unità esistenti;
realizzazione di nuovi insediamenti commerciali;
realizzazione di nuovi insediamenti terziari o di servizio;
realizzazione di nuove attività produttive.

Sistema economico:

capacità di attrazione di nuovi investimenti commerciali e/o terziari;
nuove infrastrutture e adeguamento delle attività produttive esistenti;
creazione di nuova occupazione.

Sistema ambientale:

incremento del verde pubblico e bonifica di suoli inquinati;
-abbattimento del tasso di inquinamento atmosferico, acustico ecc.;

Sistema mobilità:

nuovi servizi di trasporto pubblico, la metropolitana di superficie;
nuove infrastrutture viarie o ripristino di quelle esistenti;
nuovi parcheggi di pertinenza ad uso pubblico;
realizzazione di piste ciclabili radiali verso la periferia.

Sistema socio-culturale:

realizzazione di edilizia per categorie particolari;
nuovi servizi sociosanitari
nuove attrezzature culturali o per lo spettacolo, il Polo mussale di arte antica;
nuovi insediamenti scolastici, universitari e per la ricerca;
interventi di recupero delle aree degradate con finalità di sicurezza sociale ed incremento delle aree pubbliche in genere.



Partnership costruite per gli ambiti di PRU:

PRU "Volano"

Regione Emilia Romagna;
Comune di Ferrara;
Magazzini Darsena s.p.a.

PRU "Eridania"

Regione Emilia Romagna;
Comune di Ferrara;
DALEX S.r.l.;
Cooperativa Borgo Punta.

PRU "Foro Boario"

Regione Emilia Romagna;
Comune di Ferrara;
Consorzio Servizi Urbani.

PRU "Barco"

Regione Emilia Romagna;
Comune di Ferrara;
ACER Ferrara;
Aspiag Italia S.r.l.

Azioni specifiche dei partner negli ambiti di PRU:

Le fasi di attuazione (time scale) per il PRU:

Le risorse economiche in gioco: 41.363.951,72

Quadro giuridico di riferimento: L.R.19/98

Integrazione con gli strumenti urbanistici esistenti:

PreU
Variante al Piano Particolareggiato
Obiettivo 2- fondi europei

Parole chiave:

Governance del progetto
Approccio integrato al progetto
Costruzione della *partnership*
Sviluppo economico ed occupazione locale
Training
Riquilificazione urbana
Partecipazione
Costruzione del concetto di vicinato
Sicurezza urbana
Trasporti
Ambiente
Housing
Cultura
Giovani
Fasce protette



Ambiti PRU

Numero ambiti PRU:	6
Risorse regionali:	8.080.484,65
Risorse pubbliche locali:	14.120.562,59
Risorse private in opere pubbliche:	23.479.793,73
Risorse private in opere private:	2.499.699,45
Totale investimento ambiti:	48.180.540,42

Ferrara

PRU Darsena - lettura/analisi

Ambito: Po di Volano

PRU: Po di Volano

Comparto:

Descrizione dell'ambito:

L'ambito in esame ricade nella fascia compresa tra le mura e il Po di Volano, ove sono localizzate gran parte delle attività industriali e di servizio insediatesi tra la fine del secolo scorso e la prima metà del '900, oggi dismesse, tra cui l'ex-mercato ortofrutticolo, l'ex -carcere, l'ex-rimessa dei tram, ecc.

Criticità dell'ambito:

Visione strategica dell'ambito:

Il progetto generale di intervento si caratterizza per una scelta strategica di fondo:

disegnare un sistema urbano multifunzionale in cui si integrino le diverse funzioni come il commercio, le direzionali, le residenziali e di servizio; comprendere anche interventi di valenza ambientale (quale la sistemazione della sponda del fiume); adeguare il sistema delle infrastrutture viarie che darà accesso e percorribilità ai nuovi flussi veicolari indotti dall'insediamento.



Descrizione PRU - Comparto:

Criticità PRU - comparto:

degrado del tessuto urbano;
mancanza di servizi socio-economici.

Visione strategica PRU – comparto:

Prevede una riqualificazione urbana che consenta la ricucitura del tessuto urbano fra Centro Storico e periferia, la riorganizzazione della viabilità e della sosta e la valorizzazione dell'asta fluviale anche sotto profilo di una ipotesi di navigazione interna.

Obiettivi generali per il PRU - comparto:

realizzare alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati a rispondere alle esigenze abitative delle fasce di popolazione con particolari esigenze abitative; favorire una più equilibrata distribuzione dei servizi e delle infrastrutture e il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano; attuare il coordinamento degli interventi pubblici, sia quelli già attuati che di quelli nuovi previsti, con gli interventi privati, oltre che la realizzazione di interventi di ricucitura del nuovo tessuto urbano con quello preesistente al contorno.



Risultati attesi:

Sistema insediativo:

incremento del numero delle unità abitative; dispiegare una capacità di risposta adeguata, rispetto all'evoluzione del fabbisogno abitativo, riguardo all'accoglienza studentesca; realizzare nuove strutture per insediamenti commerciali, terziari o di servizio.

Sistema economico:

capacità di attrazione di nuovi investimenti commerciali e/o terziari.

Sistema ambientale:

eliminare condizioni di abbandono e di degrado edilizio, ambientale e sociale che investono l'area di intervento.

Sistema della mobilità:

realizzare nuove infrastrutture viarie e riorganizzazione della viabilità; incrementare del numero di parcheggi di pertinenza e di uso pubblico.

Sistema socio-culturale:

edilizia per categorie particolari (studenti); funzioni direzionali, commerciali e di spettacolo da realizzarsi lungo le adiacenti aree di riqualificazione urbana.

Partnership costruita per il PRU - comparto:

Regione Emilia Romagna;
Comune di Ferrara;
Magazzini Darsena s.p.a.

Azioni dei singoli partner per il PRU - comparto:

Regione Emilia Romagna:

Impegno finanziario a sostegno del PRU.

Comune di Ferrara:

realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione, in particolare gli interventi di riqualificazione fisico-funzionale del tratto della via Darsena compreso tra la rotatoria con via San Giacomo e l'incrocio con Corso Isonzo e in particolare l'allargamento di via Darsena e di via San Giacomo dalla rotonda al ponte di San Giacomo nonché l'adeguamento dello stesso ponte al maggior numero del traffico indotto nel comparto; monitorare e controllare per tempi e modalità operative, le diverse fasi dell'attuazione del programma; autorizzare l'erogazione dei contributi secondo le modalità dell'Accordo di Programma; finanziare con propri fondi di bilancio la copertura dei costi derivanti dall'intervento di riqualificazione urbana.

Società Magazzini Darsena s.p.a.:

realizzazione di 160 alloggi per studenti, ricercatori e professori universitari da destinare alla locazione a termine per un periodo di 12 anni; 3 sale comuni e circa 110 posti auto di pertinenza; realizzazione di un cinema multisala, strutture commerciali, residenza ed uffici in funzione delle scelte del piano particolareggiato in atto.



Fasi di attuazione

Alloggi per gli studenti (160) servizi e autorimesse:

Inizio lavori	27.12.2002
Fine lavori	27.06.2005

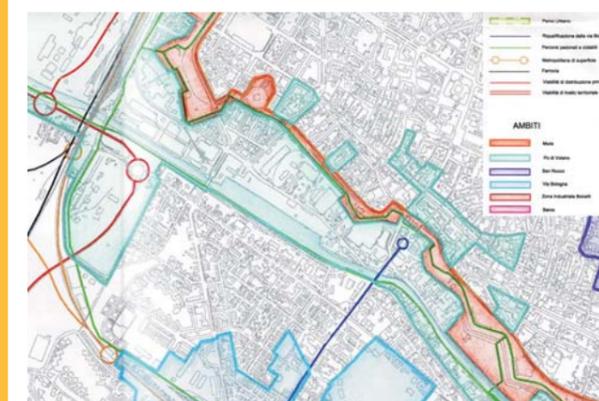
Riqualificazione del tratto di via Darsena:

Inizio lavori	Non dichiarato
Fine lavori	Non dichiarato

Importo complessivo del programma:

Risorse pubbliche	9.453.537,44
Risorse private	16.742.706,36
Totale	26.196.243,80

Ambiti PRU



L'area del PRU Darsena (sopra) nel quadro degli ambiti di PRU; la stessa (sotto) come possibile nodo strategico tra il polo universitario, il sistema delle mura e l'area della futura STU.



Ferrara/Questionario PA PRU Darsena - lettura/analisi

1 - In quali di queste parole chiave possono essere identificati gli obiettivi iniziali del PRU?

- Governance del progetto
- Approccio integrato al progetto
- Costruzione della *partnership*
- Sviluppo economico ed occupazione locale
- Sicurezza urbana
- Trasporti
- Ambiente
- Housing
- Training
- Riqualificazione urbana
- Partecipazione
- Miglioramento della qualità delle relazioni sociali
- Cultura
- Giovani
- Fasce protette



2 - Rispetto allo sviluppo che il PRU ha avuto nel tempo, riordinare dal più importante (1) al meno importante (10) i seguenti indicatori di qualità urbana che hanno avuto un riferimento diretto con le finalità del programma.

- 4 Incremento degli spazi pubblici
- 6 Aumento della percezione della sicurezza urbana
- 5 Integrazione funzionale con il contesto urbano
- 3 Integrazione morfologica con il contesto urbano
- 10 Costruzione del concetto di vicinato
- 1 Miglioramento della mobilità
- 7 Miglioramento della qualità ambientale
- 8 Attenzione verso le fasce protette
- 2 Risponde alle esigenze abitative in maniere innovativa
- 9 Prevede l'adozione di tecnologie di risparmio energetico

3 - Come sono stati soddisfatti i seguenti indicatori di qualità urbana (da 1 a 10) all'interno del progetto di PRU?

- 6 Incremento degli spazi pubblici
- 7 Aumento della fruizione degli spazi pubblici
- 7 Aumento della percezione della sicurezza urbana
- 6 Integrazione funzionale con il contesto urbano
- 7 Integrazione morfologica con il contesto urbano
- 5 Miglioramento della qualità delle relazioni sociali
- 7 Miglioramento della mobilità
- 5 Miglioramento della qualità ambientale
- 5 Attenzione verso le fasce protette
- 8 Rispondere alle esigenze abitative in maniere innovativa
- 6 Prevede l'adozione di tecnologie di risparmio energetico

4 - Come giudica il risultato raggiunto dal PRU in termini generali di qualità urbana?

- Ottimo
- Buono
- Discreto
- Sufficiente
- Negativo
- Molto negativo

5 - Sono stati attivati processi di partecipazione (coinvolgimento e/o informazione) dei cittadini nelle fasi di promozione, progettuali e attuative del PRU?

- No
- Sì

Se sì quali:

riunioni con la cittadinanza presso la sede della circoscrizione e con le associazioni di categoria.



6 - Giudica efficace il ruolo di promozione svolto dalla Regione a supporto dei PRU?

- Sì
- No



7 - Sono stati rispettati i cronogrammi di esecuzione del PRU previsti dall'Accordo di Programma, di competenza della Pubblica Amministrazione?

- Sì
- No

8 - Sono stati mantenuti i ruoli dei soggetti pubblici stabiliti nell'Accordo di Programma?

- Sì
- No

Se no come si sono modificati?



9 - Sono stati rispettati i cronogrammi di esecuzione del PRU previsti dall'Accordo di Programma, di competenza dei soggetti privati coinvolti?

- Sì
- No

10 - Sono stati mantenuti i ruoli dei soggetti privati stabiliti nell'Accordo di Programma?

- Sì
- No



Ferrara/Questionario PA

PRU Darsena - lettura/analisi

11 - In che modo giudica la partnership costruita con la Regione in occasione del PRU?

- Ottimo
- Buono
- Discreto
- Sufficiente
- Negativo
- Molto negativo



12 - Come giudica le partnership costruite con i soggetti privati in occasione del PRU?

- Ottimo
- Buono
- Discreto
- Sufficiente
- Negativo
- Molto negativo

13 - Il ruolo del piano finanziario è stato efficace e funzionale all'attuazione del PRU?

- Sì
- No



14 - Gli strumenti di supporto (accordo di programma, ecc.) e l'iter procedurale (conferenze di programma, ecc.) sono stati efficaci e funzionali all'attuazione del PRU?

- Sì
- No



15 - Il PRU ha generato altri programmi o processi di riqualificazione nella città o nelle zone limitrofe all'intervento?

- Sì
- No

Se sì quali?:

L'attivazione del programma di riqualificazione urbana dell'ex-MOF - Darsena tramite la costituzione di una STU.



16 - Come giudica l'esito del PRU?

- Ottimo
- Buono
- Discreto
- Sufficiente
- Negativo
- Molto negativo



17 - Come giudica lo strumento PRU?

- Ottimo
- Buono
- Discreto
- Sufficiente
- Negativo
- Molto negativo



18 - Qual è il suo parere rispetto alle relazioni normative e procedurali fra L. R. 19/98 e L. R. 20/2000?

- Ottimo
- Buono
- Discreto
- Sufficiente
- Negativo
- Molto negativo

Si evidenzia la mancata integrazione tra la L. R. 19/98 e la L. R. 20/2000 relativamente all'assenza del recepimento dei suoi contenuti nella L. R. 20/2000, come sottolineata nel contributo dell'INU Emilia-Romagna sulla legge regionale - Governo e riqualificazione solidale dei territori.

Conclusioni

19 - A distanza di 10 anni dalla L. R. 19/98 quali elementi dell'esperienza ritiene debbano essere riproposti e aggiornati?

1 - L'assegnazione costante di risorse per attuare ulteriori interventi di riqualificazione;

2 - Le procedure di evidenza pubblica per la scelta di progetti e partner;

3 - Il coordinamento multisettoriale delle Pubbliche Amministrazioni;

20 - A distanza di 10 anni dalla L. R. 19/98 quali elementi dell'esperienza ritiene debbano essere riveduti o eliminati?

1 - Il livello del coordinamento e rappresentanza del Comune.

21 - Nel quadro dell'attuale crisi economico-finanziaria globale ritiene che la riproposizione della politica urbana della riqualificazione potrebbe risultare efficace?

- Sì
- No
- Non so



Ferrara

PRU Darsena - lettura/analisi

Funzioni/Struttura urbana

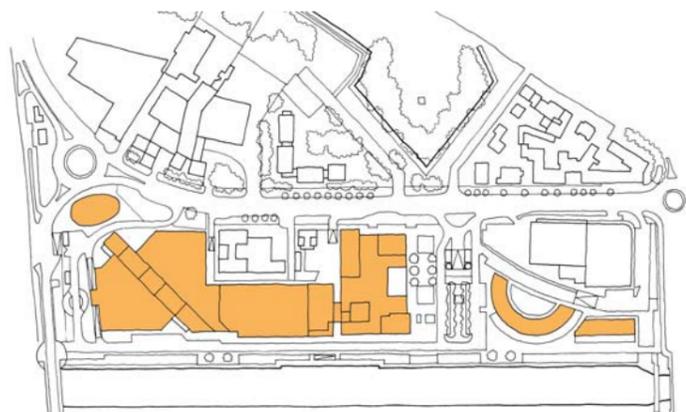
La struttura del complesso risulta molto compatta e densa e occupa quasi tutta l'area di riqualificazione urbana. Questa scelta progettuale/formale implica il fatto di avere un sistema di spazi e di funzioni che si sviluppano all'interno degli edifici. Le funzioni insediate (grande distribuzione, galleria commerciale, multisala, ecc.) sono infatti tipiche di soluzioni progettuali di questo tipo, che fanno riferimento a modelli urbani sviluppati con le regole della città diffusa e non ad un contesto consolidato, prossimo al centro storico.

Questa anomalia (prossimità rispetto alla città storica) ha introdotto nel progetto una variante, quella della residenza (destinazione prevalente esistente nel contesto) declinata in due modelli abitativi; il primo, rivolto a soddisfare le richieste di alloggi per l'Università, il secondo, rispetto alle richieste del mercato, appartamenti *full comfort*.

Il mix funzionale, proposto dal progetto, è certamente un valore, ma, in questo specifico caso, non ha nessun tipo di ricaduta sul contesto locale in quanto le funzioni sono tutte proiettate verso l'interno e non integrate con il luogo.



L'impianto del progetto finale (sotto) prevede anche la modifica del profilo di via Darsena con la realizzazione di due rotonde e di un sistema di piste ciclabili e percorsi pedonali.



Identificazione dell'area di progetto. La zona dei Magazzini Darsena si sviluppa tra il Po di Volano, il ponte dell'Impero, il ponte ferroviario di San Giacomo, il sistema delle mura storiche e via Darsena.



Le funzioni principali del progetto di riqualificazioni urbana. Rispetto alla proposta finale (sotto) mancano ancora delle funzioni abitative.

- Residenze universitarie
- Galleria commerciale/grande distribuzione
- Multisala
- Residenza (Darsena City Village)
- Terziario



Ferrara

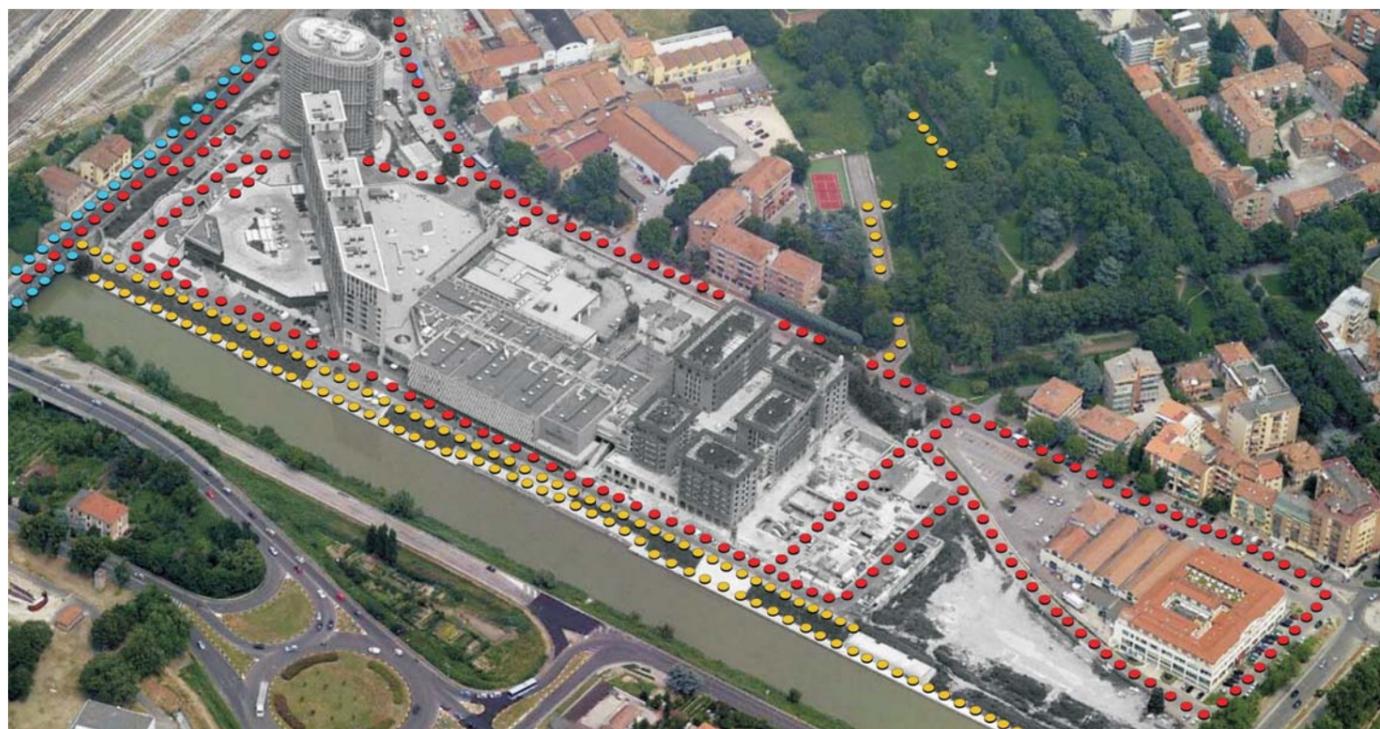
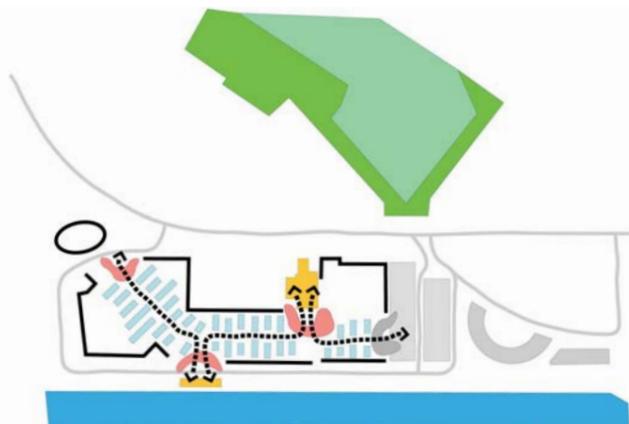
PRU Darsena - lettura/analisi

Spazi pubblici/conessioni

La struttura compatta del complesso ha fortemente influenzato anche le connessioni; prevalgono gli accessi carrabili. L'area di progetto è circondata da una sorta di circonvallazione locale che permette l'accesso delle automobili in direzione dei parcheggi a raso, posti sul retro, e dei mezzi per lo scarico delle merci per la galleria commerciale. Questa soluzione ha, di fatto, trasformato quello che poteva essere l'affaccio sul fiume (Po di Volano) in un retro in cui l'integrazione con il piano terra degli edifici avviene solamente in alcuni punti.

Il disegno della sponda, legato a precise norme dettate dall'ARNI (Azienda Regionale Navigazione Interna), è stato risolto inserendo una serie di accessi (rampe e scalinate) che collegano l'alzaia con il percorso pedonale superiore. Di conseguenza i flussi maggiori e le connessioni, di tipo pedonale, avvengono all'interno del complesso nello spazio della galleria commerciale, per l'accesso alla multisala e per l'accesso alla grande distribuzione (schema sotto).

Le soluzioni morfologiche adottate nel progetto non prevedono di mettere in gioco (rafforzare, integrare, migliorare, ecc.) la risorsa rappresentata dalle mura cittadine rispetto al fiume, e viceversa, fungendo da strumento di connessione tra questi due patrimoni.



Le connessioni interne ed esterne dell'area progetto. I flussi carrabili sono divisi da quelli pedonali e ciclabili/pedonali.

- Carrabile
- Pedonale
- Ciclabile



Gli unici spazi pubblici a verde sono rappresentati dalle sponde del fiume e da un terrazzamento che sarà utilizzato come giardino interno privato delle residenze di libero mercato.

Gli altri spazi pubblici, come detto precedentemente, sono tutti interni al complesso architettonico della galleria commerciale e della multisala.



Ferrara PRU Darsena

Analisi SWOT - Processo

Punti di forza

Il PRU consente l'inserimento delle previsioni per la Darsena in un programma quadro per tutti gli interventi di riqualificazione urbana della città.

Localizzazione di destinazioni d'uso particolarmente attrattive in un'area ormai centrale della città.

Dal punto di vista della logica di impresa concentrazione in pochissime mani dell'intero processo di trasformazione urbana.

La realizzazione di un numero elevato di alloggi per studenti ha calmierato, almeno inizialmente, i valori di questa nicchia del mercato delle locazioni.

Punti di debolezza

Crono-programma non rispettato da parte di entrambi gli attori in gioco, causa complessità e scala dell'intervento (bonifiche), inefficienze del soggetto pubblico (espropri) inefficienza e ritardi da parte dell'impresa.

Dal punto di vista dell'interesse generale, eccesso di concentrazione dei vantaggi su un solo operatore privato.

Soggetto pubblico subalterno e insufficiente attivazione di forme di controllo/obbligo sui ritardi da parte del soggetto privato.

Mancata capacità di previsione dell'andamento del mercato immobiliare rispetto alle capacità edificatorie previste.

Osservazioni

Il PRU Darsena di Ferrara aveva diverse possibilità di un'effettiva valorizzazione dell'area per quanto riguarda gli aspetti culturali, economici e quelli relativi all'abitazione e alla qualità della vita, ma la mancanza di una visibile e trasparente posizione dell'Amministrazione Pubblica e, di conseguenza, un'assenza di una strategia di trasformazione urbana adeguata alle necessità socio-economiche (mancanza di coesione tra il mercato immobiliare della città e alloggi previsti nel progetto e tra le funzioni socio-economiche dell'area rispetto a quelle nel Centro Storico) dell'area e della città stessa, ha fatto sì che la Darsena di Ferrara non si è tuttora integrata con il resto della città.

Diverse contestazioni, sia durante le fasi del processo che del progetto, da parte della cittadinanza sono inoltre la prova della scarsa applicazione di metodologie partecipative. L'attore privato economicamente forte ed inserito nella realtà locale poteva essere un'occasione per la realizzazione di un intervento completo ed utile alla cittadinanza ma la mancanza di vincoli o di forme di negoziazione e di tutela del cittadino da parte del pubblico ha dato eccessiva libertà alle trasformazioni focalizzate fondamentalmente sui vantaggi economici finali del privato. Inoltre, l'assenza della contemporanea realizzazione delle opere pubbliche rispetto a quelle private ha ulteriormente isolato l'area il che può in futuro riproporre nuove forme di degrado urbano della zona.

Analisi SWOT - Progetto

Punti di forza

Impianto urbano compatto senza dispersione di funzioni o di tipologie.

Aumento del numero di parcheggi per l'area.

Punti di debolezza

Nessuna innovazione tipologica dal punto di vista dell'*housing*.

Non sono state utilizzate tecnologie costruttive finalizzate al risparmio energetico.

Lo spazio pubblico non è stato integrato con le grandi preesistenze (circuito delle mura cittadine e fiume).

Osservazioni

Dopo oltre 15 anni di processo e di interventi, il problema dell'area dismessa è stato risolto, ma generando un nuovo problema di integrazione e di metabolizzazione del nuovo pezzo di città. Il PRU Darsena ha dimostrato, una volta ancora, tutti i limiti del cosiddetto progetto urbano nel riuscire a conseguire trasformazioni urbane integrate ed equilibrate.

Nel caso specifico è mancato un approccio di tipo flessibile, rispetto al mercato, alle prospettive strategiche della città e dell'intorno, per cercare di dirigere il processo/progetto/progetto durante il suo svolgimento.

Anche le normative e gli strumenti più innovativi non hanno ancora risolto (anche a livello nazionale) il problema della trasformazione di grandi aree attraverso un unico progetto e un unico operatore (vedi i destini delle aree Bicocca, Santa Giulia, Falk, ecc.).

Conclusioni

Il PRU Darsena di Ferrara si basa sul Piano Particolareggiato elaborato nel 1995 a seguito dell'approvazione della Variante Generale al PRG ('89-'93) per il recupero di un'area industriale dismessa che rappresentava un'importante zona di trasformazione e ponte urbano tra il centro storico e la stazione ferroviaria. L'idea era quella di creare una zona ben collegata con il resto della città in cui collocare diversi servizi culturali e commerciali, insieme a residenze e studentati.

L'Amministrazione Pubblica per la realizzazione delle trasformazioni si è trovata di fronte ad un solo soggetto privato, economicamente forte e radicato nella realtà locale. La scelta di affrontare una riqualificazione di queste dimensioni con un solo *partner* ha quindi caratterizzato tutto il percorso e l'esito della trasformazione urbana, facendo emergere l'ovvio dominio degli interessi di impresa rispetto ai temi di rilevanza pubblica e di qualità degli spazi pubblici.

Il PRU Darsena, dal punto di vista del cantiere, è oggi quasi completato, anche se la conclusione degli edifici per residenze e multi-uso è caduta nel pieno della crisi finanziaria globale e del mercato immobiliare in particolare, ponendo seri problemi di commercializzazione dello stock realizzato.

Il rapporto tra privato e pubblico si è sviluppato per lunghi anni all'insegna di un continuo conflitto a bassa intensità quando, invece, per operazioni di tali dimensioni sarebbe necessaria una *partnership* forte. Le dimensioni dell'intervento appaiono senza dubbio eccessive rispetto alla scala ferrarese (morfologica e del mercato locale) e, soprattutto, rispetto agli equilibri funzionali e sociali dei quartieri e degli ambiti limitrofi. L'impatto di alcune funzioni (multisala) ha avuto un peso immenso sulla scomparsa dal centro cittadino (ma anche nella prima periferia) di molti cinema storici, generando oggi un nuovo problema di "vuoti" urbani, che non era stato previsto e quindi affrontato. La nuova viabilità di ambito, in fase di realizzazione, è stata lasciata per ultima, senza riuscire a trovare la necessaria integrazione fra il PRU e il "Progetto Idrovia", un altro programma integrato promosso dalle Amministrazioni territoriali (Provincia e Comune). Lo sfasamento fra obiettivi immobiliari e infrastrutturazione ha sostanzialmente isolato il complesso, per la mancanza di servizi di trasporto pubblico con il centro della città, per la mancata realizzazione di connessioni pedonali e ciclabili con il Polo universitario al di là del fiume. Gli edifici residenziali e lo studentato non sono stati progettati all'insegna del risparmio energetico e si sono presto rivelati come strutture energivore con notevoli impatti sui costi di gestione. Il volume immesso sul mercato risulta, in definitiva, eccessivo rispetto alla capacità di assorbimento della città, ponendo seri problemi alle future opzioni di trasformazione e sviluppo urbanistico complessive.

Ferrara PRU Darsena

Analisi SWOT - Processo

Indicatori	Positività	Negatività	Innovazioni
Processo della trasformazione	Continuità dal PRG al Piano Particolareggiato al PRU.	Nessuna attivazione di meccanismi di partecipazione per la condivisione del progetto già definito in precedenza. il PRU non riesce a correggere i limiti già insiti nel PRG e nel Piano Particolareggiato. mancanza di integrazione fra il PRU e il "Progetto Idrovia".	
Attore pubblico		Ruolo non visibile alla cittadinanza durante tutto il processo.	
Rapporto tra pubblico e privato		Meccanismi di controllo esclusivamente procedurale da parte del pubblico sul privato. continui aggiornamenti e modifiche al progetto.	
Attore privato	Soggetto economicamente forte ambientato nella realtà locale.	Assenza di un ruolo forte del soggetto pubblico, l'unicità del soggetto privato si rivela un fattore critico.	
Tempistica	Crono-programma non rispettato dal privato, nella fase terminale dei lavori, ancora in esecuzione, relativi alle opere pubbliche.	Monitoraggio non previsto da parte del soggetto pubblico.	

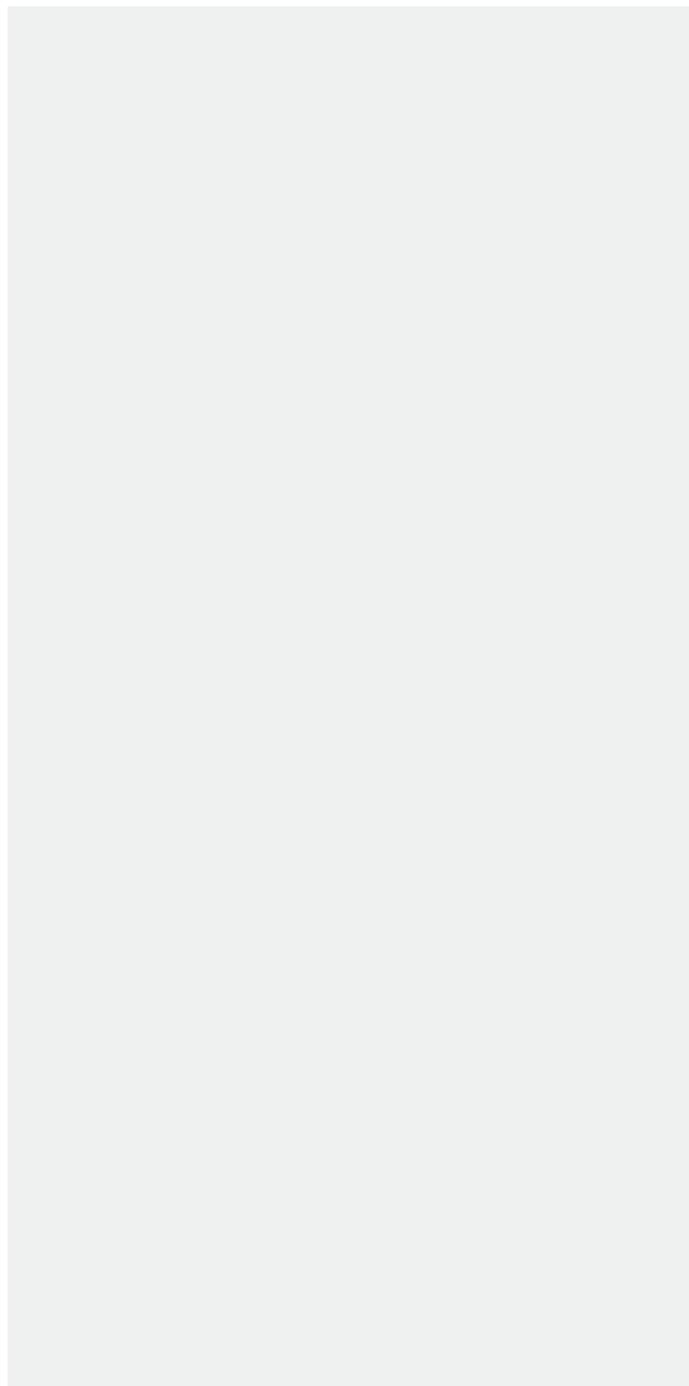
Analisi SWOT - Progetto

Indicatori	Positività	Negatività	Innovazioni
Qualità architettonica	Tipologie edilizie diversificate (studentato, residenze, uffici, albergo).	Non sono state adottate tecnologie per il risparmio energetico.	
Qualità urbana	Realizzazione di servizi di rilevanza urbana e territoriale (multi-sala, grande distribuzione, galleria commerciale), anche se al di fuori di una programmazione urbana e conseguente chiusura di quasi tutte le sale del centro storico.	Struttura urbana del complesso uniforme e compatta, comunque fuori-scala rispetto al contesto. Mancanza di integrazione del complesso con gli interventi dell'Idrovia (waterfront). Realizzazione di collegamenti e spazi pubblici in ritardo rispetto al progetto architettonico. Mancanza di percezione della sicurezza urbana.	
Qualità sociale		Mancanza di meccanismi di partecipazione; Pericolo di innesco di meccanismi di degrado sociale a causa dell'incompletezza dell'intervento.	
Aspetti economici		Assenza di un programma di sostegno per gestire la chiusura dei cinema storici, causa multi-sala. Assenza di aggiornamento del progetto rispetto all'andamento del mercato immobiliare.	



Ferrara PRU Darsena

Caratteri della preesistenza



Disegno dello spazio aperto

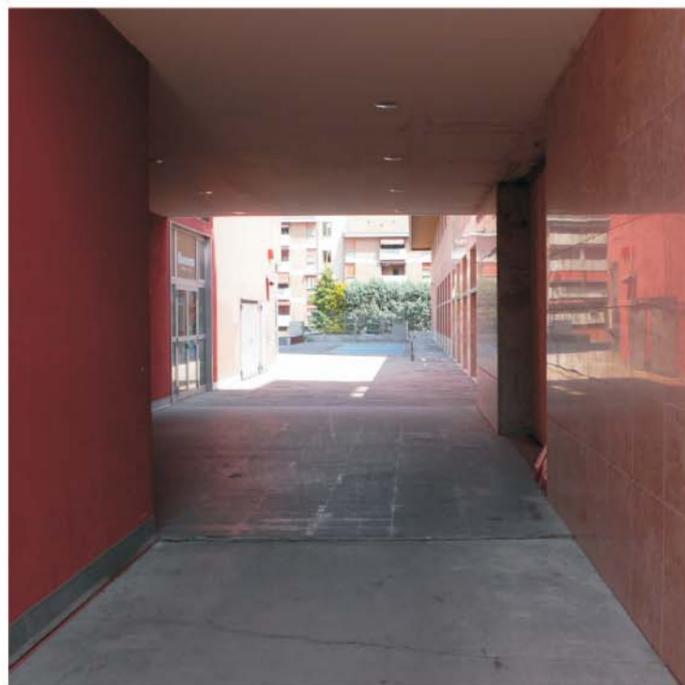


Materiali e tessiture

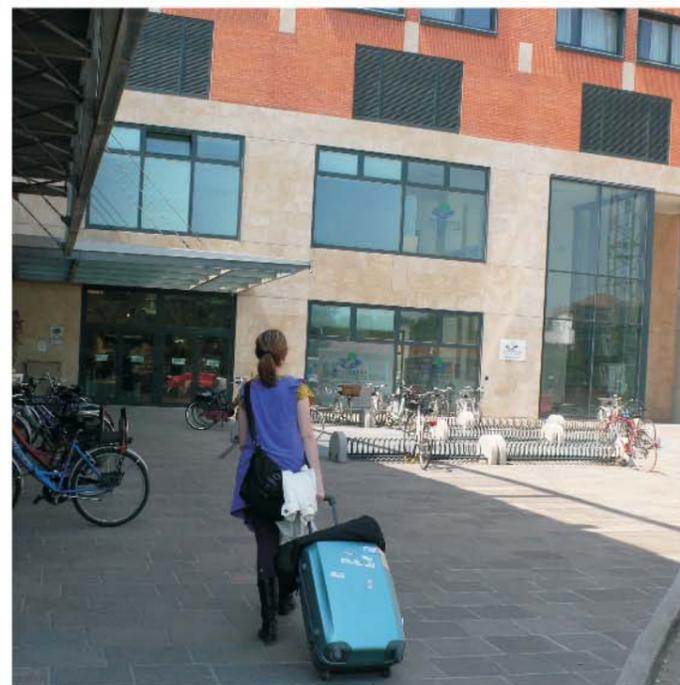


Ferrara PRU Darsena

Spazio pubblico/spazio privato



Permeabilità degli spazi



Flussi

