



# COMUNE DI FERRARA

EX AREA CEI      SOTTOZONA D1.3  
AREA PER NUOVI INSEDIAMENTI  
TERZIARI INTEGRATI

COMITENTE

SOCIETA' ESTENSE - via M. E. Lapida 182/2- Bologna  
Cooperativa di produzione servizi COOPSER- via Marconi 284 Ferrara

OGGETTO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA IN  
VIA BOLOGNA, FERRARA - AREA EX CEI

DATA      APRILE 2010

TAVOLA N°

# A

ELABORATO

RELAZIONE TECNICA

FOGLIA

**RICCARDO ORLANDI**

via G. Saracini, 68 - 44100 Ferrara

tel. / fax 0532 788726

**ARCHITETTO**

e-mail: riccardo@ORLANDIARCHITETTI.it

progetto urbanistico  
e coordinamento

arch. Riccardo Orlandi

collaborazione al  
progetto urbanistico

arch. Andrea Vanzini - STS S.p.A.

indagini geologiche

dott. Giovanni Rossi

collaborazione alle  
indagini geologiche

dott. geol. Linda Collina  
dott. Dario Stevelli

indagini sismologiche

dott. Dario Stevelli  
ing. Leonardo Malagò  
ing. Mario Sursori

consulenza  
ambientale della vegetazione

per. agr. Mary Zuppinelli

rischi

n° Norberto Bottoni - FBcod

Redazione 0

PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE  
INFRASTRUTTURE E SOTTOSERVIZI



direzione tecnica

prof. arch. Eugenio Arbizzenzi  
ing. Ennio Bone Veggli

Responsabile integrazione  
protezioni specialistiche  
-ex art. 18, co. 10 DPR 89/00

ing. Tommaso Pazzaglia

progetto opere di urbanizzazione  
infrastrutture e sottoservizi

ing. Mario Baricola (responsabile)  
ing. Tommaso Pazzaglia  
arch. Andrea Vanzini  
geom. Irene Lupatò Spagnolo

## RELAZIONE TECNICA

### 1- L'area ex CEI cerniera per la riqualificazione del quadrante sud

L'area ex CEI è inserita in un quadrante già ampiamente urbanizzato della zona sud di Ferrara che comprende il quartiere fieristico, la sede dell'Assessorato provinciale all'agricoltura con annessi spazi congressuali (da recuperare e qualificare), l'edificio in cui ha sede l'ARPA (di cui è previsto un raddoppio), alcune importanti attività produttivo-commerciali, la sede specializzata in terapie della riabilitazione dell'ASL e, a sud, proprio al confine con l'area di studio, la frazione in crescita di Chiesuol del Fosso, ormai di fatto inclusa nell'area urbana del capoluogo provinciale.

L'area ex CEI, proprio per la sua collocazione strategica incapsulata fra tutte queste funzioni (residenziali da un lato, produttive e di servizio dall'altro), può divenire la necessaria cerniera per una ricucitura urbana di spazi oggi con tutta evidenza disarticolati, con caratteristiche di attrattività bassa, tanto da inibire anche lo sviluppo delle diverse attività già insediate.

Tutte le funzioni e attività collocate al contorno dell'area ex CEI hanno esigenze ben note di potenziamento, riqualificazione e rilancio:

- l'ARPA ha appena definito un progetto di raddoppio della propria sede anche per ospitare i laboratori di analisi e ricerca, ma deve risolvere i problemi di accessibilità e di connessione con le aree limitrofe;
- la Fiera ha esigenze di rilancio sia per potenziare la capacità di essere sede di eventi, simposi e congressi, sia per fornire supporti permanenti di ricerca e sviluppo ai settori di cui oggi è semplice vetrina e, inoltre, deve abbattere i costi energetici e trovare una migliore connessione con le aree limitrofe in modo da presentare ai visitatori un quadro urbano più strutturato e qualificato; il contenitore congressuale necessita di ammodernamenti che lo mettano in grado di proporsi in modo competitivo in tutte le stagioni dell'anno su questo importante mercato
- la sede dell'assessorato provinciale – oggi sottoutilizzata anche per ragioni di adeguamento normativo- può integrarsi nel sistema fieristico e contribuire allo sviluppo di un forte polo congressuale;
- le aree produttive, commerciali e di servizio limitrofe necessitano di una riorganizzazione più razionale della mobilità e della viabilità, anche in relazione al potenziamento delle diverse forme di mobilità previsto dal PSC e alla realizzazione in corso della nuova connessione fra casello autostradale Ferrara -sud/centro città.

L'area ex CEI può dare un contributo essenziale al miglioramento della qualità urbana di questo quadrante se potrà sviluppare appieno le proprie potenzialità commerciali<sup>1</sup> e di servizio attraverso un intervento di pregio, orientato alla qualità più che alla quantità edificata.

Quest'area, proprio per la sua collocazione, se potrà dotarsi di un mix di offerta adeguato, può svolgere una funzione di cerniera e di motore di un progetto più ampio di riqualificazione urbana che coinvolga funzioni strategiche per la città come quelle fieristico - congressuali, di ricerca-sviluppo e istituzionali, andando a definire, assieme alle importanti aree limitrofe, un contesto urbano pregiato, tale da essere percepito, per chi arriva da sud, come nuovo ingresso in città, nuova porta sud di Ferrara.

## **2 - Assetto dell'area e linee strategiche del PSC per Via Bologna**

L'assetto attuale dell'area ex CEI è già in parte urbanizzata per la presenza della sede degli uffici della cooperativa CEI, da tempo scomparsa; il fabbricato rappresenta un tentativo di industrializzazione edilizia dell'epoca essendo realizzato con il sistema a tunnel: le sottili (circa 15 cm) pareti e solai in calcestruzzo mostrano i segni del tempo e dell'abbandono e, certamente, non potranno essere recuperate nel rispetto delle vigenti normative antisismiche e per la riduzione dei consumi energetici.

Si può qui anticipare che il progetto ne prevede la demolizione e pertanto, ai fini dell'impostazione complessiva l'intera area si può considerare libera.

Le ipotesi di valorizzazione, dunque, devono necessariamente essere relazionate alle prospettive di sviluppo delineate dal PSC per la direttrice insediativa di via Bologna che configurano per questa parte di città un ruolo urbano più spiccato e una relazione fisica e funzionale più stretta con il centro storico:

*“obiettivo del Piano Strutturale è quello di potenziare il sistema di relazioni con il centro storico, riqualificando e valorizzando l'esistente”*

Tale obiettivo è perseguito, fra l'altro, attraverso:

*“la sistemazione in senso "urbano" dell'asse stradale di via Bologna, la quale non va più intesa come barriera fra i vari insediamenti, quanto piuttosto come opportunità di “ricucitura”....*

*“Il disegno per questa parte di città prevede dunque di recuperare il ruolo degli spazi pubblici e degli spazi aperti attraverso reti di percorsi e aree verdi, ortogonali e parallele a Via Bologna: i sistemi verdi con direzione est-ovest creano la possibilità di interrompere la problematica continuità degli assi infrastrutturali di via Bologna, di via Ferraresi, della linea ferroviaria e dell'autostrada per Bologna, garantendo inoltre un corretto funzionamento idraulico del territorio (compensazione idraulica)”.*

Fra le azioni di progetto che possono influire sull'asse di via Bologna sono indicate dal PSC, fin dalla sua impostazione, le seguenti:

---

<sup>1</sup> L'attuale limitazione a 5000 mq di superficie di vendita complessivi e 1500 mq per singola attività compromette di fatto all'insediamento di essere insieme promotore e sostenitore dello sviluppo anche delle aree e funzioni contermini. In tal senso è stata presentata osservazione al POIC recentemente adottato.

*“il collegamento al casello sud di Via Ferraresi come alternativa a Via Bologna per l’accesso al centro storico e ai quartieri del Doro e di Mizzana;*

*definizione del parco sud; riqualificazione del tessuto urbano esistente”.*

Via Bologna è quindi destinata ad un più spiccato ruolo urbano.

Anche se è probabile che il centro del quartiere si posizionerà verosimilmente più a nord, tra via Argine Ducale e l’incrocio di F. Boario, che è la parte più consolidata e percepita come centrale del quartiere, si avrà un’espansione oltre le mura storiche di un bel tratto di nuova centralità urbana.

Nel futuro assetto prefigurato dagli strumenti urbanistici, il raccordo fra centro e area ex CEI sarà senz’altro migliorato, in ciò supportato anche dall’interramento della ferrovia – nei pressi dell’incrocio con F. Boario - e dalla scomparsa dei passaggi a livello.

Se le relazioni con il centro storico potranno consolidarsi e infittirsi, allo stesso tempo occorre ripensare al rapporto con l’esterno, con chi arriva in città da sud e deve percepire da subito l’avvicinarsi di una “centralità urbana”.

Si tratta in sostanza di concepire un ingresso in una città senza una vera e propria periferia.

### **3 - Ruolo dell’area ex CEI per la “risignificazione” di Via Bologna**

In questo quadro strategico l’idea progetto proposta è il risultato dell’analisi delle opportunità e dei limiti dell’area, visti in stretta connessione con le aree contigue e, più in generale, con i problemi e con le potenzialità insediative, commerciali e infrastrutturali dell’asse di via Bologna, da molti decenni principale proiezione “oltre le mura” della città di Ferrara, sia per dimensioni dello sviluppo urbano, sia per complessità delle funzioni di servizio ospitate.

Questo asse si è infatti ormai propagato con una relativa continuità fino alla frazione di Chiesuol del Fosso ospitando numerose e importanti attività commerciali e di servizio che conferiscono un indubbio valore attrattivo a tutto il contesto che, pur tuttavia, non ha ancora assunto appieno i caratteri morfologici e funzionali di una centralità urbana.

La trama insediativa è parziale, interrotta non da aree verdi ma da incolti e da lotti parzialmente dismessi o inutilizzati, come appunto l’area in oggetto. La stessa ampia dotazione di parcheggi che connota diverse attività (centro commerciale, contenitori commerciali sparsi, centro fieristico, centro congressuale, ecc.) non aiuta a configurare una fisionomia urbana precisa, quanto piuttosto un insieme poco coerente di vuoti, alcuni dei quali solo raramente utilizzati. Anche lo standard del verde attrezzato si dimostra del tutto inefficace a provvedere allo scopo, non essendo né sufficientemente percepibile, né adeguatamente fruibile. In diversi punti la fisionomia del tessuto urbano appare slabbrata, bisognosa di ricucitura e riqualificazione, come appunto richiamato con forza dal PSC.

Nella sua parte meridionale l’asse insediativo attorno a via Bologna, essendo limitato a est dal sedime aeroportuale, si stringe, strutturandosi essenzialmente dentro al quadrante segnato dalla statale e dai binari dell’asta ferroviaria (linea Bologna-Ferrara). La

costruzione in corso della nuova connessione di accesso alla città fra casello sud e centro di Ferrara, a completamento della via Ferraresi (a fianco del tracciato ferroviario), ribadisce in modo ancora più preciso le dimensioni e l'importanza del corridoio infrastrutturale e insediativo comprensivo appunto di via Bologna (statale 64 Porrettana), della nuova viabilità centro-casello autostradale sud (agganciata a via Ferraresi) e dei binari della ferrovia Bologna-Ferrara.

Qui la in presenza di attrattori importanti come il quartiere fieristico, gli spazi congressuali e le sedi istituzionali (Provincia, Arpa) e la vicinanza di contenitori commerciali di notevole dimensione ed ampia frequentazione (centro commerciale Il Castello, grandi specialisti ed empori non alimentari) conferiscono a tutta la zona un carattere commerciale spiccato che però non trova tuttora un corrispettivo in una connotazione urbana di qualità.

Questo mancato compimento di un destino commerciale e insediativo di tipo urbano frena anche le potenzialità fieristico -congressuali che troverebbero una migliore spendibilità in un contesto meno periferico, più adatto ad ospitare una possibile evoluzione verso entrambi gli orizzonti che si affacciano per i quartieri fieristici superando il mero aspetto espositivo/promo - commerciale: quello della fiera/evento e quello della fiera/consulenza orientata a fornire in permanenza ricerca/servizio a specifici settori.

Per definire un contesto più adatto ad una evoluzione in tal senso del quartiere fieristico - congressuale, occorre superare l'aspetto periferico e l'assetto incompiuto di questa zona. Infatti, in questa specifica parte dell'asse di via Bologna (fra via Messidoro e via Luzzaschi), i vuoti dominano il panorama urbano ma non conferiscono qualità al paesaggio, pur in presenza di elementi ambientali e paesistici di potenziale pregio (grandi filari alberati, macchie di vegetazione di alto fusto, canali). Allo stesso tempo l'abbondante presenza di aree per parcheggio e di ampie sagome stradali non consentono alla zona, in mancanza di un'organizzazione razionale, di offrire ai visitatori né una valida accessibilità dall'esterno, né una facile mobilità interna.

I due affacci sulle direttrici viarie: quello potenzialmente più urbano su via Bologna e quello di futura più facile accessibilità su via Ferraresi non risultano, neanche in prospettiva, a meno di una riorganizzazione degli spazi privati e pubblici, valorizzati in modo armonico e sinergico.

L'obiettivo del PSC di operare per una "risignificazione dell'asse di Via Bologna" può essere ottenuto, specie in questo tratto sud, al limitare dell'abitato di Chiesuol del Fosso, operando attraverso:

- segni architettonici forti, di grande evidenza e qualità,
- una trama condivisa di spazi verdi (percorsi ciclo-pedonali ai margini di un grande spazio destinato a parco - foresta di pianura, inteso anche come compensazione e mitigazione dell'impatto degli insediamenti proposti e come involucro verde di spazi per la ricerca e per eventi o mostre all'aperto),
- funzioni urbane di grande pregnanza, tali da attirare l'attenzione e l'interesse di tutta la città e di visitatori provenienti da fuori città, sviluppando in particolare i format commerciali integrati per medie strutture specializzate non alimentari di tipo urbano (assestando una ricerca di opportunità insediative di questo tipo in forte crescita)

e lavorando sul tema eventi/manifestazioni per dare risalto alla funzione fieristico - congressuale;

- infine, di primaria importanza, un ridisegno infrastrutturale e viabilistico interno che sappia valorizzare la nuova infrastrutturazione appoggiata su via Ferraresi senza voltare le spalle a via Bologna che deve diventare, come chiede il PSC, l'asse urbano per eccellenza di questa zona di Ferrara.

L'area oggetto di pianificazione attuativa può dare un contributo essenziale al raggiungimento di questi obiettivi, in un quadro coerente di scelte di riqualificazione che coinvolga anche le aree limitrofe.

Dall'attuale tessuto scomposto, a tratti spezzato, e quindi a modesta capacità "significante", occorre passare, seguendo le indicazioni del PSC, ad una trama ricca di significati e di relazioni con segni architettonici di grande qualità e visibilità che vivano in simbiosi con una organica sistemazione di spazi verdi e di percorsi strutturati sia di natura ambientale sia di natura commerciale.

#### **4 - Funzioni di area vasta e riqualificazione dell'asse di Via Bologna**

L'opportunità di un conferimento di significati innovativi e attraenti è di fondamentale importanza per una zona che già attualmente accoglie funzioni dedicate ad un pubblico di area vasta e visitatori provenienti da tutta Italia e dall'estero (specie in occasioni di eventi fieristici, congressi, convention, ecc.) ma che oggi non lascia memoria e traccia fruitiva se non per i singoli luoghi e servizi resi.

Manca una percepibilità innovativa e significativa d'insieme e mancano, per l'appunto, segni urbani che escano da un mero approccio funzionale.

Già il progetto vincitore per la realizzazione della nuova sede dell'Arpa ha indicato un primo passo in questa direzione avvalorando l'idea che sia opportuno puntare su oggetti architettonici di spiccata riconoscibilità, immersi in un ambiente reso pregiato dall'organizzazione del verde e dei percorsi pedonali, realizzando spazi in cui i laboratori di ricerca si inseriscano in modo ottimale in un ambiente riqualificato.

L'area ex CEI potrebbe riprendere questo filo conduttore per organizzare gli spazi verdi e per dare sostanza e valore d'immagine alle parti non meramente commerciali o ricettive dell'insediamento.

Anche il quartiere fieristico e l'edificio comprensivo di sedi istituzionali e congressuali possono diventare, se visti in una dimensione unitaria e rivisitati in questa luce, elementi vitali di una polarità complessa densa di funzioni fra loro intrecciate e di significati forti e positivi per i residenti, per i visitatori e per i fruitori giornalieri o periodici.

Per questi motivi appare necessario per la zona, trovare sinergie, convergenze e possibili ottimizzazioni nel mix funzionale di tutta la zona e nella trama infrastrutturale e fruitiva, sia per le auto, sia per la mobilità dolce, in particolare per le bici e i pedoni.

La possibilità di sdoppiare l'accessibilità viaria (distinguendo il fronte urbano di via Bologna da quello prettamente carrabile di via Ferraresi) e di moltiplicare le forme di accesso

(puntando sui percorsi pedonali e ciclabili e su un rafforzamento dei sistemi di trasporto pubblico) disegnano un panorama urbano in cui la parola *Parco* può assumere in modo armonico sia la veste della pluralità di servizi offerti (la componente commerciale e di servizi del parco), sia la veste dei percorsi nella natura e degli spazi verdi offerti alla pubblica fruizione (la componente ambientale del parco).

## **5 - Proposta di parco urbano per la nuova “porta sud” di Ferrara**

Pur non essendo compito precipuo di questo piano particolareggiato, appare opportuno affacciare alcune ipotesi di riorganizzazione della zona come contributo alla costruzione di una iniziativa di riqualificazione che coinvolga perlomeno l'area fieristica e il centro congressuale. Ciò consente di delineare per l'area specifica ex CEI un'ipotesi di progetto più calibrata e meglio inserita in un contesto da valorizzare e qualificare, come chiede il PSC. In questa dimensione integrata si possono trovare soluzioni adeguate al perseguimento degli obiettivi strategici indicati dal PSC.

Le potenzialità per un deciso salto di qualità ci sono.

Immaginiamo di operare per una riqualificazione di tutto il quadrante delimitato a est da via Bologna e ad ovest da via Ferraresi che va dall'area oggetto di studio (in parte confinante a sud con via Messidoro) fino a via Luzzaschi a nord, ragionando su tutto un futuribile quartiere/parco per la ricerca/sviluppo, fieristico - congressuale e commerciale, come se le quote insediative urbanisticamente ammesse nell'area ex CEI potessero diventare parte integrante e qualificante di un progetto più complesso di riqualificazione e rilancio di tutta l'area.

Proviamo ad immaginare che questo quadrante possa essere ripensato come un unico pezzo di città e che dentro questo spazio unitario il progetto Cucinella, per l'espansione degli uffici e dei laboratori di ricerca Arpa, non sia un oggetto avulso ma un primo elemento di un nuovo mix funzionale e di un nuovo paesaggio, un paesaggio fatto di segni e di funzioni innovative, destinate anche alla ricerca scientifica, al benessere e alla qualità dell'abitare, che con i precedenti segni (in particolare con il quartiere fieristico disegnato da Gregotti) cercano di dialogare e interagire positivamente.

Proviamo ad immaginare che gli spazi congressuali da ripristinare diventino parte di un unico *Parco per eventi di natura fieristico – congressuale – commerciale* che valorizzi per queste funzioni anche gli spazi all'aperto e che questo Parco possa giovare della connessa presenza (dentro l'area ex CEI) di qualificati servizi ricettivi e per il benessere delle persone.

Proviamo ad immaginare che questa nuova visione d'insieme consenta in specifico al centro fieristico -congressuale di potersi proiettare su mercati più ampi e di ospitare iniziative ed eventi più numerosi e complessi, tanto da richiedere un potenziamento anche del trasporto pubblico per l'area.

Proviamo ad immaginare che il *Parco commerciale* comprensivo di medie strutture e servizi per la persona con forti connotati urbani proposto per l'area ex CEI non sia chiuso in se stesso, non giri le spalle alle attività fieristico -congressuali, ma diventi un fronte urbano (affacciato su via Bologna e che cerca una connessione viabilistica diretta con via Ferraresi), accessibile e fruibile da tutti coloro che provengono con vari mezzi dalla città e

dal territorio provinciale, ma anche da coloro che frequentano congressi, fiere, sedi istituzionali e laboratori di ricerca insediati in questo grande spazio verde unitario.

Proviamo ad immaginare che gli spazi verdi, i parcheggi, i percorsi pedonali e ciclabili, le attività di ristoro, ludiche e sportive ospitate nei “vuoti” (vero filo conduttore di una riprogettazione di tutta la zona) facciano capo ad un unico progetto e ad un’unica regia gestionale, che cioè il “Parco” non sia solo una denominazione, ma una massa arborea, uno spazio verde attrezzato, una funzione organizzata al servizio della città.

Tutto ciò ovviamente richiede una riprogettazione unitaria dell’accessibilità, delle connessioni, degli spazi pubblici e di uso pubblico interni a questo quadrante, di cui si dà conto con una prima ipotesi che punta a conferire a questo grande spazio urbano il valore di Porta sud di Ferrara

## **6 – Il progetto di piano particolareggiato**

Come si può evincere da quanto detto sin qui, si è deciso di affrontare il progetto del piano attuativo, cercando di immaginare un contesto più ampio e cercando di tradurre in ipotesi progettuali gli indirizzi sia del PRG vigente ma anche e soprattutto del PSC in modo da prefigurare il piano stesso come un primo tassello di un processo che non si può fermare all’area oggetto di intervento.

È in questo quadro che alcune scelte progettuali dedicate alla viabilità acquistano un senso del tutto diverso ed è più facile comprenderne la soluzione. La viabilità carrabile ha un andamento prevalente est- ovest mentre quella di collegamento nord- sud è distinta dagli attraversamenti ciclo –pedonali e nel suo tratto terminale verso via Messidoro sarà inibita al traffico pesante.

Ugualmente per gli spazi a verde, si è ritenuto che debbano concorrere alla formazione di aree attrezzate più vaste, tali cioè per dimensione e collocazione da poter sostenere un uso non frammentato e residuale. Dal disegno esposto risulta del tutto evidente la valorizzazione dei filari di alberi, per i quali il vincolo di conservazione proposto dal PSC si può trasformare in una matrice di caratterizzazione dei percorsi ciclopedonali, percepibili anche a distanza e ben separati dal traffico della “città dell’auto”.

Per quanto riguarda la distribuzione delle funzioni da insediare, come si può evincere dagli elaborati grafici di corredo, si è deciso di rafforzare il fronte verso il sistema fieristico – quello attuale ma a maggiore ragione quello di cui si prefigura lo sviluppo- attraverso una scelta prioritaria di funzioni di alto valore urbano – commerciale, direzionale, ricettivo da integrarsi eventualmente con servizi per lo sport e la salute o, in alternativa, per lo spettacolo- in modo da rafforzare e dialogare con l’ipotetico sviluppo del sistema fiera.

Nella parte sud dell’area sarà possibile insediare attività artigianali e produttive, ipotizzando un possibile aumento dei servizi e delle funzioni ospitate nella sede Coopser, sia per intervento diretto della stessa azienda o come indotto della medesima. In questa parte sud si è inoltre ricavato un lotto con destinazione ad attività ricettive: come si può capire dalla bassa quantità di S.U. messa in gioco per questo porzione di fondiario su via Messidoro, si ritiene plausibile la realizzazione di una struttura a bassa densità a supporto della vicina attrezzatura sanitaria per la riabilitazione, che proprio dalla via Messidoro ha un accesso.



In considerazione della distribuzione funzionale come sopra sommariamente descritta, si è scelto di concentrare le aree di parcheggio in due grandi aree, una mediana all'area di intervento e una a sud: per la prima è evidente il carattere di supporto alle dotazioni di parcheggi privati che, specialmente per le funzioni ubicate nella parte nord, dovranno essere soddisfatte e che in larga parte assolveranno le necessità delle singole funzioni; per la seconda a sud si è ritenuto che possa svolgere anche un ruolo per gli insediamenti residenziali sulla via Messidoro. A queste principali si aggiungono altre zone di parcheggio lungo la viabilità principale e secondaria, per le quali è ragionevole ipotizzare una rotazione più elevata in relazione alle funzioni insediate più prossime.

Per quanto riguarda le scelte progettuali per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come anche per quanto attiene agli aspetti ambientali e agli interventi volti al contenimento dei consumi energetici e all'utilizzo di fonti rinnovabili si rimanda alle specifiche relazioni.