

# FORO BOARIO



comune di ferrara

settore del territorio e dello sviluppo economico

data : Aprile 2007

tav. : C

oggetto : Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica  
Sottozona B4.6 Foro Boario

Relazione illustrativa e finanziaria

capo settore:  
Arch. Claudio Fedozzi

assessore:  
Dott. Raffaele Atti

sindaco:  
Dott. Gaetano Sateriale

coordinatore:  
Arch. Paolo Perelli  
progettisti:  
Arch. Barbara Bonora  
Arch. Beatrice Galassi  
Arch. Paola Onorati  
consulente:  
Arch. Carlo Magnani

collaboratori e rilievo  
Geom. Francesca Guerzoni  
Chiara Menegatti  
Scen. G.Paolo Sottili

relazione storica:  
dott.ssa. Sandra Sarasini



u n i t à  
o r g a n i z z a t i v a  
p r o g e t t a z i o n e  
u r b a n i s t i c a

## **RELAZIONE TECNICA**

Nel 1996, all'indomani dell'approvazione del vigente PRG, l'Amministrazione Comunale, con PG. 28.676 del 25 Marzo 1996, ha approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica delle aree B1.2 e G4 della zona del Foro Boario.

Il progetto urbanistico riprendeva, nella sua articolazione morfologica l'originaria collocazione dei corpi edilizi dell'ex mercato bestiame, disposti a raggiera attorno al forte segno urbano della piazza e degli edifici del Foro Boario.

Chiaramente questa soluzione urbanistica si poneva l'obiettivo di riqualificare un'area attestata unicamente attorno al perno della piazza semiellittica, essendo racchiusa a sud, dal segno urbano invalicabile delle ferrovie per Codigoro.

Successivamente all'approvazione di detto strumento urbanistico, il mutare di importanti condizioni di valenza territoriale, quali il progetto di riordino della rete ferroviaria, ha profondamente mutato lo scenario urbano di riferimento, rendendo a breve disponibili tutte le aree dell'attuale stazione di Porta Reno, comprese quelle delle officine, e tutta l'area di sedime dell'attuale ferrovia regionale.

In tal modo l'intero ambito ricompreso tra le ferrovie Ferrara-Rimini e Ferrara-Codigoro, dall'attuale istituto statale per geometri sino alla via Bologna, diventa un unico nuovo tema di riqualificazione urbana.

Ed è proprio partendo dalla scala urbana ed in stretto coordinamento con le ipotesi che si stavano concretizzando nel nuovo PSC, che si è iniziato a ripensare l'insieme di relazioni per la definizione del nuovo strumento urbanistico.

### **LA PRIMA VARIANTE A STRALCIO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

Con la consulenza dell'arch. C. Magnani, incaricato dall'Amministrazione Comunale per la stesura del PSC, è stata redatta una prima proposta urbanistica complessiva che coinvolgeva tutte le aree interessate dal vasto progetto di riqualificazione.

La necessità di dover procedere, in attuazione delle previsioni del PRU "Foro Boario", con alcune parti del piano, ha reso necessario anticiparne il primo stralcio, nell'ottica di un disegno urbanistico che ne esplicitasse le scelte di sviluppo complessive, sebbene ancora in fase di approfondimento progettuale.

In data 14 Luglio 2003, con PG n.42937/03, viene approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica sottozona B1.2 di Foro Boario – primo stralcio che da attuazione ai soli lotti 1 e 2 dello stralcio A .

Il progetto prevede il recupero ed il riuso degli originari edifici del Foro Boario (lotto 1) e nuove volumetrie da collocarsi nei lotti 2 e 3. Il lotto 2 viene posto a conclusione del complesso del Peep di via Barlaam, ed è disimpegnato direttamente da viale Barlaam mentre il lotto 3 è disimpegnato dal proseguimento della via Camilla Ravera.

### **VARIANTE AL PRG/VIGENTE RELATIVA ALLA ZONA SUD DEL CAPOLUOGO.**

In data 7 Luglio 2003 con P. G. n. 39161/03 viene approvata dal Consiglio Comunale una variante specifica al PRG/vigente relativa alla zona Sud del capoluogo.

Detta variante si sovrappone territorialmente alle aree interessate dal P.P.i.P. di foro Boario prevedendo, fra le principali modifiche:

- la dismissione dell'attuale linea ferroviaria per Codigoro, e la riconnessione degli spazi pubblici adiacenti ma attualmente separati dalle barriere ferroviarie, individuando una rete di percorsi pedonali e ciclabili alternativi alla viabilità automobilistica, sia in senso parallelo che in senso trasversale alla spina principale rappresentata dalla via Bologna e proponendo, lungo gli attuali tracciati ferroviari, due veri e propri parchi lineari percorribili in bicicletta per riconnettere il quartiere da sud-est a nord-ovest. A nord e a sud di questi tracciati, vengono individuati tutti gli spazi e i servizi pubblici, riconnettendoli fra di loro a rete ed utilizzando tutti i varchi esistenti o realizzabili, per realizzare un ampio cuneo di verde che senza soluzioni di continuità si insinua all'interno del tessuto urbano dalla Rivana all'Ippodromo: un vero parco nel cuore del quartiere di via Bologna, collegato, attraverso una rete di percorsi pedonali e ciclabili, a nord con il fiume Volano e quindi con l'anello verde delle Mura e a est, con una nuova passerella sul Primaro, con il comparto monumentale di S. Giorgio e con l'omonimo quartiere residenziale;
- la riqualificazione dell'ex Foro Boario e dell'area della stazione ferroviaria, che verrà anch'essa dismessa in conseguenza dello spostamento a sud della linea per Codigoro, con la collocazione nel comparto di quantità edificatorie adeguate a creare una nuova centralità urbana, nell'ambito di un progetto unitario che comprenderà le due proprietà pubbliche ed il recupero dell'attuale tracciato ferroviario;
- l'individuazione di una nuova sottozona omogenea di PRG denominata B 4.6 "Ambiti da assoggettare a riqualificazione urbana con funzioni complesse" dove viene identificato un indice territoriale di 2,5 mc/mq., con funzioni residenziali sino ad un valore massimo dell'80% delle volumetrie ammissibili ;

## REVOCA DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI APPROVATI E ADOTTATI

Con l'adozione del presente provvedimento si rende necessario revocare sia il Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica sottozona B1.2 di Foro Boario – primo stralcio approvato in data 14 Luglio 2003 con PG n.42937/03 sia la variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Pubblica, zona B 4.6 di Foro Boario.

Fino all'esecutività del presente strumento urbanistico verranno fatti salvi parametri e modalità di attuazione dei lotti già normati con il P.P.i.P approvato in data 14 Luglio 2003 ed attualmente vigente, purché non sussistano elementi di contrasto tra i due strumenti attuativi.

## IL NUOVO PIANO

Le aree oggetto d'intervento, per la maggioranza di proprietà del Comune di Ferrara e delle Ferrovie Regionali dell'Emilia Romagna, coprono una superficie territoriale di complessivi 267.963 mq. e sono individuate dalle seguenti sottozone:

sottozona B 4.6 " Ambiti da assoggettare a riqualificazione urbana con funzioni complesse";

sottozona B 1.2 " Ambiti da assoggettare a riqualificazione urbana con funzioni complesse;

sottozona B 3.1 " Ambiti prevalentemente residenziali a bassa densità;"

sottozona F 1 " Scuole superiori - Università";

sottozona G 4 "Aree per servizi- verde pubblico piazze e spazi pedonali";

sottozona G 3 "Aree per servizi- attrezzature sportive pubbliche e private";

sottozona G 5 " Parcheggi";

aree stradali della via dello Zuccherò, della via Ravera, della via Nievo della via del Bove;

aree di copertura del tunnel ferroviario;

aree di sedime della attuale ferrovia Ferrara Codigoro di futura dismissione.

L'area oggetto d'intervento si trova nel quadrante sud della città compresa tra via Foro Boario e via dello Zuccherò e tra il sedime dell'attuale ferrovia Ferrara-Rimini e l'area verde retrostante la via Barlaam.

Nel dettaglio i parametri urbanistici di tutto il Piano sono:

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| S.T.                   | 267.971 mq. |
| S.F.                   | 83.398 mq.  |
| V collocato(*)         | 267.032 mc. |
| Standard dovuto (*)    | 56.629 mq.  |
| Standard collocato (*) | 167.496 mq. |

(\*) ad esclusione delle unità di intervento esistenti n° 9,10,11.

In sottozona B 4.6, oltre all'ormai completata realizzazione dell'edificio N del lotto 8 (5.861 mc.) ed al recupero e riuso delle originarie palazzine dell'ex Foro Boario (7.184 mc.) e della stazione di Porta Reno (6.600 mc.), sono previste consistenti quantità di nuove volumetrie, di cui la maggior parte in area Comunale e in area FER con destinazioni prevalentemente commerciali, direzionali e residenziali.

Nel dettaglio i parametri urbanistici della sottozona B4.6 sono:

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| S.T.               | 97.287 mq.  |
| S.F.               | 43.169 mq.  |
| V teorico          | 243.218 mc. |
| V collocato        | 243.217 mc. |
| Standard dovuto    | 53.472 mq.  |
| Standard collocato | 56.549 mq.  |

Nel dettaglio il progetto urbanistico comprende:

- Edificio di testata sulla via Foro Boario (Q), con parcheggio interrato, ad uso abitativo, commerciale e direzionale. Si tratta di un edificio complesso costituito dal sovrapporsi di diverse tipologie, quella dell'edificio a blocco, quella dell'edificio in linea (a forma di circus) sovrastanti una piastra a destinazione extraresidenziale. Questo intervento è inoltre caratterizzato da un elemento a torre (11 piani) con l'intento di identificare/segnalare la nuova centralità del quartiere;
- Edificio in linea (P), nell'area interna, ad uso abitativo e direzionale;
- Due edifici a corte (L e M), ad uso abitativo, nell'area a fianco la sede della scuola per geometri;
- Una serie di edifici in linea (D, E, F, G, H e I) disposti a pettine lungo la viabilità di collegamento tra via Bologna e via dello Zuccherò; tali edifici ad uso abitativo, commerciale e direzionale sono caratterizzati da un'altezza minore finalizzata a mediare lo skyline dell'edificato esistente di via del Bove;
- Tre nuovi complessi edilizi (A, B e C) da realizzarsi nell'area dell'attuale stazione ferroviaria; con parcheggi interrati, a destinazione abitativa e commerciale caratterizzati dalla presenza di attività extraresidenziali a piano terra che si affacciano su porticati, corti e piazze;
- La riqualificazione e valorizzazione delle palazzine dell'ex Foro Boario (R1, R2, R3)
- La riqualificazione e valorizzazione dell'attuale stazione di Porta Reno (S).
- Lo spostamento del distributore di carburanti dalla sede di via Bologna.
- Una diversa soluzione viabilistica di via Bologna nel tratto compreso tra via Foro Boario e via del Bove.
- Il disimpegno dell'intero insediamento da una viabilità che, attraverso il collegamento tra la via dello Zuccherò e la via Nievo, permetterà di accedere direttamente dalla viabilità urbana principale alle nuove aree di riqualificazione.
- La dismissione dell'attuale linea ferroviaria per Codigoro e il parziale interrimento della linea ferroviaria Ferrara-Rimini permetteranno la riconnessione del tessuto urbano e degli spazi pubblici adiacenti alle due linee e attualmente separati dalle barriere ferroviarie, individuando una rete di percorsi pedonali e ciclabili alternativi alla viabilità automobilistica.

In considerazione dell'esemplarità che si vuole assegnare al progetto di riqualificazione urbana di Foro Boario, finalizzata al raggiungimento di una buona qualità degli oggetti architettonici, sarà fatto obbligo al soggetto interventore, in fase di progetto delle opere di urbanizzazione, presentare anche il progetto dei corpi edilizi con un grado di dettaglio sufficiente a renderne possibile una

successiva attuazione attraverso la procedura della Denuncia di Inizio Attività, come previsto dall'art 9 LR.31/2002 e s.m.

Tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno inoltre rispettare i requisiti ambientali di sostenibilità precisati nella Tav.E Relazione di analisi del sito.

## RELAZIONE FINANZIARIA

I costi delle urbanizzazioni di carattere generale da porre a capo all'Amministrazione comunale nelle fasi di attuazione dello strumento urbanistico ammontano a :

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Unità di intervento U1 | <b>483.130</b>     |
| Unità di intervento U2 | <b>763.915</b>     |
| Unità di intervento U3 | <b>44.660</b>      |
| Unità di intervento U4 | <b>108.840</b>     |
| <b>Totale</b>          | <b>€ 1.400.545</b> |

Saranno da porre in capo all'Amministrazione comunale, anche se in tempi diversi da quelli di attuazione del presente strumento urbanistico:

1. La realizzazione della pista ciclabile via Bologna via Fabbri - **€ 912.800**
2. La realizzazione delle opere dell'unità di intervento 8 della tav. 6, da realizzarsi prevalentemente sulla copertura del tunnel ferroviario - **€ 2.075.000**

I costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricomprese nei lotti di proprietà 1e 2 della tav. 7 e nell'unità di intervento 12 della tav. 6, per un ammontare complessivo di **€ 7.370.915**, comprensivi del costo di realizzazione di quote di parcheggio pubblico interrate, saranno suddivisi in proporzione alle volumetrie realizzabili nella sottozona B 4.6.