



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



**Area del Territorio e dello Sviluppo Economico
Settore Attività Interfunzionali
Servizio Patrimonio**

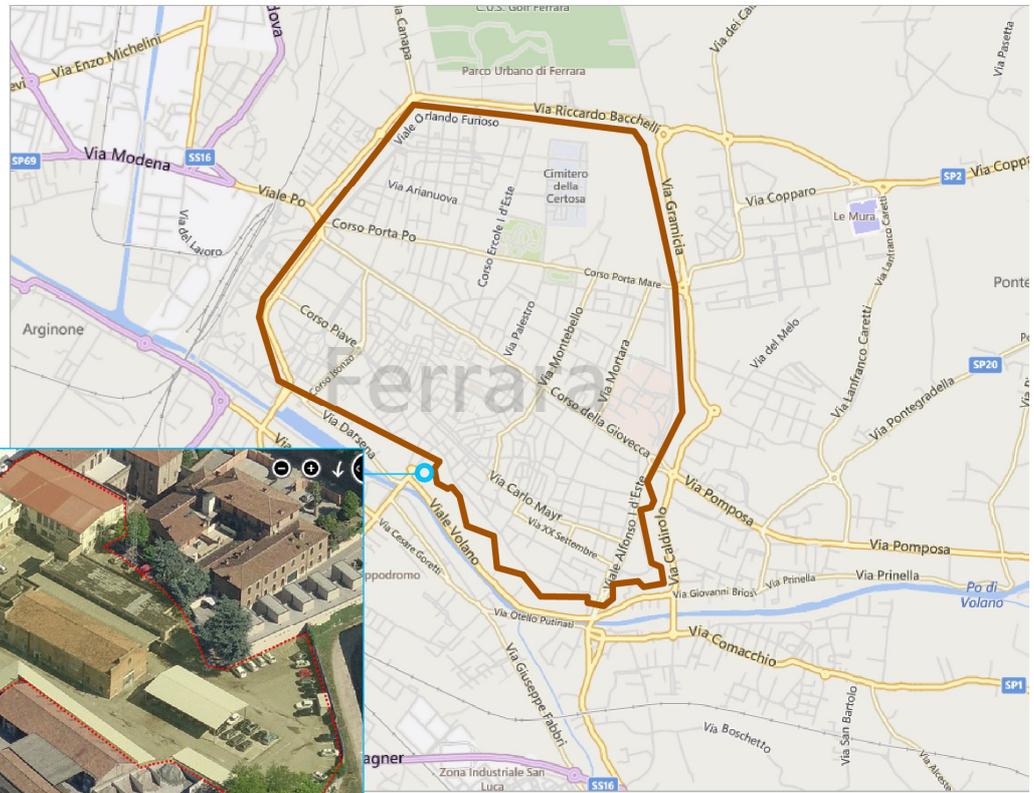
AREA EX AMGA GIÀ SEDE DELLA POLIZIA MUNICIPALE DI VIA BOLOGNA



DENOMINAZIONE IMMOBILE	Ex AMGA già sede della Polizia Municipale di via Bologna
INDIRIZZO	Via Bologna 13-15 44121 FERRARA
MODALITA' DI VENDITA	Il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni 2018/2020 prevede l'alienazione del cespite nell'annualità 2018 attraverso la procedura dell' Asta Pubblica
VALORE	€ 2.635.000 (Valore indicato nel PAV 2018/2020)
PER INFORMAZIONI	<p>SERVIZIO PATRIMONIO Vile IV Novembre, 9 - 44121 Ferrara Tel: +39 0532 243077 - Fax: +39 0532 419389 PEC: comune.ferrara@cert.comune.fe.it Sito web: http://www.comune.fe.it</p> <p>REFERENTI Dirigente Dott.ssa Alessandra Genesini a.genesini@comune.fe.it Responsabile U.O. Tecnica Geom. Gianni Squarzanti g.squarzanti@comune.fe.it Funzionario Tecnico Arch. Dario Lo Mastro d.lomastro@comune.fe.it</p>



SCHEDA DI SINTESI

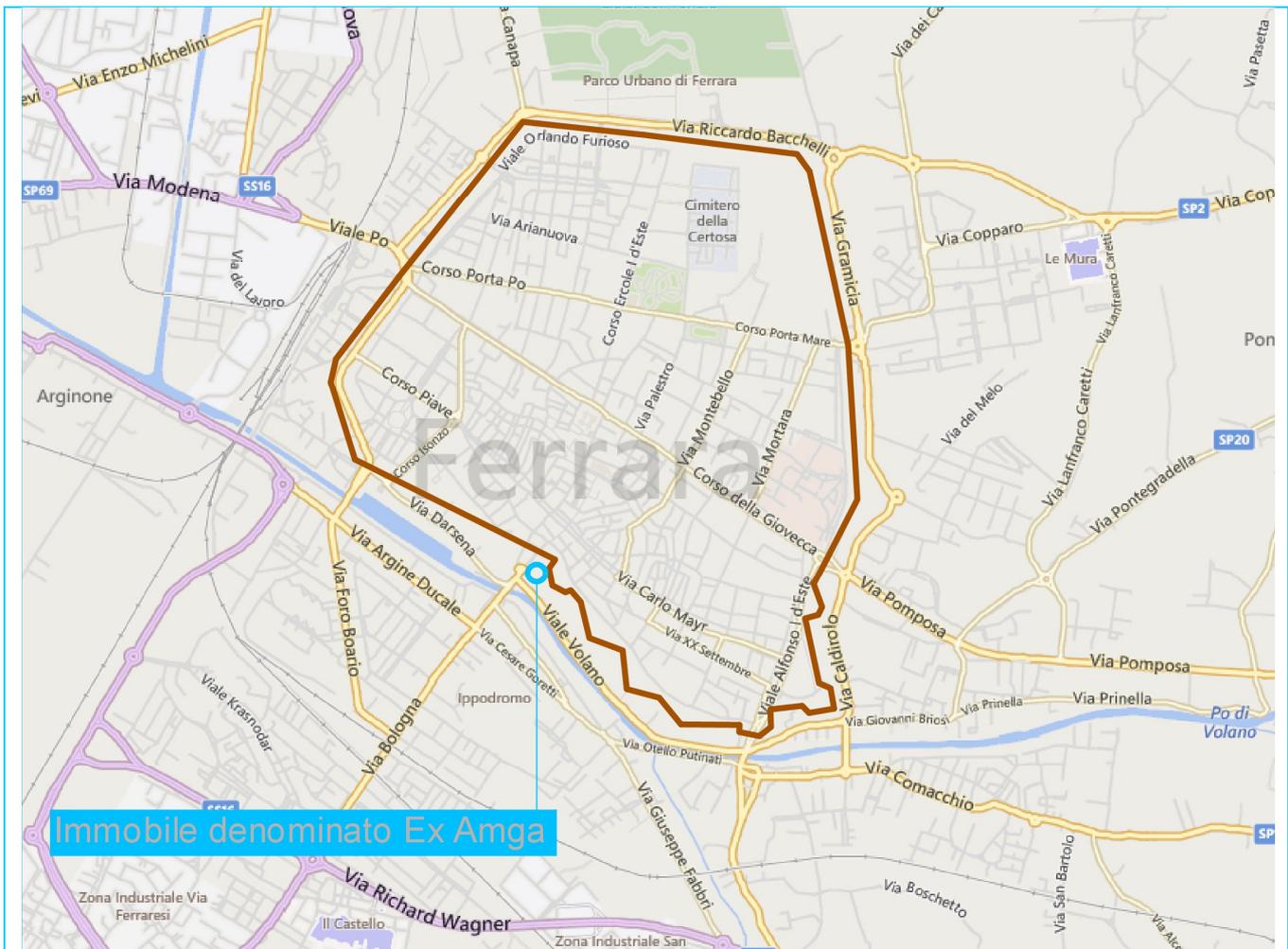


INDIRIZZO	Via Bologna, 13-15 Ferrara
POSIZIONE	Centro storico immediatamente a ridosso delle antiche mura cittadine
PROPRIETA'	Comune di Ferrara
DESCRIZIONE BREVE	Il complesso immobiliare di circa 7590 metri quadrati, ha forma irregolare, giacitura pianeggiante e comprende 6 diversi fabbricati destinati prevalentemente ad uffici pubblici. Il PUA prevede la ristrutturazione urbanistica del complesso (demolizione e ricostruzione) e l'insediamento di: Residenza, Turistico-Ricettivo, Terziario Direzionale, Commerciale
CONSISTENZA	Superficie territoriale totale: 7.590 mq (superficie catastale CT dell'intera area). Superficie lorda di pavimento totale: Esistente: 4318 mq circa. Prevista dal PUA: 5000 mq (Residenza e/o Ricettivo) + 700 mq (Commerciale, Direzionale, altro) Superficie commerciale totale – Mix funzionale (mq - %): Esistente: Terziario Direzionale 100% - Prevista dal PUA: 5000 mq (Residenza e/o Ricettivo) + 700 mq (Commerciale, Direzionale, altro)
STATO MANUTENTIVO	Mediocre



ATTUALE USO	Non utilizzato ad eccezione di alcuni locali destinati ad archivio, CED e garages.
UTILIZZO PRECEDENTE	Uffici pubblici
VALUTAZIONE INTERESSE CULTURALE	Il complesso non è stato valutato di interesse storico-artistico ai sensi del D.lgs 42/2004.
PIANO DI VALORIZZAZIONE	<p>L'immobile è oggetto di un Piano di recupero che prevede la ristrutturazione urbanistica del complesso e la realizzazione di:</p> <ul style="list-style-type: none">• 5000 mq di SI ad Abitazioni ed Attività ricettive di tipo alberghiero (U.1e U.2.1);• 700 mq di SI ad Attività commerciali al dettaglio – esercizi di vicinato, a Pubblici esercizi e ad Usi vari di tipo diffuso, (U 3.1., e U 3.3)

UBICAZIONE, DOTAZIONE DI SERVIZI, PROSSIMITA' DI INFRASTRUTTURE E TESSUTO URBANISTICO



Il complesso immobiliare in oggetto è ubicato in pieno centro urbano a Ferrara, nelle adiacenze della città storica, infatti, lo stesso si sviluppa immediatamente a ridosso del lato Sud-Ovest delle antiche mura cittadine, specificatamente tra queste ed il vicino Canale di Burana.

L'area gode della più ampia dotazione di servizi, essendo posto a ridosso del centro storico, a poca distanza dalla piazza cittadina del



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



Municipio, da quella del Duomo, dalle vie dello shopping, dalle diverse sedi Universitarie site all'interno della città storica, nonché dal parco urbano ciclo-pedonale che segue il percorso delle antiche mura e rappresenta uno dei più importanti luoghi di aggregazione sociale della città; Inoltre, il compendio è localizzato a breve distanza – poco più di un chilometro – sia rispetto al complesso immobiliare denominato Darsena City (comprendente un centro commerciale dotato di supermercato, negozi, cinema multisala e di centro residenziale), sia al centro commerciale Il Castello (dotato di uno dei più grandi supermercati della città e di numerosissimi negozi). Dall'Immobiliare è anche comodamente raggiungibile, attraverso la via Comacchio, il nuovo ospedale Sant'Anna sito nella frazione di Cona distante circa 8 chilometri dal centro urbano di Ferrara.



L'area ha un'ampia dotazione di parcheggi pubblici, infatti, nelle immediate prossimità del complesso in oggetto sono localizzati tre importanti parcheggi pubblici.

L'ambito urbano del complesso immobiliare, sviluppatosi a ridosso della città antica a partire dalla seconda metà dell'Ottocento, ricade all'interno dell'area del centro storico.

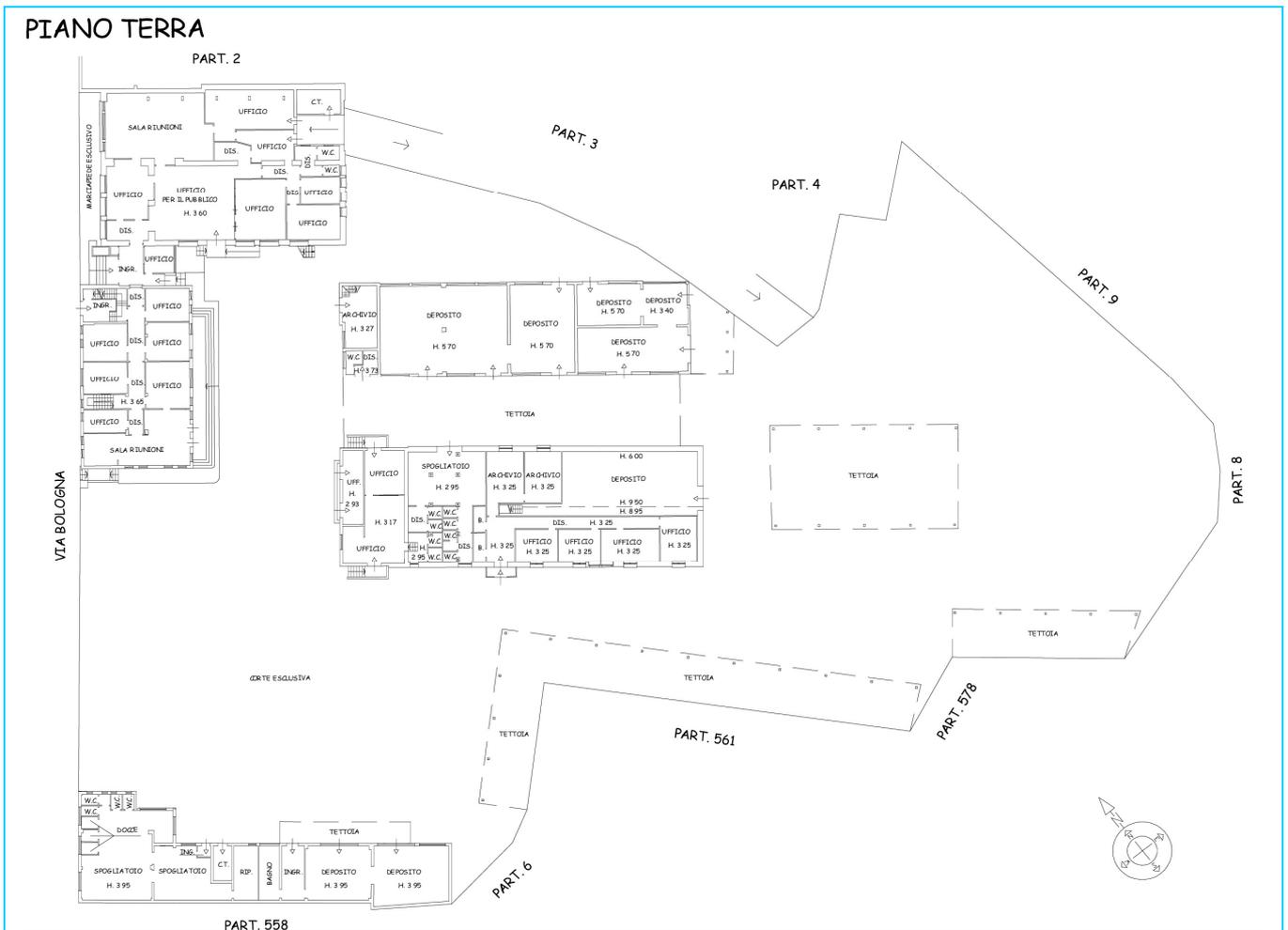
Il cespite è compreso, assieme al complesso immobiliare adiacente allato Sud, dell'area oggi destinata al Parcheggio di via Kennedy ed all'area dell'Ex M.O.F. di via Darsena, in un abito esterno ed adiacente alle mura antiche, caratterizzato da insediamenti produttivi dismessi che hanno subito processi di degrado, con un tessuto urbano privo di elementi caratterizzanti; in tale contesto, nel corso del tempo, si è sviluppato un tessuto urbano residenziale di saturazione dell'ambito a densità edilizia medio-bassa.

DESCRIZIONE ANALITICA

Il complesso immobiliare ha dimensioni medio-grandi, rispetto al contesto cittadini, delle dimensioni complessive di circa 7590 metri quadrati (superficie nominale catastale); ha forma irregolare, giacitura pianeggiante ed i suoi confini identificativi sono quasi tutti ben materializzati sul posto con apposita recinzione; sull'area sono edificati sei diversi fabbricati, dei quali, i tre corpi principali erano destinati prevalentemente ad uffici pubblici (comprensivi dei relativi archivi, depositi, servizi e locali tecnici) quasi tutti inagibili a seguito della calamità sismica del maggio 2012, mentre gli altri tre corpi secondari si qualificavano tettoie di pertinenza degli uffici.

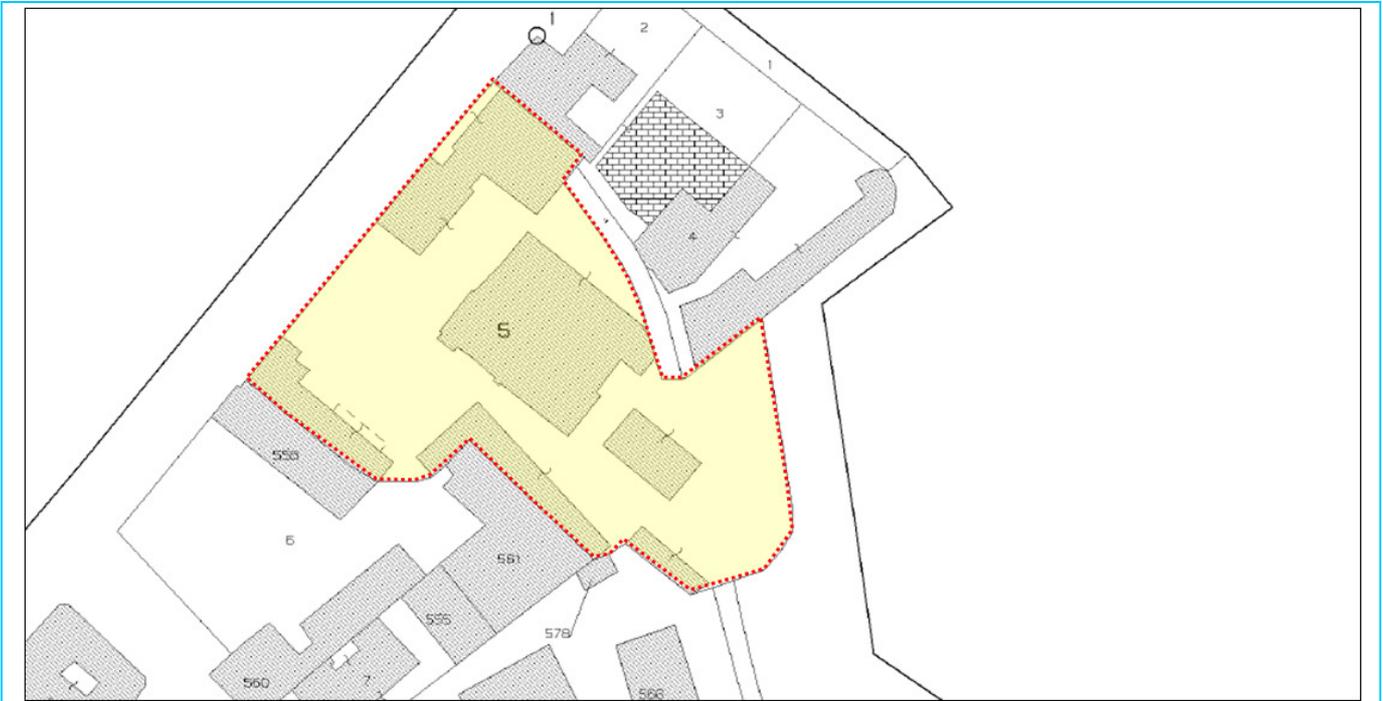


PIANO TERRA





SITUAZIONE CATASTALE



NUOVO CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie	Intestati
162	5	Ente Urbano	7590	-

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO – in corso di aggiornamento*

Foglio	Particella	Sub.	Categoria/Classe	Consistenza	Intestati
162	552	2	A/3	vani 10	Comune di Ferrara – Proprietà per 1000/1000
162	552	3	A/3	vani 6,5	Comune di Ferrara – Proprietà per 1000/1000
162	5	1	D/1	-	Comune di Ferrara – Proprietà per 1000/1000
162	5	2	C/7	mq. 320	Comune di Ferrara – Proprietà per 1000/1000
162	5	3	C/7	mq. 275	Comune di Ferrara – Proprietà per 1000/1000
162	5	4	C/7	mq. 50	Comune di Ferrara – Proprietà per 1000/1000
162	5	5	C/7	mq. 235	Comune di Ferrara – Proprietà per 1000/1000
162	5	6	C/7	mq. 110	Comune di Ferrara – Proprietà per 1000/1000

INQUADRAMENTO URBANISTICO GENERALE

L'area è classificata: nel Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.), approvato con Delibera Consiliare P.G. 39286 del 10/6/2013, è classificata:

- nella tav. 1- Rapporto di copertura e di verde: insediamenti storici e tessuti pianificati, PUA vigenti PG 105263/11;
- nella tav. 2- Altezze degli edifici: parte aree a POC, parte PUA vigenti PG 105263/11, parte aree per infrastrutture e servizi collettivi;
- nella tav. 3- Densità edilizie: Insediamenti storici e tessuti pianificati, PUA vigenti PG 105263/11;
- nella tav. 4- Destinazioni d'uso: parte aree soggette a POC, PUA vigenti PG 105263/11, parte aree per infrastrutture e servizi collettivi;
- nella tav. 5- Beni culturali ed ambientali: aree di interesse archeologico, contesti identitari locali, dossi fluviali, sito Unesco, parte rispetto percorsi panoramici, parte sub contesti centro storico;
- nella tav. 6- Regole per la trasformazione: PUA vigenti PG 105263/11, paleo alvei, parte aree a POC;
- nella tav. 7- Monetizzazione delle dotazioni territoriali; classe 2, perimetri centri abitati.
- non è ricompresa nel P.O.C. adottato con delibera consiliare P.G. 82532 del 28/10/2013 (successivamente approvato il 7/4/2014).

Sull'area è attualmente vigente - ai sensi dell'art. 41 della Legge Regionale E.R. 24 marzo 2000, n. 20 - un Piano Urbanistico di Attuazione entrato in vigore il 29/2/2012.



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



IL PIANO DI RECUPERO-FOCUS

Il Piano di recupero di iniziativa pubblica del comparto AMGA, redatto da un prestigioso team di studi di architettura (Politecnica Ingegneria ed Architettura e Studio Associato Behnish Arkitekten) riguarda l'area - di 9.664 mq - compresa entro il perimetro del comparto che comprende interamente l'area in oggetto di 7590 mq che costituisce la sua maggiore estensione.

Il progetto urbanistico dell'area definisce un programma di insediamento fortemente orientato a raggiungere un elevato livello di sostenibilità sociale, ambientale ed economica; lo stesso è finalizzato ad ottenere, mantenendo un cuneo di visuale libera dal bastione di San Lorenzo alla via Bologna, la ridefinizione di un isolato urbano, a destinazione prevalentemente residenziale ma con attività commerciali ed extraresidenziali in parti del piano terra degli edifici prospicienti la via Bologna o di altri spazi pubblici definiti dal progetto.

E' stata prevista la creazione di un nuovo largo passaggio pedonale, attrezzato a verde, di collegamento tra il sottomura e la rotonda compresa tra via Bologna e via Kennedy - nelle adiacenze di Porta Paola, già principale ingresso sud al percorso lungo le Mura - allo scopo di riconnettere la cintura verde attorno alla città. Per risolvere il dislivello di circa tre metri tra il sottomura e il piano stradale, è prevista la realizzazione di una sorta di scalinata verde ad ampi gradoni attraverso la quale si potrà raggiungere anche una piattaforma dalla quale si avrà la vista del parco sottomura e sulla quale potrebbe trovare posto, per esempio, un ristorante. La soluzione proposta prevede quindi una risagomatura dell'attuale profilo dell'area verso le mura con uno scavo di circa 3 m fino al vallo e la realizzazione di un piano inclinato che da via Bologna consentirà l'accesso al parco delle mura.

Vengono previsti edifici di altezza relativamente limitata: massimo 4 piani su via Bologna e massimo 2 piani nella parte prospiciente le mura.

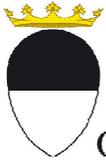
I piani terra su via Bologna e verso il parco delle mura dovrebbero ospitare attività aperte al pubblico (bar, ristoranti, negozi); ai piani superiori è prevista invece la destinazione residenziale ovvero ricettizia; i garages pertinenziali sono previsti nell'interrato.



DESTINAZIONI E SUPERFICI PREVISTE

Il Piano di recupero prevede la ristrutturazione urbanistica del complesso e la realizzazione di:

- **5000 mq** di SI ad **Abitazioni ed Attività ricettive di tipo alberghiero** (U.1e U.2.1);
- **700 mq** di SI ad **Attività commerciali al dettaglio – esercizi di vicinato, a Pubblici**



esercizi e ad Usi vari di tipo diffuso, (U 3.1., e U 3.3)

Nella Scheda Normativa dell'UMI sono indicati gli usi per ciascun piano. Tale definizione ha in generale valore di massima, fermo restando che devono essere rispettate le quantità minime di usi diversi della residenza da localizzare prevalentemente ai piani terra.

La destinazione ricettiva, valutata come sostenibile in termini di soddisfacimento degli standard a parcheggi pubblici, è ammessa al posto della residenza purchè siano rispettate le quantità massime di SL e gli standard previsti all'art 24 delle N.T.A. del P.R.G (allora vigente).