



**COMUNE DI FERRARA**

**PIANO DI RECUPERO DI  
INIZIATIVA PUBBLICA**

(L. 457/78)

**AREA EX AMGA**

**ATI:**



**GRUPPO DI PROGETTO**

**DIREZIONE**

Arch. Fatima Alagna (Responsabile)  
Arch. Martin Haas  
Arch. Stefan Behnisch  
Ing. Antonio De Fazio

**COLLABORATORI**

Arch. T. Kessler  
Arch. T. Lang  
Dott. M. De Bernardi

**PROGETTAZIONE URBANISTICA PARTICOLAREGGIATA**

Ing. G. Giacobazzi  
Arch. G. Cacoza  
Arch. G. Tedeschi  
Arch. R. Orlandi  
Dott. L. Baroni - Sistemazioni a verde

**SISTEMAZIONI GENERALI ED IMPIANTISTICHE**

Ing. G. Romiti  
Ing. G.B. Montorsi  
Ing. M. Gusso  
Ing. M. Vallieri  
Ing. P. Trapella  
Ing. R. Caselli  
Ing. A. Torti  
Ing. P. Zambelli

ELABORATO

**ELABORATI DI VARIANTE AL VIGENTE PRG  
(integrazione febbraio 2011)**

OPERA	ARGOMENTO	DOC. E PROG.	FASE	REVISIONE
P2	FE	SU02	G	0

CARTELLA:	FILE NAME: P2 FE SU02_G0_4115	NOTE:	PROT. 4115	SCALA:
2				
1				
0	EMISSIONE		Febbraio 2011	ORLANDI LANG ALAGNA
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO APPROVATO

Il presente progetto è il frutto del lavoro dei professionisti associati in Politecnica. A termine di legge tutti i diritti sono riservati.  
E' vietata la riproduzione in qualsiasi forma senza autorizzazione di POLITECNICA Soc. Coop.  
Politecnica aderisce al progetto Impatto Zero® di Lifegate.  
Le emissioni di CO2 di questo progetto sono compensate con la creazione di nuove foreste.



# COMUNE DI FERRARA

## PIANO REGOLATORE GENERALE

1993

APPROVATO CON DELIBERA REGIONALE  
N° 1309 DEL 11/4/1995

VARIANTE

ELABORATI DEFINITIVI modificati come da Variante Specifica al PRG per la rettifica della categoria d'intervento di edifici in base ai disposti dell'art. 15, co. 2° della L. R. 47/78 adottata con Delibera di Consiglio Comunale Pg. n° 16930 del 11/04/2005 e successivamente definita con Delibera di Consiglio Comunale di controdeduzione alle riserve Pg. n° 50624 del 27/06/2006.

La variante è stata approvata con Delibera della Giunta Provinciale n.

[18 SET. 2007]



### CATEGORIE D'INTERVENTO

- Restauro
- Risanamento conservativo tipo A
- Risanamento conservativo tipo B
- Ristrutturazione parziale
- Ristrutturazione totale
- Ristrutturazione fondiaria
- Ristrutturazione urbanistica
- Nuove costruzioni previste nell'ambito di strumenti urbanistici preventivi
- Demolizione senza ricostruzione
- Ripristino tipologico
- Ripristino tipologico
- Ripristino tipologico
- Ripristino edificio

- Aree scoperte da restaurare
- Aree scoperte da conservare
- Aree scoperte da ristrutturare
- Aree scoperte adibite a verde sportivo da mantenere e/o di progetto
- Piani unitari d'intervento
- Aree soggette a Piano Particolareggiato

- P.D.R. in avanzata fase di attuazione
- Percorsi pedonali e ciclabili
- Piazze, sagrati ed aree pedonali
- Alberatura

### PARCHEGGI

- Parcheggio di superficie
- Parcheggio interrato
- Parcheggio multipiano
- Parcheggio di superficie per residenti
- Parcheggio interrato per residenti

TAV. <b>3/3</b>	ELABORATO <b>CENTRO STORICO CATEGORIE D'INTERVENTO</b>		scala 1:2000
GRUPPO DI LAVORO	TAVOLA MODIFICATA A SEGUITO DI VARIANTE		
Progettista arch. Simon Enrico	ASSESSORE Raffaele Atti	SINDACO dr. Gaetano Sateriale	DELIBERA - CONSIGLIO COMUNALE N° 1309
Collaboratori Masola Patrizia	CAPO SERVIZIO ing. Antonio Barillari	CAPO SETTORE arch. Claudio Fedozzi	ADOZIONE
			1410496 3381150 3109330
			865456 3071596 2755
			2895996 1908511 2471196
			2589796 429441 2581297
			2273797 3946000 194688
			3701297 4132200 366598
			4038396 3342111 89199
			251147 2445600 251147
			1571296 2445600 1571296
			3131148 9962800 3033656
			4111198 1041114 1271678
			1425859 1493096 1449000





COMUNE DI FERRARA  
PIANO REGOLATORE GENERALE

1993

APPROVATO CON DELIBERA REGIONALE  
N° 1309 DEL 11/4/1995

VARIANTE



Provincia di Ferrara  
APPROVATO  
Come da provvedimento  
C.P. n. 107/2010  
P.G. n. 637/15

Il Dirigente del Se.  
(Arch. Massimo Mada)



TAV <b>3/4</b>	ELABORATO <b>CENTRO STORICO PIANO DEI SERVIZI</b>	Scala 1:2000
GRUPPO DI LAVORO Responsabile del procedimento: Arch. Paolo Perelli Progettisti: Arch. Paolo Perelli Arch. Lucia Roversi Collaboratori: Arch. Andrea Chivagatti Arch. Stefano De Biaggi Dr. Patrizia Mascio		Data 1 2 LUG. 2010
TAVOLA MODIFICATA A SEGUITO DI VARIANTE		
Assessore Arch. R. Fusari	Sindaco Dr. T. Tagliani	DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE P.G. n°
Capo Settore Arch. D. Tumiati	Direttore Tecnico Ing. F. Rossi	ADDOZIONE
Capo Servizio Pianificazione Arch. P. Perelli	Capo Servizio Ufficio di Piano Ing. A. Barillani	APPROVAZIONE
		2818990 3032998 1317856 1425809 1308201 4294401 4332203 6192703 2962704 5264507
		2818887 3032958 81480 1434800 3098622 3298803 2836504 2888104 1038905 8118108

PIANO DEI SERVIZI E DELLA  
RIORGANIZZAZIONE URBANA

Edificabili a servizi urbani e di quartiere

ISTRUZIONE

- Scuole materne
- Scuole dell'obbligo
- Scuole superiori

UNIVERSITA'

- Istituti

RELIGIONE

- Chiese e conventi

CULTURA

- Teatri, musei, centri culturali, sale espositive

DIRIGENZA E ANNONA

- Amministrazione comunale, amministrazione provinciale, amministrazione regionale, amministrazione statale, vigili urbani, pubblica sicurezza, polizia stradale, guardia di finanza, vigili del fuoco, caserma militare, acquedotto, posta, telefono, camera commercio, azienda elettrica, azienda gas

SANITA'

- Ospedale, case di cura, ambulatori
- Cimiteri

ASSISTENZA SOCIALE

- Asili nido, centri sociali, case di riposo
- Alloggi per studenti e categorie protette

TERZIARIO

- Attività commerciali e artigianali da mantenere
- Mercato

Percorso: Via Mazzini - Via Saraceno

Percorso: Corso Porta Reno - Via Garibaldi - Via Cassoli

Zonetta storica: Conservazione totale delle vetrine e degli arredi interni

Zonetta storica: Conservazione delle vetrine

Zonetta storica: Conservazione degli arredi interni

Zonetta storica: Conservazione parziale delle vetrine

Zonetta storica: Conservazione parziale delle vetrine e degli arredi interni

IMPIANTI SPORTIVI

- Palestre, stadio, bocciodromo

PARCHEGGI

- Parcheggio multipiano
- Parcheggio di superficie
- Parcheggio interrato
- Parcheggio di superficie per residenti
- Parcheggio interrato per residenti

VIABILITA'

- Aree pedonali urbane, percorsi protetti e piste ciclabili
- Zone a traffico limitato
- Zone a traffico limitato - parcheggio residenti

AREE SCOPERTE

- Verde ed aree scoperte di pertinenza ai servizi
- Verde sportivo e attrezzato
- Verde di standard
- Verde di corridoio stradale

Piazze

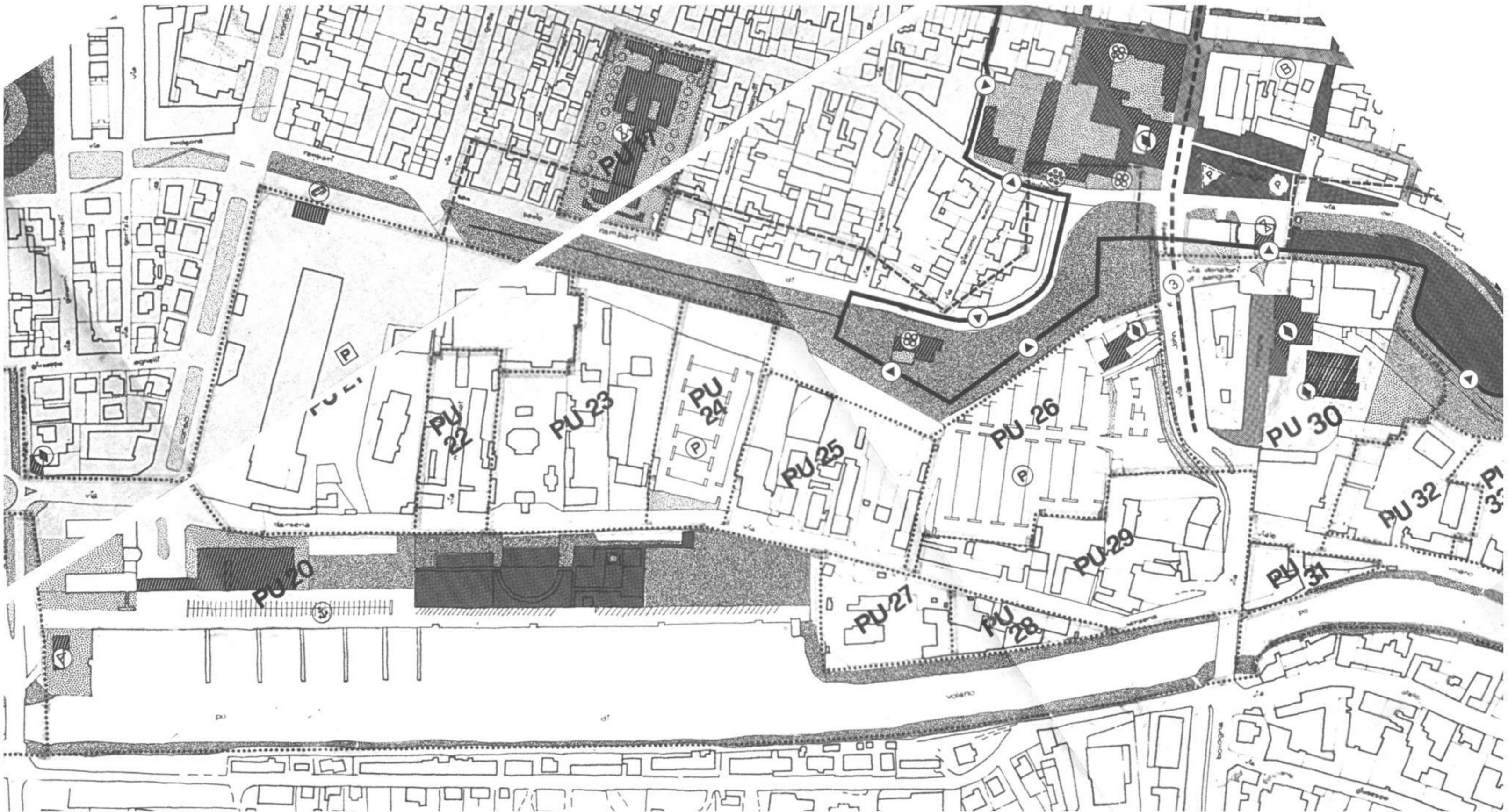
Sagrati

Perimetro: Area a maggior densità commerciale

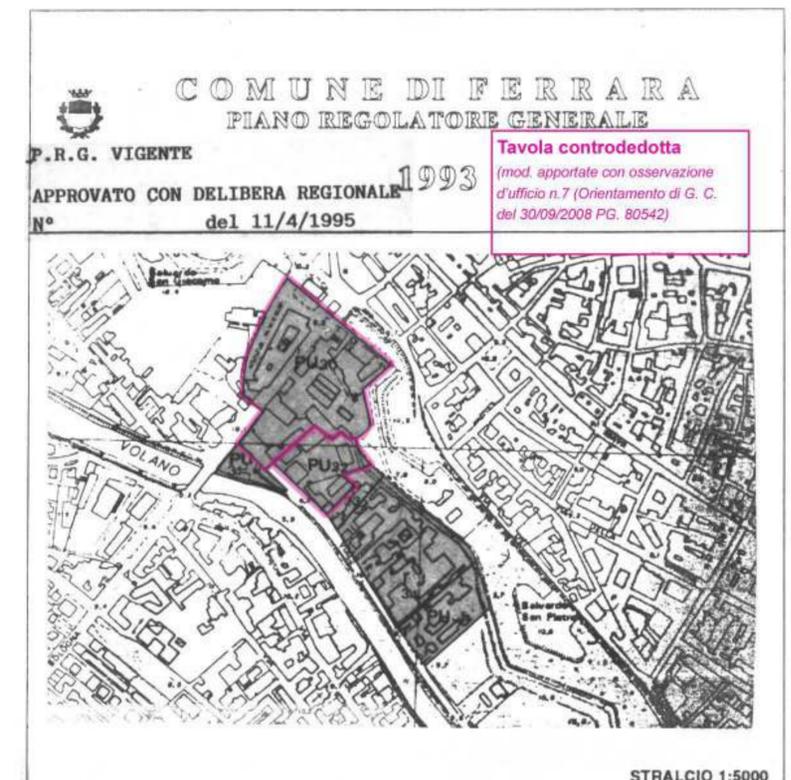
Percorso: Area antica

Vincolo di rispetto ambientale - legge 1089

Aree soggette a strumenti urbanistici attuativi







TAV. 3b/21	ELABORATO P.U. 30-31-32-33-34-35- viale Volano Schede progetto urbanistico	scala 1:2000	data settembre 2008
GRUPPO DI LAVORO Arch. B. Bonora Arch. L. Rovera Arch. C. Grillone Arch. B. Galassi Geom. F. Guerzoni Arch. D. Manfredini	TAVOLA MODIFICATA A SEGUITO DI VARIANTE ACCORDO DI PROGRAMMA - PROGRAMMA D'AREA	DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE P.G. n°	
ASSESSORE	SINDACO	ADOZIONE	APPROVAZIONE
Raffaele Atti	dr. Gaetano Sateriale	P.G. 1908001	P.G. 3909602
DIRETTORE DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO Ing. Fulvio Rossi	DIRETTORE UFFICIO DI PIANO Ing. Antonio Barillari	RESPONSABILE U.O.P. Arch. Paolo Perelli	
DIRETTORE SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE Arch. Davide Tumiati			

**OBIETTIVI DEI PIANI UNITARI**  
**P.U. 30 - Viale Volano - Via Bologna**  
 Sottozona A4/14  
 Tipo di intervento P.D.R o P.P. di iniziativa pubblica o privata.  
 A questo intervento sono interessate prevalentemente le aree dell'ex AMGA e S.I.L.L.A.

Per l'area ex Amga il progetto di P.d. R. dovrà prevedere la ridefinizione di un isolato urbano, a destinazione prevalentemente residenziale ma con attività commerciali ed extrasenziali in parti del piano terra degli edifici prospicienti la via Bologna o di altri spazi pubblici definiti dal progetto e il mantenimento di un cuneo di visuale libera dal bastione di San Lorenzo alla via Bologna.

Gli usi ammessi all'interno del comparto ex AMGA, con riferimento all'art.23 del vigente PRG, sono i seguenti:

- U.1 - Abitazioni
- U.2.1 - Attività ricettive di tipo alberghiero
- U.3.1 - Attività commerciali al dettaglio - esercizi di vicinato
- U.3.2 - Pubblici esercizi
- U.3.3 - Usi vari di tipo diffusivo

Dati di progetto ex AMGA

S.T.	mq 9.664
S.F. max	mq 4.260
V max	mc 19.950
Standard	parcheeggi pubblici mq. 1.859
	Verde pubblico mq. 2.887
	Attr. Int. Comunemq 99
	Totale mq-4.845

Il progetto di P.d. R. di iniziativa pubblica potrà prevedere la collocazione di aree per standard per parcheggi pubblici non collocabili all'interno del comparto nell'ambito della progettazione delle P.U. 20 e P.U.21, che presenta eccedenza standard.

La quantità di standard come sopra calcolata è minimo inderogabile come totale, mentre potrà variare per le singole componenti in ragione degli usi effettivamente insediati.

Per l'area S.I.L.L.A. il piano unitario prevede la Ristrutturazione urbanistica di tutta l'area, ferma restando la categoria di Risanamento conservativo di tipo B di due edifici esistenti.  
 Per le nuove volumetrie non vengono date indicazioni planimetriche in quanto saranno definite con un progetto unitario che interesserà anche il P.U. 32 trattandosi di un'unica proprietà molto articolata.

Gli edifici a risanamento conservativo di tipo B e a Ristrutturazione totale che insistono nel P.U. potranno avere usi di tipo direzionale, commerciale e terziario oltre che residenziale.

Nella progettazione dell'area è richiesto un obbligatorio raccordo con le previsioni che saranno delineate in sede di approvazione del master-plan delle aree interessate dalla STU da parte del Consiglio Comunale

Dati tecnici (area S.I.L.L.A.):

S.T.	4.502 mq.
S.F. max	3.150 mq.
V. max	12.600 mq. (comprensivo del volume degli edifici a Risanamento conservativo di tipo B)
Standards	3.780 mq

**P.U. 31 - Viale Volano**  
 Sottozona A4/15  
 Tipo di intervento: P.D.R. o P.P. di iniziativa pubblica o privata.

Il piano unitario prevede per la zona in questione, il mantenimento, la ristrutturazione e riqualificazione del tessuto e delle aree scoperte esistenti, nell'ambito delle relative categorie d'intervento.

**P.U. 32 - Viale Volano**  
 Sottozona A4/16  
 Tipo di intervento: P.P. di iniziativa pubblica o privata.

A questo intervento è interessata prevalentemente l'area S.I.L.L.A.; per quest'area il piano unitario prevede la Ristrutturazione fondiaria, fatto salvo il mantenimento dell'edificio a categoria d'intervento Risanamento conservativo di tipo B.

Per la zona non interessata dalla Ristrutturazione fondiaria il piano unitario prevede il mantenimento, la ristrutturazione e riqualificazione del tessuto e delle aree scoperte esistenti, nell'ambito delle relative categorie d'intervento.  
 Per le nuove volumetrie non vengono date indicazioni planimetriche in quanto saranno definite con un progetto unitario che interesserà anche il P.U. 30 trattandosi di un'unica proprietà molto articolata.

Dati tecnici (area S.I.L.L.A.):

S.T.	4.628 mq.
S.F. max	3.337 mq.
V. max	13.200 mq. (comprensivo del volume dell'edificio a Risanamento conservativo di tipo B)
Standards	3.960 mq

(parte degli standards corrispondono a parcheggi interrati pubblici e/o privati a servizio delle attività insediate)

**P.U. 33 - Viale Volano**  
 Sottozona A4/17  
 Tipo di intervento: P.D.R. o P.P. di iniziativa pubblica o privata.

L'area è sottoposta a ristrutturazione urbanistica, fatto salvo il mantenimento di due edifici (prospicienti viale Volano) a ristrutturazione parziale.

Si precisa inoltre che l'area in questione è delimitata a NORD da una fascia di rispetto al vallo delle mura da mantenere a verde inedificabile, dove verranno prioritariamente localizzati gli standards.

Dati tecnici:

S.T.	2.921 mq.
S.F. max	1.052 mq.
V. max	4.208 mc.
Standards	1.590 mq

**P.U. 34 - Viale Volano**  
 Sottozona A4/18  
 Tipo di intervento P.P. di iniziativa pubblica o privata.

Il piano unitario prevede la Ristrutturazione urbanistica dell'intera area con l'eliminazione dell'uso industriale a favore di destinazioni d'uso più consone al luogo, quali quella della residenziale, direzionale, terziaria e commerciale, finalizzata a garantire una maggiore permeabilità visiva e funzionale tra la via Volano ed il Vallo delle mura. Nell'area d'intervento potranno essere previsti posti auto interrati.

L'area è delimitata a Nord da una fascia di rispetto del Vallo delle mura da mantenere a verde inedificabile, dove verranno prioritariamente localizzati gli standards.

Si precisa inoltre che l'intervento dovrà prevedere un percorso di attraversamento pedonale e/o ciclabile tra Viale Volano ed il percorso sottomura, da cedere gratuitamente all'amministrazione Comunale.

Dati tecnici:

S.T.	17.514 mq.
S.F. max	7.834 mq.
V. max	31.336 mq.
Standards	7.930 mq

(gli standards rimanenti possono essere monetizzati)

-----

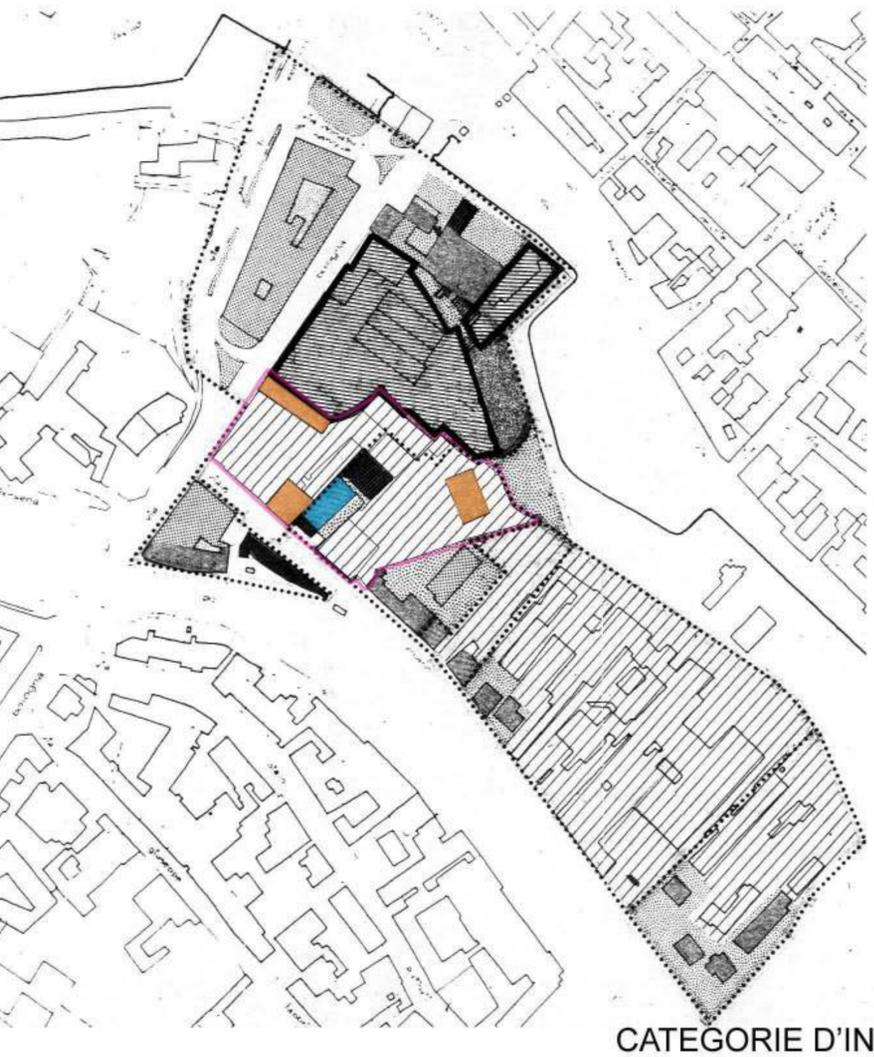
**P.U. 35 - Viale Volano**  
 Sottozona A4/19  
 Tipo di intervento P.D.R o P.P. di iniziativa pubblica o privata

L'area è sottoposta a Ristrutturazione Urbanistica ad eccezione di alcuni edifici con categoria a risanamento conservativo di tipo B e la conservazione delle relative aree scoperte di pertinenza.

Si precisa inoltre che l'area in questione è delimitata a NORD da una fascia di rispetto al vallo delle mura da mantenere a verde inedificabile, dove verranno prioritariamente localizzati gli standards.

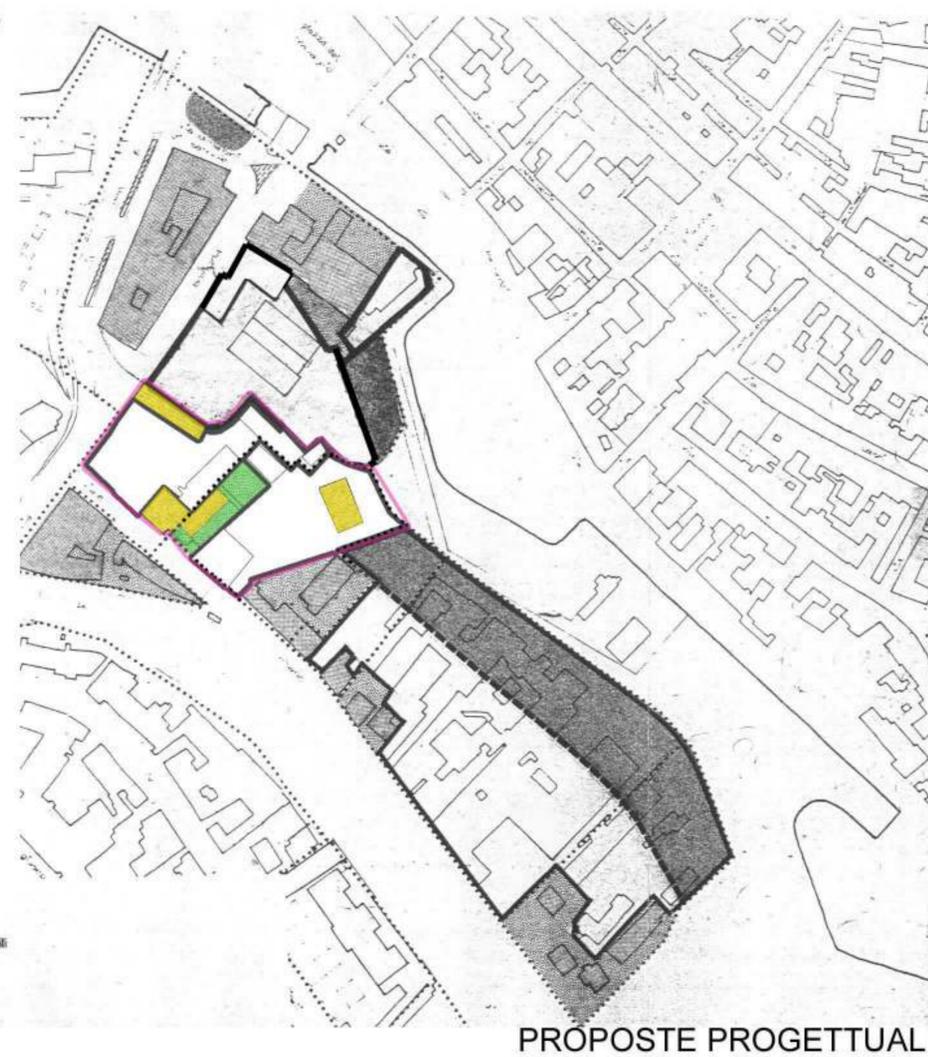
Dati tecnici:

S.T.	7.929 mq
S.F. max	2.854 mq
V. max	11.416 mc
Standards	4.290 mq



- CATEGORIE D'INTERVENTO**
- Restauro
  - Risanamento conservativo tipo A
  - Risanamento conservativo tipo B
  - Ristrutturazione parziale
  - Ristrutturazione totale
  - Ristrutturazione fondiaria
  - Ristrutturazione urbanistica
  - Nuove costruzioni previste nell'ambito di strumenti urbanistici preventivi
  - Demolizione senza ricostruzione
  - Aree scoperte da restaurare
  - Aree scoperte da conservare
  - Aree scoperte da ristrutturare
- PROPOSTE PROGETTUALI**
- Piano unitario di intervento
  - Edifici esistenti
  - Verde ed aree scoperte di pertinenza degli edifici
  - Aree pedonali urbane, percorsi protetti e piste ciclabili

CATEGORIE D'INTERVENTO



PROPOSTE PROGETTUALI