



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



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

AREA EX AGEA DI VIA FORO BOARIO



ANAGRAFICA

DENOMINAZIONE IMMOBILE: Area ex Agea di Via Foro Boario
INDIRIZZO: Via Foro Boario - Via Camilla Ravera snc FERRARA

DATI TECNICI

TIPOLOGIA IMMOBILIARE: Area - immobili interessati da progetti di sviluppo locale
STATO DI CONSERVAZIONE: -
SUPERFICIE FONDIARIA: mq 6.423 (catastale) / mq 6.172 (reale)
SUPERFICIE SCOPERTA: mq 6.423 (catastale) / mq 6.172 (reale)
SUPERFICIE COPERTA: mq 0
SUPERFICIE LORDA F.T. (S.U.L.): mq 0
SUPERFICIE LORDA E.T. (S.U.L.): mq 0
VALORE STIMATO: € 1.332.225,00 (indicato nel PAV 2018/2020)
SCHEMA IMMOBILE – PAV 2018/2020



DATI URBANISTICI E OCCUPAZIONI

DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE
PREVALENTE DA P.R.G.:

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato con la Delibera di C.C. P.G. 39286 del 10 giugno 2013 e s.m.i., l'area è demandata a POC.

L'area tuttavia è inserita in un Piano Urbanistico Attuativo Previgente, per cui ai sensi delle attuali norme urbanistiche le trasformazioni sono attuabili ai sensi del previgente Piano Particolareggiato approvato con Delibera di Consiglio Comunale 8552/2008 per il Lotto 1.5.Edificio M, consultabile al link: <http://servizi.comune.fe.it/index.phtml?id=7568> , che prevede l'insediamento di usi residenziali

PROVVEDIMENTO PER CAMBIO DI
DESTINAZIONE URBANISTICA:

L'area è già stata oggetto di valorizzazione essendo stata inserita nel Piano Particolareggiato approvato con del. C.C. 8552 del 29/09/2008.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Libero.

TUTELA, VINCOLI E ALIENABILITÀ

ACCERTAMENTO DI INTERESSE CULTURALE DA PARTE DEL
MIBACT:

Non necessaria ai sensi del D.lgs 42/2004

DECLARATORIA DI VINCOLO DI INTERESSE STORICO ARTISTICO:

Non necessaria ai sensi del D.lgs 42/2004

AUTORIZZAZIONE DEL MIBACT ALL'ALIENAZIONE:

Non necessaria ai sensi del D.lgs 42/2004

DELIBERA DI INSERIMENTO NEL PIANO DI ALIENAZIONE E
VALORIZZAZIONE O DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA:

Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni 2018/2020 approvato con Delibera di Consiglio Comunale P.G. 140499/2017

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



Vista della parte monumentale del complesso del Foro Boario

DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO

Il Piano Particolareggiato riguarda un'area, ben più ampia di quella oggetto della presente, che si trova nel quadrante Sud della Città di Ferrara dichiarata Patrimonio dell'Umanità dall'UNESCO, tra via Foro Boario, via Bologna e le Ferrovie Ferrara-Rimini e Ferrara-Codigoro, a soli 5 minuti in bicicletta dal Castello Estense e 10 dalla Stazione Centrale.



PLANIVOLUMETRICO ESTRATTO DAL P.P.

Il progetto urbanistico che in parte è stato attuato attraverso la realizzazioni di una serie di insediamenti residenziali, prevede la riqualificazione urbana dell'area attraverso la dismissione della ferrovia Ferrara-Codigoro ed il parziale interrimento della linea Ferrara-Rimini. Questi due interventi permetteranno la riconnessione del tessuto urbano e degli spazi pubblici attualmente separati dai binari. Al posto degli attuali tracciati ferroviari, saranno realizzati due veri e propri parchi lineari; gli esistenti fabbricati di Interesse Culturale di epoca fascista dell'Ex Foro Boario e dell'Ex Stazione di Porta Reno, saranno recuperati per ospitare funzioni pubbliche. Nell'area immediatamente adiacente, recentemente alienata dal Comune di Ferrara alla società Coop Estense, è prevista la realizzazione di un edificio polifunzionale in cui insediare destinazioni commerciali, direzionali e residenziali.



VISTA PROSPETTICA ESTRATTA DAL P.P.

L'Amministrazione Comunale ha inserito l'area nel Piano Particolareggiato del "Foro Boario" definendo così la destinazione urbanistica della stessa ed ottenendo così una valorizzazione dell'immobile che consente di suscitare l'interesse privato ovvero pubblico/privato di acquistare l'immobile e di investire capitali per la sua trasformazione, quindi, di reinserire il cespite nel circuito economico sociale, innescando, conseguentemente, il processo di rigenerazione urbana con ricadute positive sul territorio, oltre che sotto il profilo della riqualificazione fisica, anche e soprattutto sotto il profilo economico-sociale.

Il Piano Particolareggiato, specificatamente al lotto in oggetto (Lotto 1.5 Edificio M), prevede la possibilità di insediamento di usi residenziali che per promuovere e riqualificare l'area ed il contesto generale, generando un indotto in termini di servizi e stimolando anche il mercato commerciale della zona.

LOTTO 1.5 - Edificio M di nuova progettazione - tabella controdedotta										
SUPERFICI							VOLUMI			
SUPERFICIE TERRITORIALE Sf (mq)	SUPERFICIE FONDARIA Sf (mq)	URBANIZZAZIONE PRIMARIA U1 (mq)	STANDARD				ESISTENTE (mc)	CONFERMATO (mc)	DEMOLITO (mc)	DI PROGETTO (mc)
			PIAZZE E PERCORSI (mq)	VERDE PUBBLICO (mq)	PARCHEGGI PUBBLICI (mq)	TOTALE (mq)				
6869	3891	-	916	1631	431	2978	-	-	-	15500
EDIFICI ESISTENTI E DI PROGETTO						SUPERFICI LORDA E UTILE		(1) Dato desunto dalla Variante al piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, Zona B4.6 Foro Boario (Delibera n° 21552 del 2004)		
EDIFICI RICONFERMATI E/O DI PROGETTO	DIMENSIONI MASSIME (m)	SUPERFICIE COPERTA (mq)	ALTEZZA (m)	VOLUME (mc) (1)	Sl max (mq)	Su (mq)				
M(P)	46 X 42	1932	16	15500	4560					

TABELLA ESTRATTA DALLE NTA DEL P.P.

Infine, appare rilevante precisare che come sopra accennato, già una parte del Piano Particolareggiato è stato attuato attraverso l'insediamento della sede dell'Azienda Farmacie Comunali in una porzione del complesso storico dell'ex Foro Boario e l'edificazione sui due lotti adiacenti a destinazione residenziale (uno alienato dal Comune nel 2009, l'altro concesso in diritto di superficie) sui quali il Consorzio Servizi Urbani (cooperativa) ha realizzato due palazzine rispettivamente di 16 e di 20 alloggi assegnati in locazioni permanenti con lo scopo di affrontare e risolvere il problema abitativo di lavoratori dipendenti, anziani, giovani coppie, lavoratori in mobilità e di tutte quelle categorie sociali che per limiti di reddito non possono acquistare una casa di proprietà, ma ne vogliono la "sicurezza" dell'uso.



INIZIATIVE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, TERRITORIALE, AMBIENTALE, SOCIALE

Per la migliore valorizzazione dell'area, successivamente all'inserimento della stessa nel Piano Particolareggiato per la definizione delle possibili destinazioni urbanistiche, il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni 2018/2020 ha previsto lo strumento dell'alienazione per reinserire il cespite nel circuito economico-sociale. Dall'insediamento di nuove attività residenziali viene ingenerato una rivitalizzazione del contesto prevalentemente residenziale della Via Foro Boario, posto a ridosso della via Bologna che risulta abbastanza vivace, anche per la forte presenza di servizi di quartiere e di attività commerciali.

IPOTESI DI SVILUPPO POTENZIALE

DESTINAZIONI D'USO PREVISTE	%	NOTE
RESIDENZIALE	100	Il Piano Particolareggiato, consultabile al link: http://servizi.comune.fe.it/index.phtml?id=7568 , specificatamente al lotto in oggetto (Lotto 1.5 Edificio M), prevede la possibilità di insediamento di usi residenziali.
TURISTICO RICETTIVA	0	
PRODUTTIVA	0	
COMMERCIALE	0	
TOTALE	100%	

ACCESSIBILITÀ TERRITORIALE E INFRASTRUTTURALE

Nelle vicinanze è collocato lo svincolo Ferrara Sud dell'Autostrada A13 (Bologna - Padova), la quale rappresenta il principale collegamento tra l'asse autostradale Nord Sud della A1 (Milano-Napoli) con l'asse Est Bologna - Padova - Venezia -Trieste; recentemente è stata completata la bretella che collega attraverso un percorso extra urbano lo svincolo autostradale Nord della città con lo svincolo di Ferrara Sud; l'area risulta quindi facilmente raggiungibile attraverso il nuovo sistema viario a scorrimento veloce, che si raccorda con l'asse di via Beethoven - via Wagner, passando per la via Bologna.

Poco distante è invece localizzata la Stazione Centrale della linea Ferroviaria Bologna – Venezia.

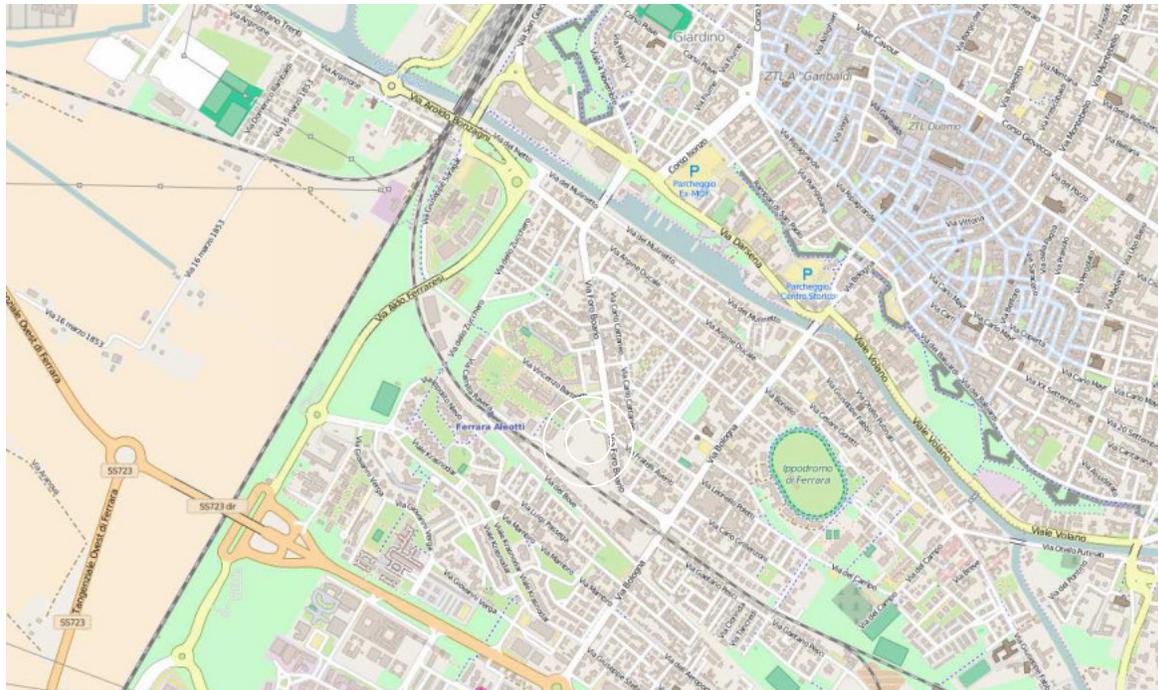
DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO

Il complesso immobiliare in oggetto è ubicato in pieno centro urbano a Ferrara, in un ambito ad ampia dotazione di parcheggi, nelle adiacenze della città storica, infatti, lo stesso si sviluppa immediatamente a ridosso del lato Sud-Ovest delle antiche mura cittadine, lungo la via Bologna, costituente uno dei più importanti assi della viabilità strutturale cittadina.

Il complesso immobiliare gode della più ampia dotazione di servizi, essendo posto a ridosso del centro storico, a poca distanza dalla piazza cittadina del Municipio, da quella del Duomo, dalle vie dello shopping,



dalle diverse sedi universitarie (site in gran parte all'interno della città storica) comprese quelle localizzate nel Polo Scientifico Tecnologico Universitario, 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 sia rispetto al complesso immobiliare denominato Darsena City (comprendente un centro commerciale dotato di supermercato, negozi, cinema multisala e di centro residenziale), sia dal Centro Commerciale Il Castello (dotato di uno dei più grandi supermercati della città e di numerosissimi negozi). Dall'immobile 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.



INQUADRAMENTO URBANO

NOTE AGGIUNTIVE SULL'IMMOBILE

Si elencano nella tabella che segue i dati catastali tratti dalla visura catastale dell'Agenzia delle Entrate - Territorio U.P. di Ferrara:

CATASTO TERRENI				
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie	Intestati
161	1683	Ente Urbano	5713	Comune di Ferrara – Proprietà per 1000/1000
161	1582	Seminativo 3	710	Comune di Ferrara – Proprietà per 1000/1000