

**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



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

UNI EN ISO 9001:2015  
UNI EN ISO 14001:2015



SISTEMI DI GESTIONE  
CERTIFICATI

SUPERFICIE LORDA E.T. (S.U.L.):

mq 0

VALORE STIMATO:

€ 1.332.225,00 (indicato nel PAV 2019/2021)

## 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, per cui ai sensi delle NTA-RUE Art. 105 (Destinazioni d'uso) comma 5. Aree soggette a POC- POC: "*Per tali aree, fino all'eventuale inserimento in un POC, non sono ammessi mutamenti della destinazione d'uso con passaggio fra diversi raggruppamenti, come definiti al precedente art. 80, che comporti aumento della quantità complessiva delle dotazioni territoriali richieste ai sensi del precedente art. 81*".

L'area era inserita in un Piano Urbanistico Attuativo (consultabile al link: <http://servizi.comune.fe.it/index.phtml?id=7568>), che prevedeva l'insediamento di usi residenziali, infatti, **tale piano urbanistico è scaduto** essendo ormai decorsi 10 anni dalla data di approvazione del Piano Particolareggiato del 29/09/2008.

PROVVEDIMENTO PER CAMBIO DI  
DESTINAZIONE URBANISTICA:

-

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

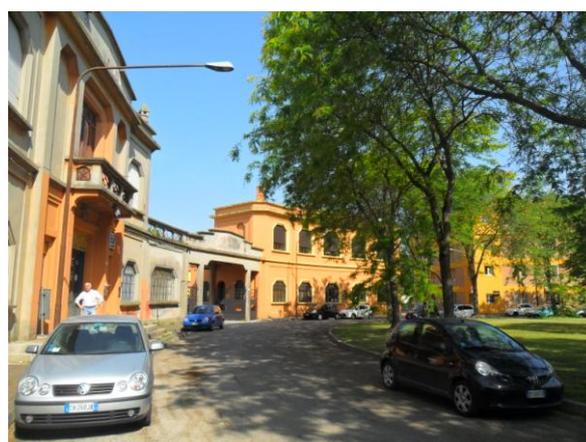
AUTORIZZAZIONE DEL MIBACT ALL'ALIENAZIONE:

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 2019/2021 approvato  
con Delibera di Consiglio Comunale  
P.G. 139479/18

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista della parte monumentale del complesso del Foro Boario

## DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

UNI EN ISO 9001:2015  
UNI EN ISO 14001:2015



SISTEMI DI GESTIONE  
CERTIFICATI

Il Piano Particolareggiato riguardava 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 ormai decaduto, che in parte è stato attuato attraverso la realizzazione di una serie di insediamenti residenziali, prevedeva la riqualificazione urbana dell'area attraverso la dismissione della ferrovia Ferrara-Codigoro ed il parziale interrimento della linea Ferrara-Rimini. Questi due interventi erano finalizzati alla riconnessione del tessuto urbano e degli spazi pubblici attualmente separati dai binari. 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, era prevista la realizzazione di un edificio polifunzionale in cui insediare destinazioni commerciali, direzionali e residenziali.



**VISTA PROSPETTICA ESTRATTA DAL P.P.**

Il Piano Particolareggiato, specificatamente al lotto in oggetto (Lotto 1.5 Edificio M), prevedeva 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.



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

UNI EN ISO 9001:2015  
UNI EN ISO 14001:2015



SISTEMI DI GESTIONE  
CERTIFICATI

| LOTTO 1.5 - Edificio M di nuova progettazione - tabella controdedotta |                              |                                 |                        |                     |                         |                         |                |   |               |                  |
|---|------------------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|----------------|---|---------------|------------------|
| SUPERFICI   |                              |                                 |                        |                     |                         |                         | VOLUMI         |   |               |                  |
| SUPERFICIE TERRITORIALE St (mq)                                       | SUPERFICIE FONDIARIA 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)     | SI 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.

## 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.



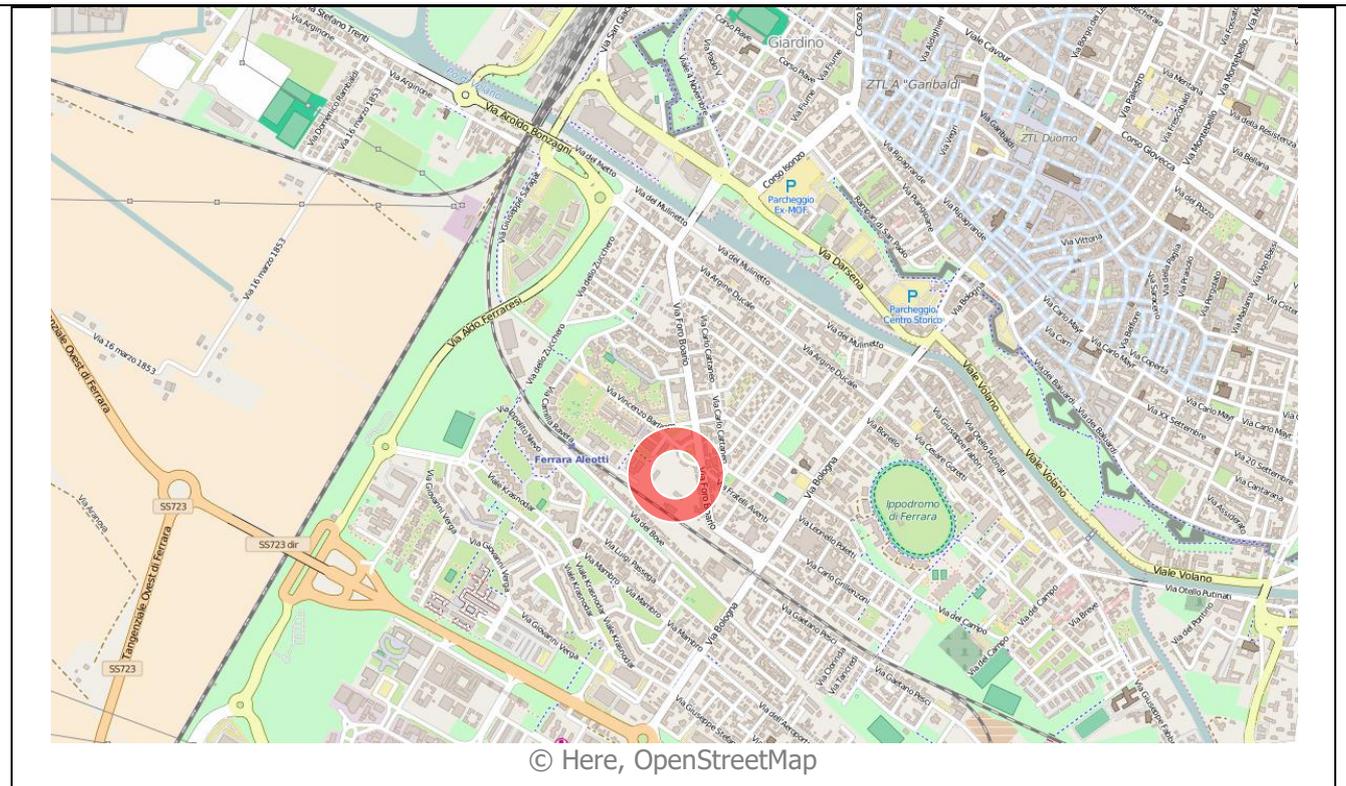
COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

UNI EN ISO 9001:2015  
UNI EN ISO 14001:2015



SISTEMI DI GESTIONE  
CERTIFICATI



### 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 |

Il PUA è scaduto a settembre 2018 per cui sarà necessario inserire l'area in un nuovo POC per la valorizzazione preliminare alla vendita.

### PER INFORMAZIONI

#### SERVIZIO PATRIMONIO

Viale IV Novembre, 9 - 44121 Ferrara  
Tel: +39 0532 243077 - Fax: +39 0532 242175  
PEC: [comune.ferrara@cert.comune.fe.it](mailto:comune.ferrara@cert.comune.fe.it)  
Sito web: <http://www.comune.fe.it>

#### REFERENTI

**Dirigente** Dott.ssa Alessandra Genesini [a.genesini@comune.fe.it](mailto:a.genesini@comune.fe.it)  
**Responsabile U.O. Tecnica Geom.** Gianni Squarzanti [g.squarzanti@comune.fe.it](mailto:g.squarzanti@comune.fe.it)  
**Funzionario Tecnico Arch.** Dario Lo Mastro [d.lomastro@comune.fe.it](mailto:d.lomastro@comune.fe.it)