



COMUNE DI FERRARA
Città Patrimonio dell'Umanità

VALORI DELLE AREE EDIFICABILI AI FINI I.M.U - ANNO 2025

1 Aree centrali: Centro storico							
DEFINIZIONI DI ZONA	Usi	IF / IC	Valore mq ST	Valore mq SF	Valore mq SU	Valore mq SU	Valore mq SU
			dall'adozione del PUG	IED		PCC approvato	AO approvato
TS - Tessuti storici	misto-residenziale				458	412	366
AP - Attrezzature e spazi collettivi	dotazione territoriale		12		74	66	59

1bis Area centrale: Quartieri Giardino e Arienuova							
DEFINIZIONI DI ZONA	Usi	IF / IC	Valore mq ST	Valore mq SF	Valore mq SU	Valore mq SU	Valore mq SU
			dall'adozione del PUG	IED		PCC approvato	AO approvato
TS - Tessuti storici	misto-residenziale				337	303	270
TUA - Tessuti urbani consolidati ad alta densita'	misto-residenziale	0,75		253	337	303	270
TUD - Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare	rigenerazione	0,3	65			303	270
TCT - Tessuti consolidati terziari	terziario	0,60		139	232	209	186
AP - Attrezzature e spazi collettivi	dotazione territoriale		9		57	51	46

2 Aree ad est: via Gramicia, Borgo Punta, Portamare, Frutteti, inizio via Pomposa, villa Fulvia							
DEFINIZIONI DI ZONA	Usi	IF / IC	Valore mq ST	Valore mq SF	Valore mq SU	Valore mq SU	Valore mq SU
			dall'adozione del PUG	IED		PCC approvato	AO approvato
ISa - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Ville con parco storico	misto-residenziale				387	348	310
ISb - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche	misto-residenziale				387	348	310
TS - Tessuti storici	misto-residenziale				387	348	310
TUA - Tessuti urbani consolidati ad alta densita'	misto-residenziale	0,75		290	387	348	310
TUM - Tessuti urbani consolidati a media densita'	misto-residenziale	0,40		155	387	348	310
TUB - Tessuti urbani consolidati a bassa densita'	misto-residenziale	0,25		97	387	348	310
TUP - Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilita'	misto-residenziale	0,05		19	387	348	310
TUD - Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare	rigenerazione	0,30	74			348	310
TCP - Tessuti consolidati produttivi	produttivo	0,60		96	160	144	128
TCT - Tessuti consolidati terziari	terziario	0,60		167	278	250	222
AP - Attrezzature e spazi collettivi	dotazione territoriale		11		67	60	53

3 Aree a sud: via Argine Ducale, Ippodromo, San Giorgio, via Bologna fino a via Wagner e via Beethoven							
DEFINIZIONI DI ZONA	Usi	IF / IC	Valore mq ST	Valore mq SF	Valore mq SU	Valore mq SU	Valore mq SU
			dall'adozione del PUG	IED		PCC approvato	AO approvato
TS - Tessuti storici	misto-residenziale				308	277	246
ISb - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche	misto-residenziale				308	277	246
TUA - Tessuti urbani consolidati ad alta densita'	misto-residenziale	0,75		231	308	277	246
TUM - Tessuti urbani consolidati a media densita'	misto-residenziale	0,40		123	308	277	246
TUP - Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilita'	misto-residenziale	0,05		15	308	277	246
TUD - Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare	rigenerazione	0,30	59			277	246
TCP - Tessuti consolidati produttivi	produttivo	0,60		83	138	124	110
TCT - Tessuti consolidati terziari	terziario	0,60		137	228	205	182
AP - Attrezzature e spazi collettivi	dotazione territoriale		9		54	48	43

4 Mizzana, Arginone							
DEFINIZIONI DI ZONA	Usi	IF / IC	Valore mq ST	Valore mq SF	Valore mq SU	Valore mq SU	Valore mq SU
			dall'adozione del PUG	IED		PCC approvato	AO approvato
ISa - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Ville con parco storico	misto-residenziale				220	198	176
ISb - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche	misto-residenziale				220	198	176
TUA - Tessuti urbani consolidati ad alta densita'	misto-residenziale	0,75		165	220	198	176
TUM - Tessuti urbani consolidati a media densita'	misto-residenziale	0,40		88	220	198	176
TUP - Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilita'	misto-residenziale	0,05		11	220	198	176
TUD - Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare	rigenerazione	0,30	42			198	176
TCP - Tessuti consolidati produttivi	produttivo	0,60		48	80	72	64
TCT - Tessuti consolidati terziari	terziario	0,60		83	139	125	111
AP - Attrezzature e spazi collettivi	dotazione territoriale		6		36	32	29

5 Aree ovest e nord: Stazione, San Giacomo, Porta Catena, via Canapa, Parco Urbano							
DEFINIZIONI DI ZONA	Usi	IF / IC	Valore mq ST	Valore mq SF	Valore mq SU	Valore mq SU	Valore mq SU
			dall'adozione del PUG	IED		PCC approvato	AO approvato
TS - Tessuti storici	misto-residenziale				199	179	159
ISb - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche	misto-residenziale				199	179	159
TUA - Tessuti urbani consolidati ad alta densita'	misto-residenziale	0,75		149	199	179	159
TUM - Tessuti urbani consolidati a media densita'	misto-residenziale	0,40		80	199	179	159
TUB - Tessuti urbani consolidati a bassa densita'	misto-residenziale	0,25		50	199	179	159
TUP - Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilita'	misto-residenziale	0,05		10	199	179	159
TUD - Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare	rigenerazione	0,30	38			179	159
TCP - Tessuti consolidati produttivi	produttivo	0,60		53	89	80	71
TCT - Tessuti consolidati terziari	terziario	0,60		92	153	138	122
AP - Attrezzature e spazi collettivi	dotazione territoriale		6		35	32	28

6

Prima cintura urbana est: via Ravenna, Aguscello; Malborghetto Pontegradella

DEFINIZIONI DI ZONA	Usi	IF / IC	Valore mq ST	Valore mq SF	Valore mq SU	Valore mq SU	Valore mq SU
			dall'adozione del PUG	IED		PCC approvato	AO approvato
ISa - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Ville con parco storico	misto-residenziale				299	269	239
ISb - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche	misto-residenziale				299	269	239
TUA - Tessuti urbani consolidati ad alta densita'	misto-residenziale	0,75		224	299	269	239
TUM - Tessuti urbani consolidati a media densita'	misto-residenziale	0,40		120	299	269	239
TUB - Tessuti urbani consolidati a bassa densita'	misto-residenziale	0,25		75	299	269	239
TUP - Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilita'	misto-residenziale	0,05		15	299	269	239
TUD - Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare	rigenerazione	0,30	57			269	239
TCT - Tessuti consolidati terziari	terziario	0,60		124	206	185	165
AP - Attrezzature e spazi collettivi	dotazione territoriale		8		51	45	40

7

Via Bologna oltre via Beethoven e via Wagner e Chiesuol del Fosso

DEFINIZIONI DI ZONA	Usi	IF / IC	Valore mq ST	Valore mq SF	Valore mq SU	Valore mq SU	Valore mq SU
			dall'adozione del PUG	IED		PCC approvato	AO approvato
ISb - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche	misto-residenziale				208	187	166
TUA - Tessuti urbani consolidati ad alta densita'	misto-residenziale	0,75		156	208	187	166
TUM - Tessuti urbani consolidati a media densita'	misto-residenziale	0,40		83	208	187	166
TUB - Tessuti urbani consolidati a bassa densita'	misto-residenziale	0,25		52	208	187	166
TUP - Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilita'	misto-residenziale	0,05		10	208	187	166
TUD - Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare	rigenerazione	0,30	40			187	166
TCP - Tessuti consolidati produttivi	produttivo	0,60		61	101	91	81
TCT - Tessuti consolidati terziari	terziario	0,60		103	172	155	138
AP - Attrezzature e spazi collettivi	dotazione territoriale		6		38	34	30

8

Polo chimico e Piccola media industria (via Diamantina, via Ferrari, via Eridano)

DEFINIZIONI DI ZONA	Usi	IF / IC	Valore mq ST	Valore mq SF	Valore mq SU	Valore mq SU	Valore mq SU
			dall'adozione del PUG	IED		PCC approvato	AO approvato
ISb - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche	misto-residenziale				151	136	121
TUM - Tessuti urbani consolidati a media densita'	misto-residenziale	0,40		60	151	136	121
TUB - Tessuti urbani consolidati a bassa densita'	misto-residenziale	0,25		38	151	136	121
TCP - Tessuti consolidati produttivi	produttivo	0,60		53	89	80	71
TPC - Tessuti consolidati del Polo Chimico	produttivo	0,60		53	89	80	71
TCT - Tessuti consolidati terziari	terziario	0,60		86	143	129	114
						0	0
AP - Attrezzature e spazi collettivi	dotazione territoriale		5		29	26	24

9

Barco Pontelagoscuro

DEFINIZIONI DI ZONA	Usi	IF / IC	Valore mq ST	Valore mq SF	Valore mq SU	Valore mq SU	Valore mq SU
			dall'adozione del PUG	IED		PCC approvato	AO approvato
ISb - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche	misto-residenziale				144	130	115
TUA - Tessuti urbani consolidati ad alta densita'	misto-residenziale	0,75		108	144	130	115
TUM - Tessuti urbani consolidati a media densita'	misto-residenziale	0,40		58	144	130	115
TUB - Tessuti urbani consolidati a bassa densita'	misto-residenziale	0,25		36	144	130	115
TUP - Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilita'	misto-residenziale	0,05		7	144	130	115
TUD - Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare	rigenerazione	0,30	28			130	115
						0	0
TCP - Tessuti consolidati produttivi	produttivo	0,60		43	72	65	58
TCT - Tessuti consolidati terziari	terziario	0,60		68	114	103	91
						0	0
AP - Attrezzature e spazi collettivi	dotazione territoriale		4		26	23	21

10

Asse sub urbano di via Comacchio (Focomorto, Cocomaro e Cona)

DEFINIZIONI DI ZONA	Usi	IF / IC	Valore mq ST	Valore mq SF	Valore mq SU	Valore mq SU	Valore mq SU
			dall'adozione del PUG	IED		PCC approvato	AO approvato
ISa - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Ville con parco storico	misto-residenziale				220	198	176
ISb - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche	misto-residenziale				220	198	176
TUM - Tessuti urbani consolidati a media densita'	misto-residenziale	0,40		88	220	198	176
TUB - Tessuti urbani consolidati a bassa densita'	misto-residenziale	0,25		55	220	198	176
TUP - Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilita'	misto-residenziale	0,05		11	220	198	176
TUD - Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare	rigenerazione	0,30	42			198	176
TCT - Tessuti consolidati terziari	terziario	0,60		97	161	145	129
AP - Attrezzature e spazi collettivi	dotazione territoriale		6		38	34	30

11

Porotto, Cassana, Boara, Fossanova San Marco

DEFINIZIONI DI ZONA	Usi	IF / IC	Valore mq ST	Valore mq SF	Valore mq SU	Valore mq SU	Valore mq SU
			dall'adozione del PUG	IED		PCC approvato	AO approvato
ISa - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Ville con parco storico	misto-residenziale				186	167	149
ISb - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche	misto-residenziale				186	167	149
TUA - Tessuti urbani consolidati ad alta densita'	misto-residenziale	0,75		140	186	167	149
TUM - Tessuti urbani consolidati a media densita'	misto-residenziale	0,40		74	186	167	149
TUB - Tessuti urbani consolidati a bassa densita'	misto-residenziale	0,25		47	186	167	149
TUP - Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilita'	misto-residenziale	0,05		9	186	167	149
TUD - Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare	rigenerazione	0,30	36			167	149
						0	0
TCP - Tessuti consolidati produttivi	produttivo	0,60		48	80	72	64
TCT - Tessuti consolidati terziari	terziario	0,60		85	141	127	113
						0	0
AP - Attrezzature e spazi collettivi	dotazione territoriale		5		33	29	26

12 Centri minori a est (Baura, Contrapò, Quaratesana, Codrea) e nord (Francolino)

DEFINIZIONI DI ZONA	Usi	IF / IC	Valore mq ST	Valore mq SF	Valore mq SU	Valore mq SU	Valore mq SU
			dall'adozione del PUG	IED		PCC approvato	AO approvato
TS - Tessuti storici	misto-residenziale				157	141	126
ISa - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Ville con parco storico	misto-residenziale				157	141	126
ISb - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche	misto-residenziale				157	141	126
TUM - Tessuti urbani consolidati a media densità'	misto-residenziale	0,40		63	157	141	126
TUB - Tessuti urbani consolidati a bassa densità'	misto-residenziale	0,25		39	157	141	126
TUP - Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità'	misto-residenziale	0,05		8	157	141	126
TUD - Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare	rigenerazione	0,30	30			141	126
TCP - Tessuti consolidati produttivi	produttivo	0,60		43	72	65	58
AP - Attrezzature e spazi collettivi	dotazione territoriale		4		23	21	18

13 San Martino

DEFINIZIONI DI ZONA	Usi	IF / IC	Valore mq ST	Valore mq SF	Valore mq SU	Valore mq SU	Valore mq SU
			dall'adozione del PUG	IED		PCC approvato	AO approvato
ISa - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Ville con parco storico	misto-residenziale				201	181	161
ISb - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche	misto-residenziale				201	181	161
TUM - Tessuti urbani consolidati a media densità'	misto-residenziale	0,40		80	201	181	161
TUB - Tessuti urbani consolidati a bassa densità'	misto-residenziale	0,25		50	201	181	161
TUP - Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità'	misto-residenziale	0,05		10	201	181	161
TUD - Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare	rigenerazione	0,30	39			181	161
TCP - Tessuti consolidati produttivi	produttivo	0,60		48	80	72	64
AP - Attrezzature e spazi collettivi	dotazione territoriale		4		28	25	22

14 Centri minori sud e sud-ovest (Fondo Reno, Montalbano, Gaibanella, San Bartolomeo)

DEFINIZIONI DI ZONA	Usi	IF / IC	Valore mq ST	Valore mq SF	Valore mq SU	Valore mq SU	Valore mq SU
			dall'adozione del PUG	IED		PCC approvato	AO approvato
ISa - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Ville con parco storico	misto-residenziale				136	122	109
ISb - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche	misto-residenziale				136	122	109
TUB - Tessuti urbani consolidati a bassa densità'	misto-residenziale	0,25		34	136	122	109
TUP - Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità'	misto-residenziale	0,05		7	136	122	109
TUD - Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare	rigenerazione	0,30	26			122	109
TCP - Tessuti consolidati produttivi	produttivo	0,60		43	72	65	58
TCT - Tessuti consolidati terziari	terziario	0,60		62	103	93	82
AP - Attrezzature e spazi collettivi	dotazione territoriale		4		24	22	19

15 Forese (Casaglia, Fossadlbero, Corlo, Villanova, Denore, Pescara, Sabbioni, Malborghetto di Corregio)

DEFINIZIONI DI ZONA	Usi	IF / IC	Valore mq ST	Valore mq SF	Valore mq SU	Valore mq SU	Valore mq SU
			dall'adozione del PUG	IED		PCC approvato	AO approvato
ISa - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Ville con parco storico	misto-residenziale				109	98	87
ISb - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche	misto-residenziale				109	98	87
TUB - Tessuti urbani consolidati a bassa densità'	misto-residenziale	0,25		27	109	98	87
TUP - Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità'	misto-residenziale	0,05		5	109	98	87
TUD - Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare	rigenerazione	0,30	21			98	87
TCP - Tessuti consolidati produttivi	produttivo	0,60		34	56	50	45
TCT - Tessuti consolidati terziari	terziario	0,60		50	84	76	67
AP - Attrezzature e spazi collettivi	dotazione territoriale		3		19	17	15

16 Forese (Porporana, Ravale, Albarea, Parasacco, Spinazzino, Marrara, Monestirolo, Viconovo)

DEFINIZIONI DI ZONA	Usi	IF / IC	Valore mq ST	Valore mq SF	Valore mq SU	Valore mq SU	Valore mq SU
			dall'adozione del PUG	IED		PCC approvato	AO approvato
ISa - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Ville con parco storico	misto-residenziale				109	98	87
ISb - Insediamenti storici urbani con parchi privati / Corti agricole storiche	misto-residenziale				109	98	87
TUM - Tessuti urbani consolidati a media densità'	misto-residenziale	0,40		44	109	98	87
TUB - Tessuti urbani consolidati a bassa densità'	misto-residenziale	0,25		27	109	98	87
TUP - Tessuti urbani consolidati di bordo ad alta permeabilità'	misto-residenziale	0,05		5	109	98	87
TUD - Tessuti urbani dismessi, sottoutilizzati o interstiziali da rigenerare	rigenerazione	0,30	21			98	87
TCP - Tessuti consolidati produttivi	produttivo	0,60		34	56	50	45
TCT - Tessuti consolidati terziari	terziario	0,60		50	84	76	67
AP - Attrezzature e spazi collettivi	dotazione territoriale	0,00	3		19	17	15

17 Resto del territorio

DEFINIZIONI DI ZONA	Usi	IF / IC	Valore mq ST	Valore mq SF	Valore mq SU	Valore mq SU	Valore mq SU
			dall'adozione del PUG	IED		PCC approvato	AO approvato
ISa - Insediamenti storici con parchi privati / Ville con parco storico	misto-residenziale				109		
ISb - Insediamenti storici con parchi privati / Corti agricole storiche	misto-residenziale				109		
TR - Territorio rurale	rurale				27		
AP - Attrezzature e spazi collettivi	dotazione territoriale		3		19	17	15