

SCHEDA 01 - COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "AREA EX AMGA"

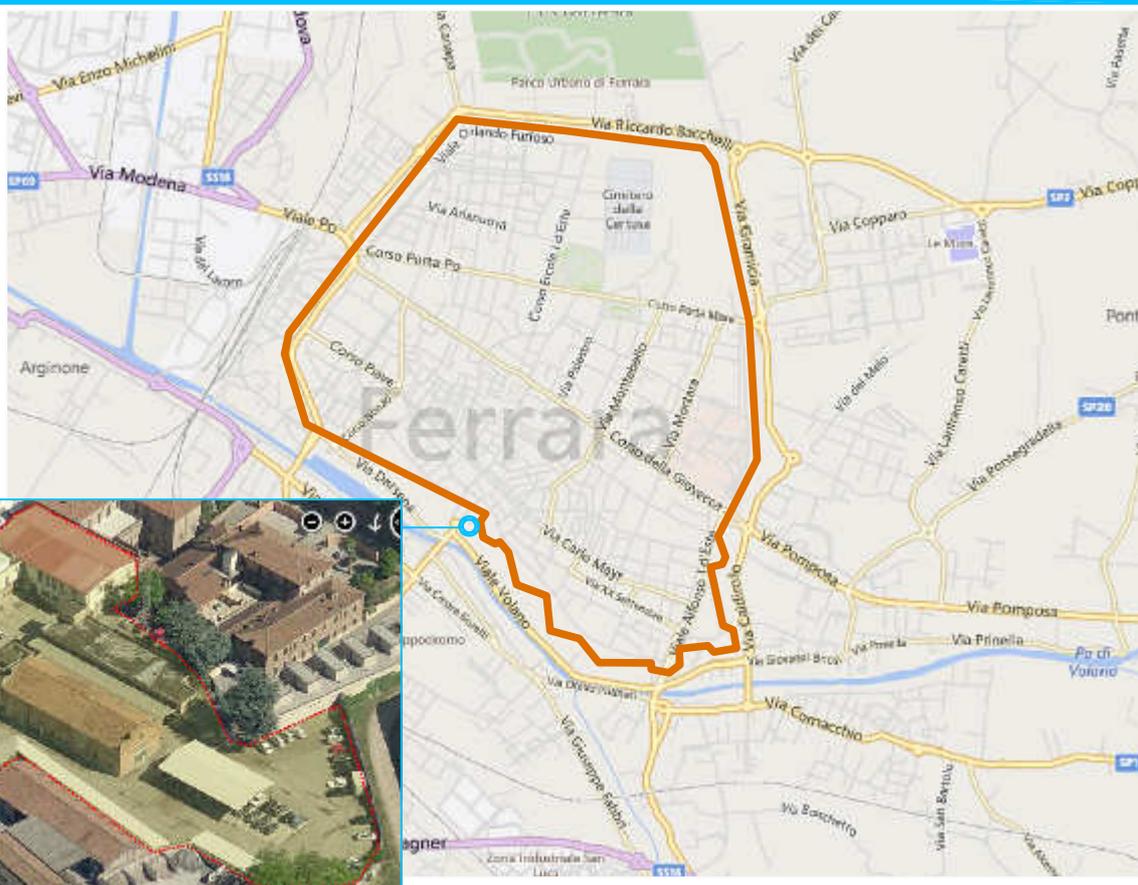
SCHEDA DI SINTESI



COMUNE DI FERRARA

Area del Territorio e dello Sviluppo Economico

Settore Attività Interfunzionali
Servizio Patrimonio



Indirizzo: Via Bologna, 13 - 15 FERRARA

Posizione: Centro storico immediatamente a ridosso delle antiche mura cittadine

Descrizione: Complesso immobiliare di proprietà comunale composto di fabbricati - già destinati ad uffici comunali, in gran parte non agibili - ed area cortiliva.

Consistenza: Superficie dell'intera particella 7590 metri quadrati (superficie catastale in NCT dell'intera area)

Epoca di costruzione: 1860 circa e successivamente ampliato

Utilizzo precedente: Uffici pubblici

Proprietà: Comune di Ferrara

Attuale uso: Non utilizzato ad eccezione di alcuni locali destinati ad archivio, CED e garages.

Identificativi catastali: NCT - Comune di Ferrara - Foglio n.162 particella n. 5

Classificazione Inventario: Patrimonio disponibile - inserito nel Piano delle Alienazioni

Verifica dell'Interesse Culturale: Esito negativo

PIANO DI VALORIZZAZIONE

L'immobile è oggetto di un Piano di recupero che prevede la ristrutturazione urbanistica del complesso e la realizzazione di:

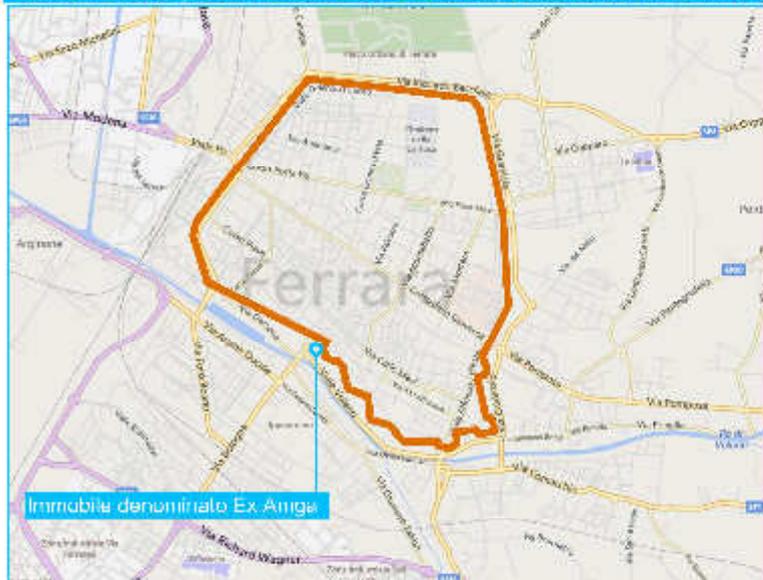
5000 mq di SI ad *Abitazioni ed Attività ricettive di tipo alberghiero* (U.1 e U.2.1.);

700 mq di SI ad *Attività commerciali al dettaglio - esercizi di vicinato*, a *Pubblici esercizi* e ad *Usi vari di tipo diffusivo*, (U 3.1., U.3.2 e U 3.3)

**VALORE INDICATO NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI
E VALORIZZAZIONI 2016/2018: Euro 2.635.000,00**

SCHEDA 01 - COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "AREA EX AMGA"

UBICAZIONE, DOTAZIONE DI SERVIZI, PROSSIMITÀ 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.

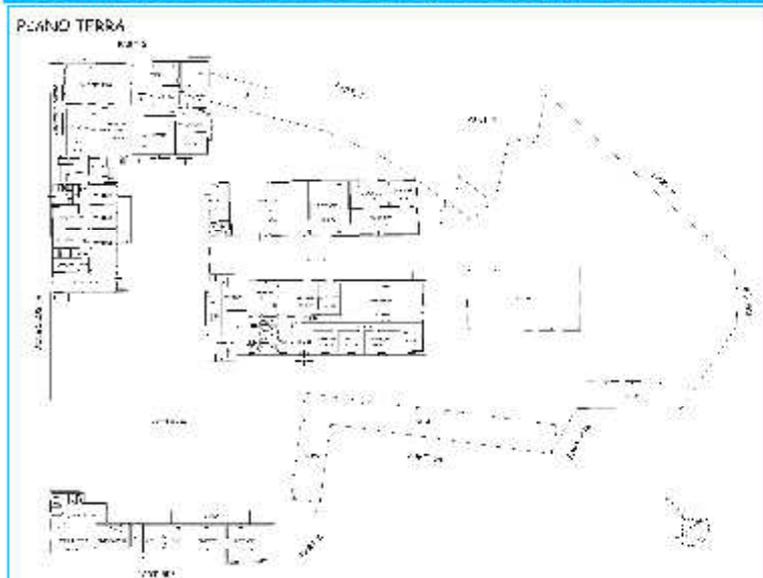
Il complesso immobiliare gode della più ampia dotazione di servizi, essendo posto a ridosso del centro storico, a poca distanza dalla piazza cittadina del Municipio, da quella del Duomo, dalle vie dello shopping, dalle diverse sedi universitarie site all'interno della città storica, nonché dal parco 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 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.

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 partire dalla seconda metà dell'Ottocento, ricade all'interno dell'area del centro storico.

Il cespite è compreso, assieme al complesso immobiliare adiacente al lato Sud, all'area oggi destinata a Parcheggio di via Kennedy ed all'area dell'Ex M.G.F. di via Darsena, in un ambito 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 GENERALE ED ESITO DELLA VERIFICA DI INTERESSE CULTURALE



Il complesso immobiliare ha dimensioni medio-grandi, rispetto al contesto cittadino, delle dimensioni complessive di circa 7500 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, scritti 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.



Verifica requisiti D.lgs 42/04 Il complesso non è stato valutato di interesse storico-artistico ai sensi del D.lgs 42/2004.

SITUAZIONE CATASTALE



Si elencano nelle tabelle appresso i dati catastali completi tratti dalle visure catastali, sia del NCT che del NCEU, dell'Agenzia delle Entrate - Territorio U.P. di Ferrara.

NUOVO CATASTO TERRENI					
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie	Intestat.	
162	5	Erte Urbano	7500	-	

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO - in corso di aggiornamento*					
Foglio	Particella	Sub.	Categoria/Classe	Consistenza	Intestat.
162	552	2	A/3	vani 10	Comune di Ferrara - Proprietà per 1000/1000
162	552	1	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

La situazione catastale in NCEU è in corso di aggiornamento.

SCHEDA 01 - COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "AREA EX AMGA"

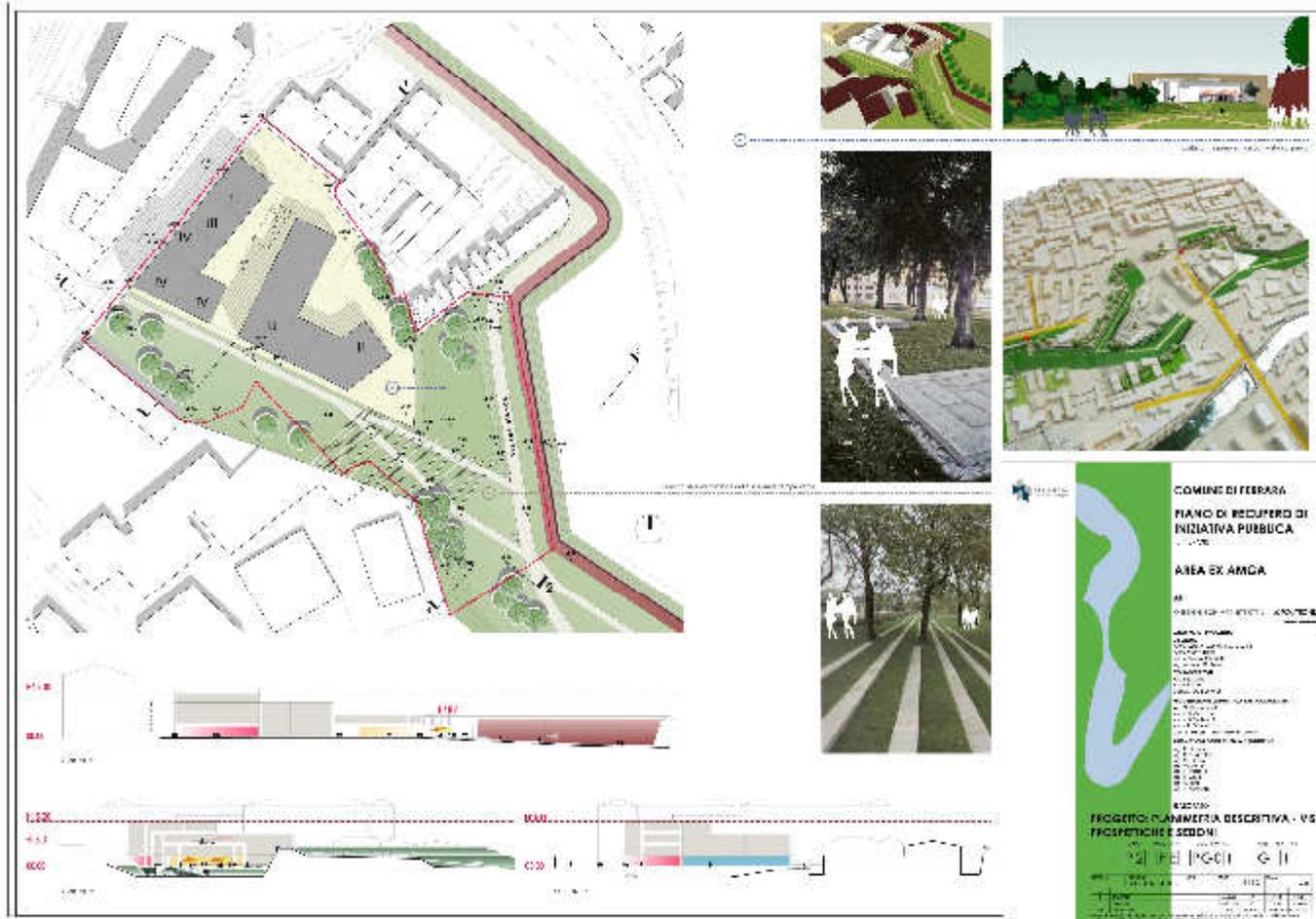
INQUADRAMENTO URBANISTICO GENERALE

L'area è classificata:

- nel Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.), approvato con Delibera Consiliare P.G. 39286 del 10/6/2013, e 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 F.R. 24 marzo 2000, n. 20 - un **Piano Urbanistico di Attuazione** entrato in vigore il 29/2/2012.

IL PIANO DI RECUPERO - FOCUS



DESTINAZIONI E SUPERFICI PREVISTE

- 5000 mq di SI ad Abitazioni ed Attività ricettive di tipo alberghiero (U.1 e 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., U.3.2 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 dalla 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 purché siano rispettate le quantità massime di SI e gli standard previsti all'art.24 della N.T.A. del P.R.G. (allora vigente).

Il Piano di recupero di iniziativa pubblica del comparto AMGA, redatto da un prestigioso team di studi di architettura (Pilibattica Ingegneria ed Architettura e Studio Associato Behrishi Arkitekten) riguarda l'area di 9.664 mq compresa entro il perimetro del comparto che comprende interamente l'area in oggetto di 7580 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 extra-residenziali 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 ricettiva; i garages pertinenziali sono previsti nell'interrato.