

COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX PESA PUBBLICA VIA BOLOGNA 403"

SCHEDA DI SINTESI

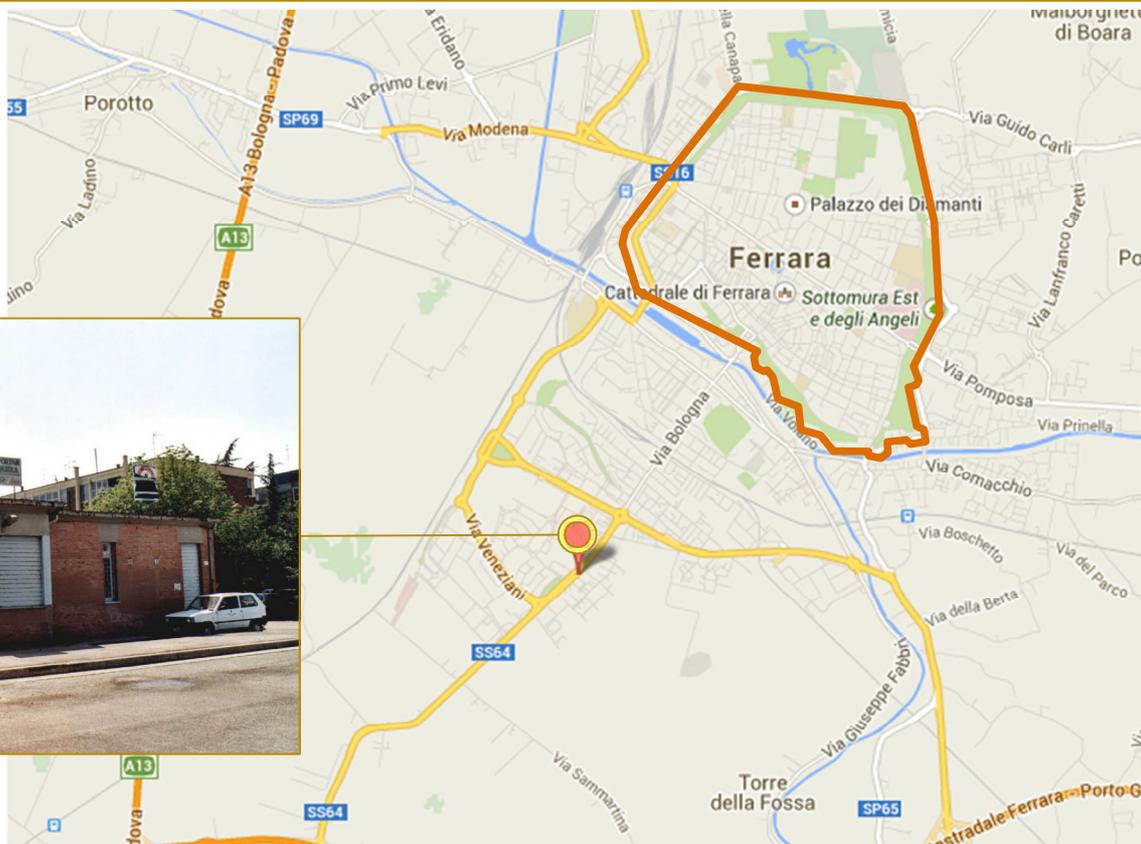


COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Area del Territorio e dello Sviluppo Economico

Settore Attività Interfunzionali
Servizio Patrimonio



- Indirizzo:** Via Bologna n. 403, FERRARA
- Posizione:** Prima periferia della città
- Descrizione:** Complesso immobiliare di proprietà comunale di forma rettangolare ed area cortiliva
- Consistenza:** Superficie fabbricato 150 mq e Superficie area cortiliva 1.191 mq
- Epoca di costruzione:** 1967-68
- Proprietà:** Comune di Ferrara
- Attuale uso:** Fabbricato, vuoto
Area Cortiliva, n. 6 concessioni annuali rinnovabili di suolo pubblico ad uso commerciale
- Identificativi catastali:** NCEU - Comune di Ferrara - F 227 p.lla 5 sub. 2-3-4 cat. A/10, e sub. 5-7-8. Verrà ceduta la capacità edificatoria delle aree adiacenti identificate come sub. 9-10 di proprietà comunale
- Classificazione Inventario:** Patrimonio disponibile - Inserito nel Piano delle Alienazioni
- Verifica dell'Interesse Culturale:** Non è soggetto a tutela.

SCENARIO DI VALORIZZAZIONE

Le caratteristiche dell'edificio-area consentono diverse destinazioni, dal commerciale, al direzionale al residenziale, ecc. ovvero alla commistione delle stesse.

Considerato che l'area è posta in una zona residenziale appetibile, nella prima periferia della città, dotata di tutti i principali servizi, si può ipotizzare la realizzazione di edifici di carattere residenziale.

VALORE INDICATO NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI 2016/2018: Euro 370.000,00

COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX PESA PUBBLICA VIA BOLOGNA 403"

UBICAZIONE, DOTAZIONE DI SERVIZI, PROSSIMITÀ DI INFRASTRUTTURE E TESSUTO URBANISTICO



Il fabbricato e l'area circostante sono ubicati in zona della prima periferia della città, asservita dai principali servizi e collegamenti e costituita da edifici di destinazione d'uso prevalente di tipo residenziale e commerciale. Si segnala altresì la vicinanza all'Ipermercato "Il Castello".

DISTANZA DAI PRINCIPALI SERVIZI

Stazione FS	4,60 Km
Ospedale Sant'Anna di Cona	9,72 Km
Centro Storico Ferrara	3,03 Km
Autostrada casello Sud	3,09 Km

DESCRIZIONE GENERALE

Trattasi di fabbricato la cui costruzione risale agli anni '60; i lavori sono iniziati nel 1967 e terminati nel 1968; l'agibilità è datata 05/07/1969. L'immobile fu costruito sull'area acquistata dal Comune di Ferrara in data 22/04/1963 per trasferirvi la nuova sede della ricevitoria daziale di Porta Reno. In effetti l'edificio è stato utilizzato per questo scopo fino alla fine del 1973, dopodiché subì alcune modifiche interne e fu quindi utilizzato come uffici e dato in concessione alla Pubblica Assistenza della città di Ferrara e al Sindacato Pensionati Italiani Territoriale Ferrara; successivamente una porzione è stata occupata anche dal Gruppo Cinofilo Ferrarese fino al 2008, e ad oggi è tutto vuoto e inutilizzato. L'edificio ha pianta sostanzialmente rettangolare, ed è disposto unicamente al piano terra, con ingresso dal civico n. 403 posto sul lato Est, ed è circondato da un'ampia area cortiliva di pertinenza, di forma trapezoidale, pavimentata in asfalto in buono stato di manutenzione ed in parte recintata.

Il fabbricato è così composto: ingresso, tre uffici, sala riunione, ripostiglio, 2 bagni, disimpegno e centrale termica con accesso dall'esterno, il tutto come meglio evidenziato nelle planimetrie catastali allegate alla presente.

Consistenza: l'altezza interna è mt. 3,75; la superficie utile interna è pari a circa mq. 150,00; quella lorda è pari a circa mq. 180,00. Entrambe le superfici (utile e lorda) sono state ricavate graficamente dalle planimetrie catastali.

La struttura portante è in muratura di mattoni, le fondazioni sono in c.l.s. armato, il tetto ha struttura in latero-cemento ed è del tipo a terrazza, gli infissi interni ed esterni sono in legno ed i prospetti sono in mattoni a vista.

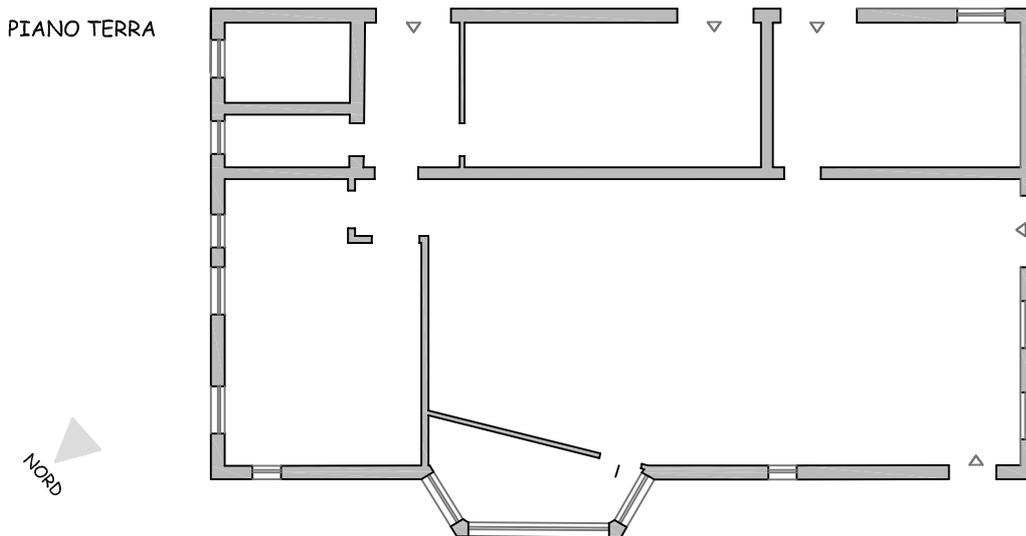
L'immobile è provvisto delle seguenti dotazioni tecnologiche: impianto di riscaldamento, impianto elettrico, idrico e gas metano.

Il fabbricato non presenta alcun tipo di pregio dal punto di vista architettonico e, nel suo complesso, risulta in cattivo stato di manutenzione.



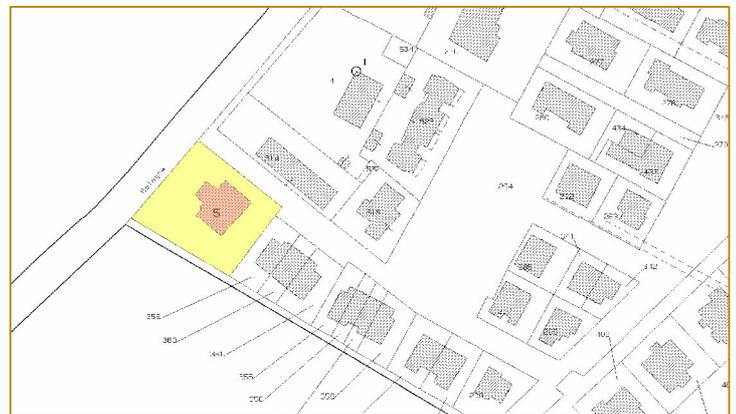
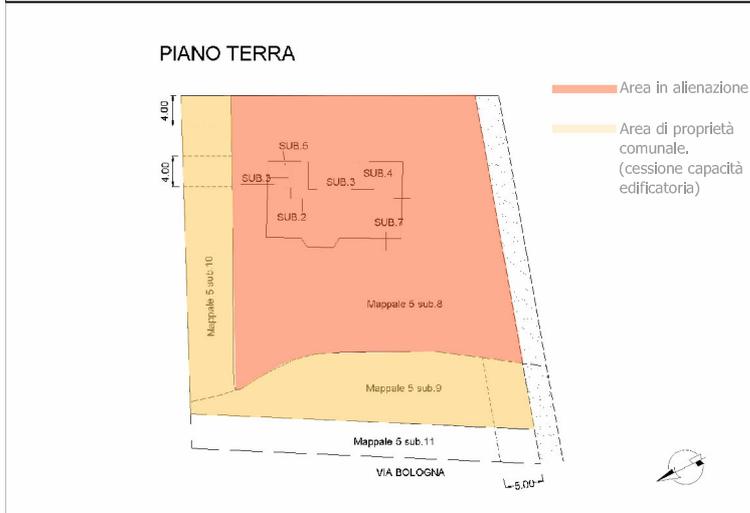
COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX PESA PUBBLICA VIA BOLOGNA 403"

DESCRIZIONE GENERALE - PIANTE



SITUAZIONE CATASTALE

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Ferrara	
Completato da: Bonzi Angelo			
Iscritto all'albo: Ingegneri			
Prov. Ferrara	N. 800		
Comune di Ferrara		Protocollo n.	del
Sezione:	Foglio: 227 Particella: 5	Tipo Mappale n.	del
Dimostrazione grafica dei subaltroni		Scala 1 : 500	



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:

CATASTO TERRENI

foglio 227 mapp. 5, qualità Ente Urbano, superficie 2000mq

CATASTO FABBRICATI

foglio 227 mapp. 5 sub. 2-3-4 cat. A/10, e sub. 5-7-8

INQUADRAMENTO URBANISTICO GENERALE

LE DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE SONO NUMEROSE:

Art. 105 – Destinazioni d'uso

Nelle aree così individuate sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

1. Dotazioni territoriali;
- 3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza e non inquinanti;
- 3b. Artigianato produttivo, limitato alle attività compatibili con la residenza e non inquinanti;
- 3d. Commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, logistica, limitato alle attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, fino ad una Su max di 250 mq per u.i.;
4. residenza e assimilabili;
5. commercio al dettaglio in sede fissa ed esercizi di vicinato;
- 6a. ricettivo limitato all'attività: a) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere;
- 6b. Commercio al dettaglio in sede fissa limitato alle attività:
 - a) Medio piccole strutture di vendita non alimentari;
 - b) Medio piccole strutture di vendita alimentari;
- 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- 6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo;
- 6f. Direzionale (con una Su max per u.i. di 300 mq).

Le potenzialità edificatorie del complesso immobiliare risultano essere le seguenti:

- Rapporto di copertura (Q) massimo: 35%
- Rapporto di verde (Rv) minimo: 20%
- numero massimo di piani fuori terra: 3
- altezza (H) massima: ml 12; l'area è compresa in fascia di rispetto dell'aeroporto di S. Luca che non incide su detta altezza massima;
- indice di edificabilità fondiaria IF massimo: 0,5 mq/mq

I suddetti parametri, sono indici massimi ammissibili; la reale superficie realizzabile deve tener conto di tutte le distanze e fasce di rispetto, da mantenere dai confini, strade, corsi d'acqua, edifici nonché le indicazioni per quanto concerne l'allineamento del nuovo fabbricato con quelli esistenti (artt. 118.8, 119.1, 119.11 e 119.12 delle NTA del RUE)