



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



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

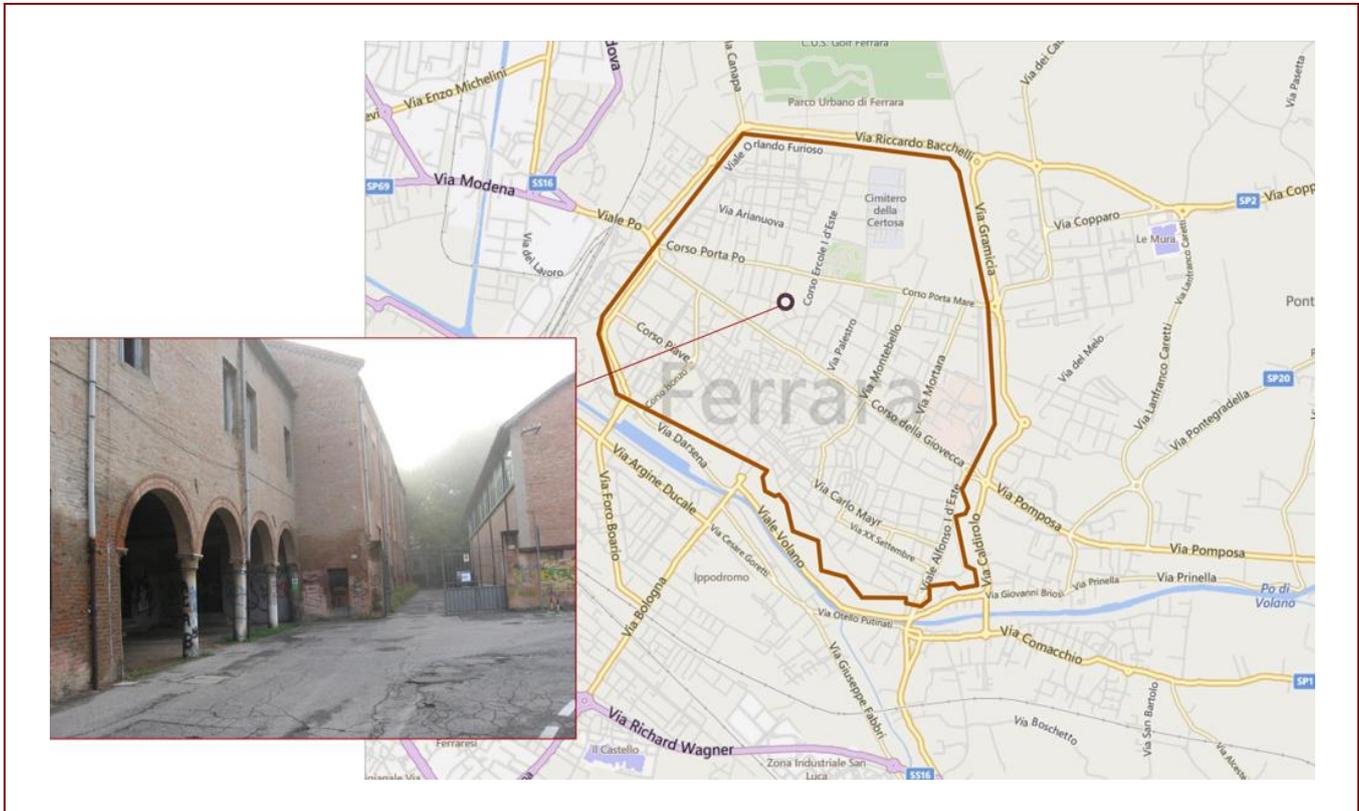
EX MONASTERO E CHIESA DI SANTA CATERINA MARTIRE



DENOMINAZIONE IMMOBILE	Ex Monastero e Chiesa di Santa Caterina Martire
INDIRIZZO	Via Roversella, n. 25 – 44121 Ferrara (FE)
MODALITA' DI VENDITA	Il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni 2018/2020 prevede l'alienazione del cespite nell'annualità 2019 attraverso la procedura dell' Asta Pubblica
VALORE	€ 3.815.032 (Valore indicato nel PAV 2018/2020)
PER INFORMAZIONI	<p>SERVIZIO PATRIMONIO Vile IV Novembre, 9 - 44121 Ferrara Tel: +39 0532 243077 - Fax: +39 0532 419389 PEC: comune.ferrara@cert.comune.fe.it Sito web: http://www.comune.fe.it</p> <p>REFERENTI Dirigente Dott.ssa Alessandra Genesini a.genesini@comune.fe.it Responsabile U.O. Tecnica Geom. Gianni Squarzanti g.squarzanti@comune.fe.it Funzionario Tecnico Arch. Dario Lo Mastro d.lomastro@comune.fe.it</p>



SCHEDA DI SINTESI



INDIRIZZO	Via Roversella, n. 25 – 44121 Ferrara (FE)
POSIZIONE	Centro storico
PROPRIETA'	Comune di Ferrara
DESSCRIZIONE BREVE	<p>Il cespite ricomprende gli edifici dell'ex Chiesa e Convento di Santa Caterina ed un'area di 1579 mq oltre a quella di stretta pertinenza di 1930 mq destinabile a parcheggi; lo stesso è ubicato in pieno centro urbano a Ferrara, all'interno del perimetro della città storica, nelle adiacenze al Palazzo dei Diamanti, uno degli edifici rinascimentali più celebri al mondo. L'area è servita da parcheggi pubblici.</p> <p>L'immobile è stato valorizzato urbanisticamente essendo stato inserito nella seconda variante al Piano Operativo Comunale (POC) per consentire l'insediamento di usi diversi.</p>
CONSISTENZA	<p>Superficie lorda di pavimento totale: 5.611 mq circa</p> <p>Superficie territoriale totale: 6.359 mq</p>
STATO MANUTENTIVO	Mediocre
ATTUALE USO	Non utilizzato



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



UTILIZZO PRECEDENTE	Scuola
VALUTAZIONE INTERESSE CULTURALE	Il complesso è stato valutato di interesse culturale ai sensi del D.lgs 42/2004.
PIANO DI VALORIZZAZIONE	L'immobile è oggetto di una POC la cui scheda tecnica prevede la possibilità di insediamento di usi Commerciali, Direzionali, Ricettivi e residenziali

UBICAZIONE, DOTAZIONE DI SERVIZI, PROSSIMITA' DI INFRASTRUTTURE E TESSUTO URBANISTICO



Il complesso immobiliare è ubicato in pieno centro urbano a Ferrara, all'interno del perimetro della città storica, definito dalle antiche mura.

Esso gode della più ampia dotazione di servizi, essendo posto in prossimità delle piazze cittadine del Municipio e del Duomo, delle vie dello shopping, delle diverse sedi universitarie site all'interno della città storica, nonché del parco ciclo-pedonale delle antiche Mura.



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



Il cespite si colloca nelle estreme vicinanze del Parco Massari e di via Corso Ercole I D'Este strada compresa nella addizione Erculea che collega la cinta muraria al Castello. Da sottolineare inoltre la vicinanza al Palazzo dei Diamanti, uno degli edifici rinascimentali più celebri al mondo, sede della Pinacoteca Nazionale di Ferrara e della Galleria di Arte Moderna, la quale ospita importanti esposizioni temporanee (si ricordano in particolare: De Chirico 2016 - 100.000 visitatori, Matisse 2014 - 125.644 visitatori e Modigliani, Picasso, Dalì 150.777 visitatori). L'area è servita da parcheggi pubblici

DESCRIZIONE ANALITICA

Il cespite ricomprende gli edifici dell'ex Chiesa e Convento di Santa Caterina attestati tra la via Dosso Dossi e la via Roversella e delimitati a nord dal giardino del Palazzo dei Diamanti; è inoltre compresa nella vendita un'area di 1579 mq oltre a quella di stretta pertinenza di 1930 mq destinabile a parcheggi.

Il complesso, originariamente unitario si percepisce oggi come insieme fisicamente connesso, ma non sempre interrelato, di corpi edilizi per periodo di edificazione, per tipologia costruttiva e stilistica e per distribuzione.

L'edificio costituente la parte storica originaria, consiste nella L attestata lungo le vie Dosso Dossi e Roversella e nell'ala interna che chiude a est la corte e che risulta in realtà frutto di ricostruzione negli anni '30 e in parte di aggiunta avvenuta negli anni '60.





COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



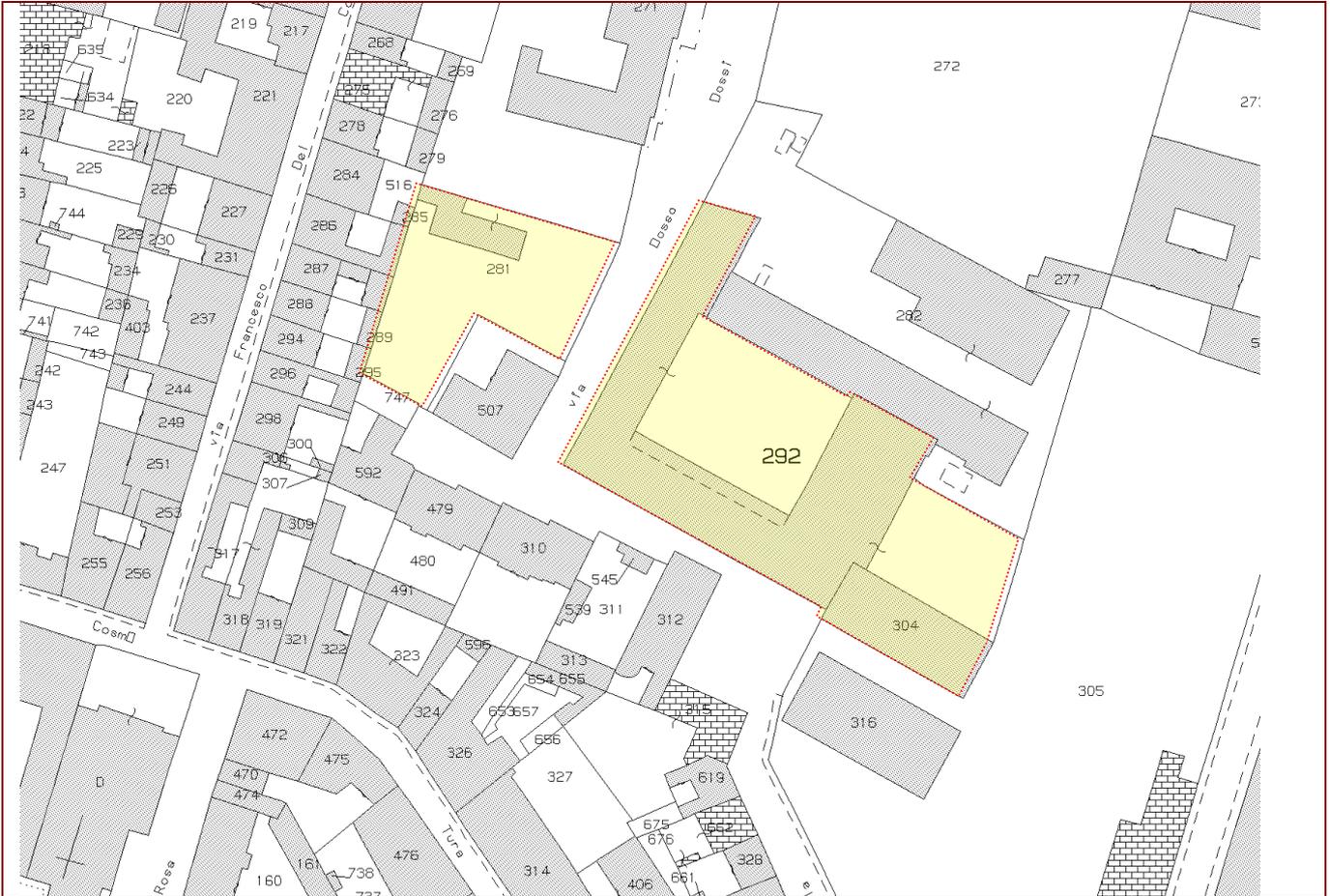
Il fabbricato posto su due livelli presenta una struttura portante in muratura di mattoni pieni a faccia vista, i prospetti sono scanditi da finestre rettangolari, i solai presentano strutture in laterocemento ed in legno, la copertura risulta a falde inclinate con manto in coppi.

Il complesso fu acquisito definitivamente dal Comune di Ferrara che dopo vari utilizzi lo destinò prevalentemente ad istituto scolastico e dal 1954; con Decreto del Presidente della Repubblica, fu istituito, sempre nella storica sede di via Roversella, l'Istituto Professionale per l'Industria e l'Artigianato (IPSI). Parte dell'immobile non è più utilizzato per tale destinazione.





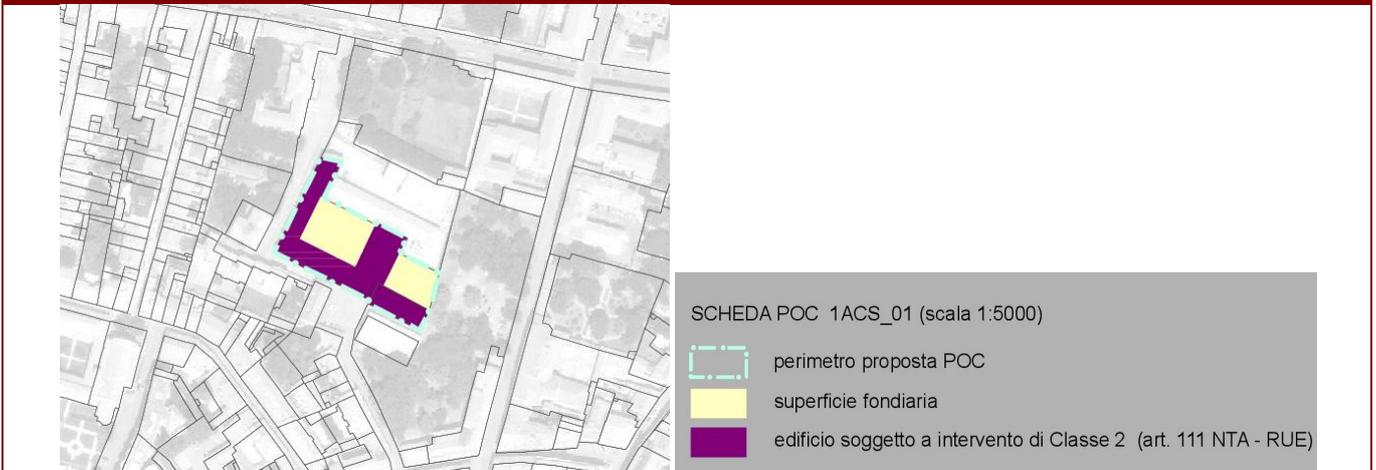
SITUAZIONE CATASTALE



INQUADRAMENTO URBANISTICO GENERALE

L'area è stata inserita nella seconda variante al 1° POC – approvata dal Consiglio Comunale nella seduta del 05/12/con delibera PG. 132236/16 ha approvato la variante.

IL PIANO OPERATIVO COMUNALE - FOCUS





scheda n°	soggetto proponente	località
1ACS-01	Comune di Ferrara	Ferrara via Roversella via Dosso Dossi
INQUADRAMENTO PSC		
Ambito	1ACS - ambito centro storico di Ferrara	
Sistema	Subsistema attrezzature e spazi collettivi	
OBIETTIVI POC		
Recupero di una porzione del complesso dell'Ex IPSIA mediante cambio di destinazione d'uso da attrezzatura collettiva a residenza, ricettivo, terziario e, in genere, attività compatibili con il centro storico.		
PARAMETRI URBANISTICI		
ST [mq]	4.783	
SF [mq]	4.783	
SU [mq]	si applica l'art. 102.1.1 NTA del RUE vigente	
H max [piani]	Esistente	
Usi	1.b. Attrezzature e spazi collettivi 3a. Artigianato di servizio, limitato alle attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, non inquinanti e fino ad una Su max di 250 mq per u.i.; 3b. Artigianato produttivo, limitato alle attività compatibili con la residenza e con la dotazione infrastrutturale esistente, non inquinanti e fino ad una Su max di 250 mq per u.i.; 4. Residenza e assimilabili 5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato 6a. Ricettivo 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande 6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo 6f. Direzionale	
parcheggi di uso pubblico [mq]	/	
attrezzature e spazi collettivi [mq]	/	
aree di mitigazione e compensazione ambientale [mq]	/	
aree di riqualificazione ambientale e paesaggistica [mq]	/	
aree per laminazione acque meteoriche [mq]	/	
VINCOLI E LIMITAZIONI		
EDIFICI STORICI: per gli immobili sottoposti a vincolo monumentale si applica l'art. 107.2.1. delle NTA del RUE; all'edificio storico si applica l'art. 111 delle NTA del RUE sulla base della classe d'intervento indicata in planimetria. AREA DEL CENTRO STORICO A MEDIO POTENZIALE ARCHEOLOGICO: si applica l'art. 107.2.4.5 delle NTA del RUE. PAESAGGIO: le aree oggetto d'intervento sono comprese all'interno del contesto identitario locale "Centro storico di Ferrara"; si applica l'art. 108.1 delle NTA del RUE.		



PRESTAZIONI E PRESCRIZIONI		
ELEMENTI VINCOLANTI DELLA PLANIMETRIA		
- le classi d'intervento sugli edifici storici.		
OPERE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE		
descrizione	quota a carico dei soggetti attuatori	prescrizioni
EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE		
N° alloggi	prescrizioni	
ATTUAZIONE		
SCIA		
NOTE		
I parcheggi di uso pubblico e le attrezzature e spazi collettivi saranno monetizzati in sede di SCIA secondo le tariffe vigenti al momento dell'intervento e nella quantità corrispondente al maggior carico urbanistico indotto dalle attività che verranno insediate.		



ASPETTI AMBIENTALI		
	Elementi di criticità, potenziali impatti negativi degli interventi	Risoluzione criticità/potenzialità, ulteriori prescrizioni di carattere ambientale
Idraulica		
<i>Rischio allagamento</i>		
<i>Scolo acque superficiali</i>		
Geologia		
<i>Rischio geotecnico e sismico</i>		
<i>Idrogeologia</i>		
<i>Contaminazione suoli</i>		
<i>Tutela storica, culturale, paesaggio</i>	<ul style="list-style-type: none">- il comparto è localizzato all'interno del contesto identitario Centro Storico- il comparto è all'interno delle aree del centro storico a medio potenziale archeologico- l'edificio è di interesse storico architettonico- l'immobile è sottoposto a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/2004	<ul style="list-style-type: none">- si applicano l'art.108.1 e allegato 5.1 delle NTA del RUE- qualora l'intervento comporti la realizzazione di piani interrati o seminterrati, si dovranno effettuare sondaggi preventivi, da svolgere in accordo con la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'Emilia-Romagna, rivolti ad accertare l'esistenza di materiali archeologici e la compatibilità dei progetti di intervento con gli obiettivi di tutela- l'edificio viene classificato in classe 2- Edifici e manufatti storici riconoscibili per notevole rilevanza tipologica, strutturale e morfologica; si applica l'art.111 delle NTA del RUE- l'intervento dovrà essere autorizzato dalla competente Soprintendenza prima della presentazione della SCIA
Patrimonio naturalistico		
Sistema della mobilità		
Rumore/inquinamento atmosferico		
		Il cambio di destinazione d'uso comporta una modifica alla Classificazione acustica di cui alla variante adottata il 9/11/2015 con PG. 51768; all'area oggetto di intervento, attualmente area particolarmente protetta dal punto di vista acustico, viene attribuita la classe acustica II, compatibile con gli usi previsti
Infrastrutture		
<i>Fognatura acque nere</i>		Il comparto è già allacciato alla rete di fognatura esistente mista di via D. Dossi
<i>Vincoli infrastrutturali</i>		
Energia/ sostenibilità ambientale		
ValSAT (art 5 co.4 L.R.20/00)		
Il comparto non si attua tramite PUA		



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



REPORT FOTOGRAFICO

