



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

AREA DI VIA G.FINATI IN ZONA PMI DI CASSANA



ANAGRAFICA

DENOMINAZIONE IMMOBILE: Area di Via G.Finati in zona P.M.I. di Cassana
INDIRIZZO: Via G.Finati angolo Via C.Colombo snc FERRARA

DATI TECNICI

TIPOLOGIA IMMOBILIARE:	Tipologia 2 - immobili interessati da progetti di sviluppo locale
STATO DI CONSERVAZIONE:	-
SUPERFICIE FONDIARIA:	mq 22.036
SUPERFICIE SCOPERTA:	mq 22.020.
SUPERFICIE COPERTA:	mq 16
SUPERFICIE LORDA F.T. (S.U.L.):	mq 16.
SUPERFICIE LORDA E.T. (S.U.L.):	mq 0
VALORE STIMATO:	€ 883.000,00 (indicato nel PAV 2018/2020)



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., è classificata: - nella **tav. 1-** Rapporto di copertura e di verde: Aree soggette a POC; - nella **tav. 2-** Altezze degli edifici: Aree soggette a POC; - nella **tav. 3-** Densità edilizie: Aree soggette a POC; - nella **tav. 4-** Destinazioni d'uso: Aree soggette a POC; - nella **tav. 5-** Beni culturali ed ambientali: Zona tampone del Sito Unesco; - nella **tav. 6-** Regole per la trasformazione: parte Aree a POC, parte paleoalvi, parte elettrodotti MT cabine; - nella **tav. 7-** Monetizzazione delle dotazioni territoriali; classe 4.

PROVVEDIMENTO PER CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA: L'area è già stata oggetto di valorizzazione essendo stata inserita nel Piano Operativo Comunale approvato con del. C.C. 20451 del 07/04/2014, e specificatamente nella Scheda POC 13ASPCN_01.

STATO DI OCCUPAZIONE: Libero. Il complesso in alienazione comprende oltre all'area anche una piccola Cabina Elettrica interessata da una servitù di elettrodotto a favore di ENEL.

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 2018/2020 approvato con Delibera di Consiglio Comunale P.G. 140499/2017

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





DESCRIZIONE SINTETICA DEL PROGETTO

L'Amministrazione Comunale ha inserito l'area nel Piano Operativo Comunale definendo così la destinazione urbanistica della stessa, ottenendo così una valorizzazione dell'immobile che consente di suscitare l'interesse privato ovvero pubblico/privato di acquistare l'immobile e di investire capitali per la sua trasformazione, quindi, di reinserire il cespite nel circuito economico sociale, innescando, conseguentemente, il processo di rigenerazione urbana con ricadute positive sul territorio, oltre che sotto il profilo della riqualificazione fisica, anche e soprattutto sotto il profilo economico-sociale.

Gli interventi in oggetto sono riconducibili, in via esemplificativa: alla realizzazione di insediamento produttivo in grado di promuovere lo sviluppo, l'innovazione e la competitività tra imprese anche attraverso la diffusione di nuove tecnologie (vedasi la nostra recente vendita a Società nel campo del riuso di materiali plastici da noi effettuata).



ESTRATTO SCHEDA POC 13ASPCN_01

INIZIATIVE DI RIQUALIFICAZIONE URBANA, TERRITORIALE, AMBIENTALE, SOCIALE

Per la migliore valorizzazione dell'area, successivamente all'inserimento della stessa nel Piano Operativo Comunale per la definizione delle possibili destinazioni urbanistiche, il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni 2016/2018 ha previsto lo strumento dell'alienazione per reinserire il cespite nel circuito economico-sociale. Dall'insediamento di nuove attività produttive viene ingenerato un incremento occupazionale nell'ambito produttivo, il quale, risulta abbastanza vivace.

IPOTESI DI SVILUPPO POTENZIALE

DESTINAZIONI D'USO PREVISTE

La scheda POC (scaricabile al link: http://servizi.comune.fe.it/attach/territorio/docs/strutt_ins_13.pdf) ammette l'insediamento anche contemporaneo delle seguenti destinazioni d'uso:

- Dotazioni territoriali, limitate alle attività: a) infrastrutture per l'urbanizzazione, b) attrezzature e spazi collettivi, c) attrezzature ecologiche ed ambientali;
- 3. Usi produttivi;**
- 5. Commercio al dettaglio in sede fissa - esercizi di vicinato;**
- 6d. Servizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- 6f. Direzionale.**



ACCESSIBILITÀ TERRITORIALE E INFRASTRUTTURALE

L'area risulta facilmente raggiungibile dalle vie Giovanni Finati e Cristoforo Colombo. Nelle adiacenze è collocato lo svincolo Ferrara Nord 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.

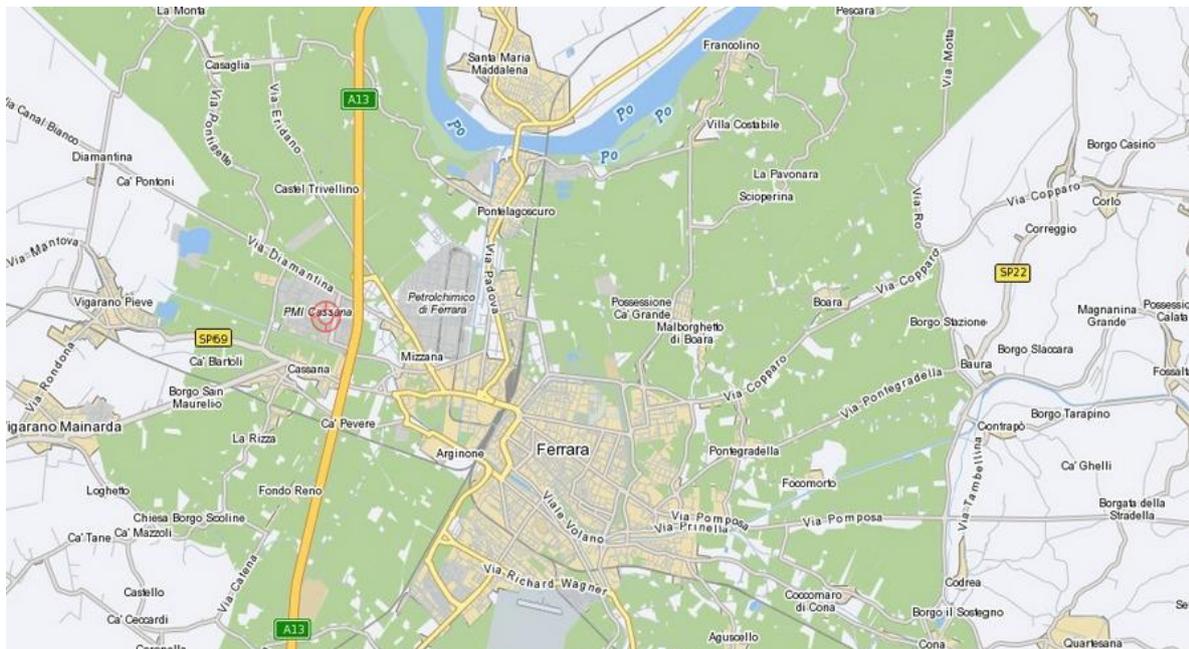


Immagine 01 - Inquadramento territoriale

DESCRIZIONE DEL CONTESTO URBANO

L'ambito urbano, sviluppatosi a partire dagli anni '70 a nord rispetto all'abitato della frazione di Porotto, è quello tipico degli Insediamenti Produttivi PIP con prevalenza di Capannoni industriali. Tale ambito, rappresenta quindi uno dei principali poli produttivi della Città, trovandosi a ridosso del Petrolchimico di Ferrara all'interno del quale sono concentrate numerosissime aziende della chimica ed aziende di servizi.

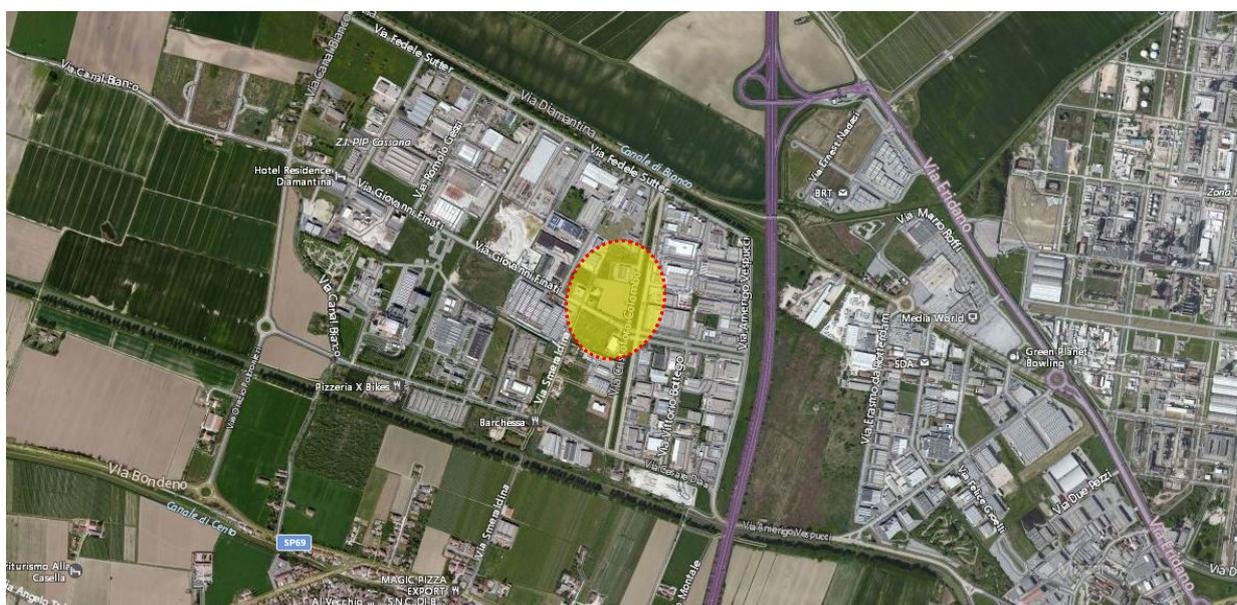


Immagine 02 - Inquadramento urbano



Peraltro, l'area confina con uno dei due incubatori di imprese cittadini, realizzato nel 1999, di proprietà Comunale e gestito da S.I.PRO. SPA. L'incubatore d'impresa di Cassana, è una brillante realtà dedicata ad attività artigiane e di servizi, legati in particolar modo ai nuovi settori dell'economia ferrarese, quali le energie alternative ed i servizi ambientali (attualmente al suo interno risultano insediate 8 imprese: ARDA SOLUTION - MATERIAACUSTICA - CFS STUDIO-ENECOR - UNITEC Srl - IPERWOOD - INTERCOM Srl - A e C COSTRUZIONI - BM ASSEMBLAGGI).

Inoltre, nell'ambito dell'insediamento PIP PMI di Cassana, alla via Canal Bianco 28, ha sede IMAMOTER, il quale, è un Istituto di ricerca del Consiglio Nazionale delle Ricerche (C.N.R.), mentre lungo la vicina via C. Diana si trova la sede degli uffici territoriale di Hera oltre all'isola ecologica gestita dalla medesima Società.

Oltre al Polo Chimico, a breve distanza dal lotto, a ridosso della via Eridano si sviluppa il Parco Commerciale "Diamantina"; un'ulteriore notazione merita l'intervento sito alla via Ferrari, all'interno del quale ha sede lo SLAM JAM HEADQUARTERS (importante azienda di abbigliamento) progettato da uno studio internazionale di architettura.

Si rileva infine che il contesto produttivo della PMI di Cassana risulta tuttora abbastanza vivace, infatti il Comune di Ferrara ad inizio anno ha alienato un'area (posta a circa 500 metri da quella in oggetto) di 7438 mq ad AMP Recycling - azienda che vanta una lunga tradizione nel campo della lavorazione delle materie plastiche; inoltre alla fine del 2013, lo stesso Comune ha alienato delle altre aree, poste anch'esse a circa 500 metri dall'area in oggetto, ad Hera SpA.

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
97	713	Seminativo 2	22.020	Comune di Ferrara – Proprietà per 1000/1000
97	440	Seminativo 2	16	Comune di Ferrara – Proprietà per 1000/1000