

COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX SCUOLA MATERNA G. BANZI"

SCHEDA DI SINTESI



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Area del Territorio e dello Sviluppo Economico

Settore Attività Interfunzionali

Servizio Patrimonio

Via Guglielmo Marconi 37-39

44122 - Ferrara

Contatti:

Dirigente: Dott.ssa Alessandra Genesini

Tel. 0532 418868

e-mail a.genesini@comune.fe.it

Referenti Tecnici:

- Geom. Gianni Squarzanti Tel. 0532 418753

e-mail g.squarzanti@comune.fe.it

- Arch. Dario Lo Mastro Tel. 0532 418872

e-mail d.lomastro@cdm.comune.fe.it



Indirizzo: Via Boschetto, 1 - FERRARA

Posizione: Semicentrale

Descrizione: Complesso immobiliare di proprietà comunale composto di un fabbricato - già destinato a scuola, comprensivo di area cortiliva e adiacente lotto di terreno edificabile

Consistenza: PIANO SEMINTARRATO mq 320 - PIANO RIALZATO mq 218 oltre terrazzo di mq 98 - PIANO PRIMO mq 218 - AREA CORTILIVA di circa 480 mq
Superficie Lotto edificabile: 1.200 mq

Epoca di costruzione: 1800 circa

Utilizzo precedente: Edificio scolastico

Proprietà: Comune di Ferrara

Attuale uso: Non utilizzato

Identificativi catastali: NCEU - Comune di Ferrara - Foglio n.195 particella n. 100
NCT - Comune di Ferrara - Foglio n.195 particelle nn. 100 e 1466

Classificazione Inventario: Patrimonio disponibile a seguito di autorizzazione MIBAC

Verifica dell'Interesse Culturale: Esito positivo

Autorizzazione alla alienazione: Sì
PIANO DI VALORIZZAZIONE

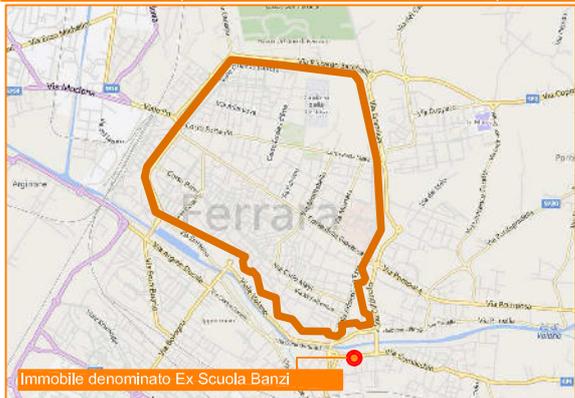
L'immobile è stato valorizzato a seguito dell'approvazione del nuovo strumento urbanistico attraverso le numerose destinazioni d'uso (Residenziale, Terziario e Commerciale).

Riguardo il lotto di terreno edificabile contiguo al lotto del fabbricato (mappale n.1466) di 1.200mq, applicando l'**If=0,9 mq/mq** si ottiene un'**edificabilità pari a circa 1.080 mq** dalla quale è possibile ricavare ulteriori unità abitative ovvero ad altra destinazione.

VALORE INDICATO NEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI (FABBRICATO + AREA EDIFICABILE): Euro 657.000,00

COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX SCUOLA MATERNA G. BANZI"

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

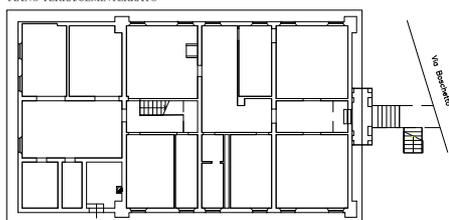


Il complesso immobiliare in oggetto è ubicato in posizione semicentrale, rispetto al centro antico di Ferrara, nell'ambito sviluppatosi nell'immediato fuori mura lato Sud Est, lungo la strada direttrice per Comacchio.

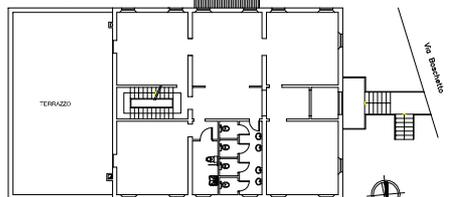
L'immobile gode della più ampia dotazione di servizi alla persona; lo stesso è alla distanza (circa 2,4 km) dalla piazza cittadina del Municipio, da quella del Duomo, dalle vie dello shopping, dalle diverse sedi universitarie site all'interno della città storica, nonché dal parco urbano ciclo-pedonale 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 due chilometri - sia rispetto al complesso immobiliare denominato Darsena City (comprendente un centro commerciale dotato di supermercato, negozi, cinema multisala e di centro residenziale), sia al centro commerciale Il Castello (dotato di uno dei più grandi supermercati della città e di numerosissimi negozi). Lungo la direttrice della via Comacchio, a poco più di un chilometro, sorge la lottizzazione Porta Ferrara caratterizzata da un insediamento misto (Residenziale, Commerciale e Terziario Direzionale) di via Fabrizio De Andrè. L'immobile è posto lungo la via Comacchio, direttrice viaria di collegamento col nuovo ospedale Sant'Anna sito nella frazione di Cona distante circa 6 chilometri dal centro urbano di Ferrara.

DESCRIZIONE GENERALE ED ESITO DELLA VERIFICA DI INTERESSE CULTURALE

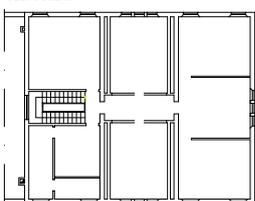
PIANO TERRA SEMINTERRATO



PIANO RIALZATO



PIANO PRIMO



Il fabbricato è una ex casa colonica risalente alla seconda metà del XVIII successivamente adibita a scuola materna "G.Banzi" fino al luglio 2002 quando è stata disposta la cessazione dell'attività scolastica.

L'edificio è a pianta rettangolare ed è composto da un piano seminterrato, dal piano rialzato dove è posto l'accesso principale attraverso una breve scala esterna, ed un piano primo/sottotetto.

Il piano rialzato risulta costituito da vari locali ed accessori con altezza di circa mt. 3,40 e un terrazzo di circa mq. 98. Da qui una scala in muratura collega con il piano seminterrato, avente altezza media di circa mt. 2,20 con destinazioni pertinenziali (ripostiglio, deposito, lavanderia, ecc). Mentre una scala in legno collega al piano sottotetto, costituito da vari locali con altezza media di circa mt 2,40.

Le strutture portanti del complesso sono in muratura, i solai interpiano e sottotetto sono in legno e la copertura risulta a falde inclinate con rivestimento in coppi.

Gli infissi sono parte in legno e parte in metallo, i pavimenti sono prevalentemente in listelli di legno (Rovere), marmette di graniglia nelle stanze, e gres rosso; mentre sono in ceramica per i servizi igienici e in battuto di cemento in alcuni vani al piano terra.

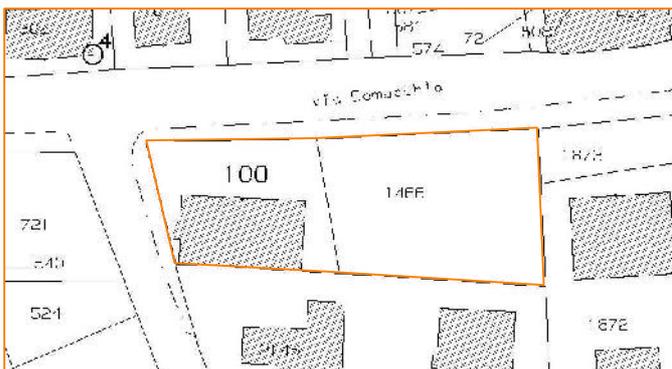
L'impianto di riscaldamento è a convezione tradizionale con radiatori a parete mentre l'impianto elettrico è a canaline esterne.

A seguito degli eventi sismici del maggio 2012, con scheda AEDES il fabbricato è stato dichiarato di classe B (Edificio temporaneamente inagibile ma agibile con provvedimenti di pronto intervento).

Verifica requisiti D.lgs 42/04: Il complesso è stato valutato di interesse storico-artistico ai sensi del D.lgs 42/2004 ed è stata rilasciata l'autorizzazione all'alienazione.



SITUAZIONE CATASTALE



CATASTO TERRENI

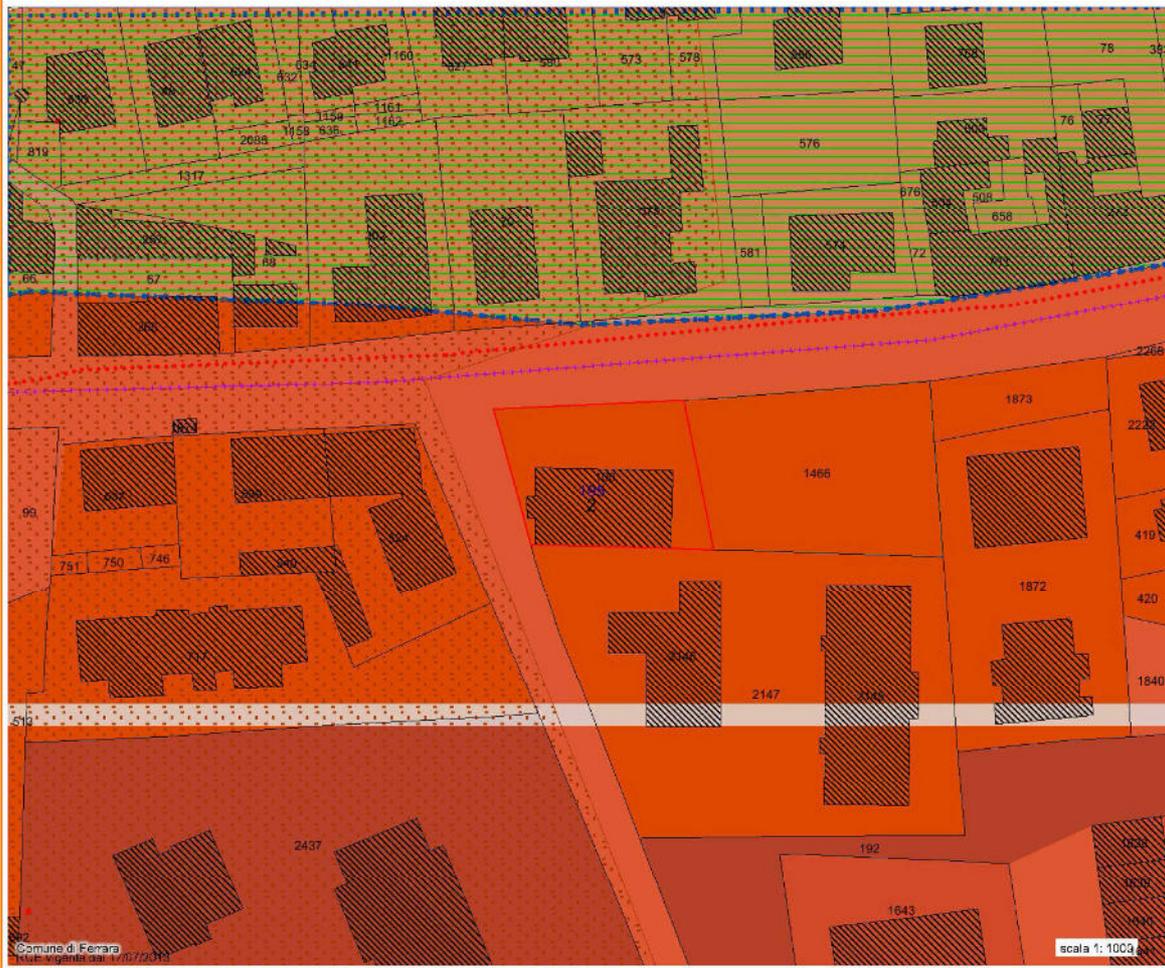
DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Pozz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito		
195	100	-		ENTE URBANO	05 20		Dominicale	Agrario	VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/05/1983 n. 310583 in art. del 12/12/1985
DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Pozz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito		
195	1466	-		SEMIN ARBOR	12 00	A20; A7	Dominicale: Euro 11,46 1.32.491	Agrario: Euro 6,20 1.12.000	VOLTURA D'UFFICIO del 06/12/1990 n. 3095, 1/1990 in art. del 12/12/1991

CATASTO FABBRICATI

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
Stazione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urban	195	100	2		B5	2	1700 m ²		Euro 1.843,75 L.3.870/000	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 28/10/1980 n. 6078 1/1980 in art. del 17/01/1986 CLS

Deduzione: VIA BUSCHETTO n. 1, Lott. n. 11

ESTRATTO RUE



Legenda	
	Perimetro comunale
	Comparti di attuazione 1App
	Comparti di attuazione 1POC
	PUA vigenti
	PSA
	Fronti commerciali
	Catasto-Fabbricati
	Vincoli espropriativi 1App
	vincoli previgente PRG
	nuovi vincoli
	Vincoli espropriativi 1POC
	vincoli previgente PRG
	nuovi vincoli
	Catasto-Particelle
	Catasto-fogli
	Perimetri centri abitati
	Aeroporto di progetto
	Aeroporto San Luca
	Immobili con vincoli monument.
Edifici e manufatti storici	
	Castelli e delizie estensi
	Chiese rinascimentali
	Chiese ed oratori
	Edicole e cappelle votive
	Edifici della comunità ebraica
	Insiediamenti ed edifici industriali storici
	Edifici storici dell'organizzazione sociale



L'area nel R.U.E. è classificata:

- nella tav. 1 - Rapporto di copertura e di verde: Aree del centro urbano e prima corona - nta art. 100-1.2 Q: 35 Rv: 20 If: 0,9 H: 5;
- nella tav. 2 - Altezze degli edifici: 5 piani - nta art. 101-1.3 Q: 35 Rv: 20 If: 0,9 mq/mq H: 5;
- nella tav. 3 - Densità edilizie: Aree ad alta densità - nta art. 102-1.3 Q: 35 Rv: 20 If: 0,9 H: 5;
- nella tav. 4 - Destinazioni d'uso: Uso: RES insediamenti prevalentemente residenziali - nta art. 105-1.2 - Q: 35 - Rv: 20 - If: 0,9 - H: 5;
- nella tav. 5 - Beni culturali ed ambientali: Immobili con vincoli monumentali, Casino Piccinini - Ex Scuola Materna G. Banzi Vincoli monumentali art NTA 107-2.1, Sito Unesco.

LE DESTINAZIONI D'USO CONSENTITE SONO NUMEROSE:

L'Art. 105 - Destinazioni d'uso 1.2. Insediamenti prevalentemente residenziali - RES - compresi nell'ambito 1ACS-Centro storico, ammette:

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

PUV - FOCUS

SCENARIO DI VALORIZZAZIONE PREVISTO

L'immobile è stato valorizzato a seguito dell'approvazione del nuovo strumento urbanistico attraverso le numerose destinazioni d'uso citate sopra. A suo tempo era compreso nel PUV FERRARA (Programma Unitario di Valorizzazione degli immobili pubblici del Comune di Ferrara), che non ha avuto definitiva attuazione, predisposto in base all'art. 1, comma 262 della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Finanziaria 2007) e successivo "Protocollo di intesa tra Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia del Demanio e Comune di Ferrara" sottoscritto in data 7 giugno 2007, con lo scenario di valorizzazione che prevedeva la trasformazione funzionale dell'asset da edificio scolastico a residenziale (n.4 unità abitative) di pregio.

Riguardo il lotto di terreno edificabile contiguo al lotto del fabbricato (mappale n.1466) di 1.200mq, applicando l'**If=0,9 mq/mq si ottiene un'edificabilità pari a circa 1.080 mq** dalla quale è possibile ricavare ulteriori unità abitative ovvero ad altra destinazione.

Considerata la posizione strategica dell'immobile lungo la direttrice di collegamento con la frazione di Cona, ove sorge il nuovo ospedale cittadino, importante bacino di occupazione cittadino, bisogna sottolineare la particolare appetibilità dell'immobile anche ad uso scolastico privato, stante la comodità di passaggio dei lavoratori ferraresi dell'ospedale.

COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX SCUOLA MATERNA G. BANZI"

REPORT FOTOGRAFICO

FOTO 01 - VISTA DA VIA BOSCHETTO LATO INGRESSO PRINCIPALE



FOTO 02 - VISTA DA VIA BOSCHETTO LATO INGRESSO PRINCIPALE



FOTO 03 - VISTA DA VIA COMACCHIO



FOTO 04 - TERRAZZO



FOTO 05 - VANO INTERNO (PIANO TERRA)



FOTO 06 - VANO INTERNO (PIANO TERRA)



FOTO 07 - SCALA DI COLLEGAMENTO P. RIALZATO-PRIMO



FOTO 08 - VANO INTERNO (PIANO PRIMO)



FOTO 09 - VANO INTERNO (PIANO PRIMO)

