



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



AREA DEL TERRITORIO E DELLO
SVILUPPO ECONOMICO
SETTORE OPERE PUBBLICHE E MOBILITA'
Servizio BENI MONUMENTALI

✉ via Marconi, 37 - 44122 Ferrara FE

☎ Dirigente (0532) 418770

☎ Uffici (0532) 418705

Fax (0532) 771396

www.comune.fe.it

Codice Fiscale e Partita IVA 00297110389

RELAZIONE TECNICA SULLO STATO DEI LUOGHI ED INDICAZIONI DI MASSIMA SULLA TRASFORMAZIONE DEL MANUFATTO DELLA DONAZIONE OLIVA

Sommario

Premessa

Inquadramento nel contesto del “Giardino delle Duchesse” ed evoluzione del Giardino;

Stato di fatto delle aree;

Stato di fatto dell'edificio;

Indicazioni di progetto per la valorizzazione del fabbricato;

Premessa

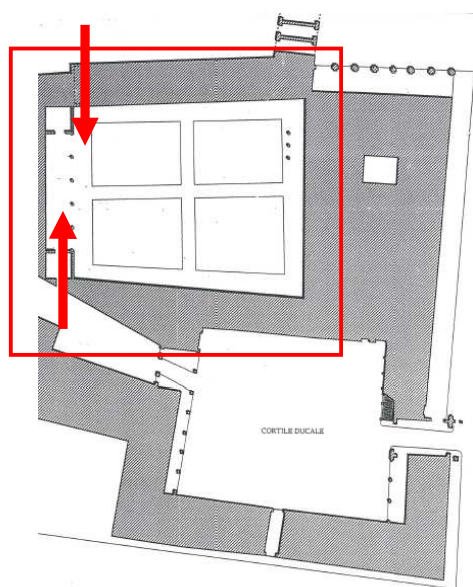
Il presente documento rappresenta un riferimento indicativo per il recupero di un fabbricato appartenente al patrimonio del Comune di Ferrara, inserito nella vecchia corte del Palazzo Municipale - l'attuale "Giardino delle Duchesse"- all'interno del piano di valorizzazione del cosiddetto "quartiere estense".

Inquadramento nel contesto del "Giardino delle Duchesse" .

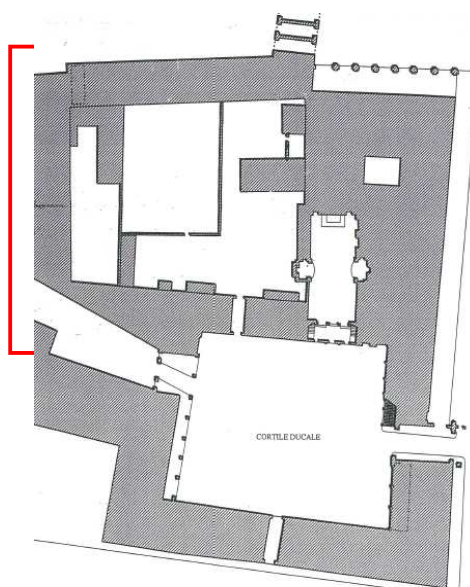
Il Giardino delle Duchesse diventa sempre di più un luogo centrale nella vita collettiva della città. Il numero di manifestazioni organizzate e la affluenza alle stesse dimostra come ci sia la volontà e la richiesta della città di riappropriarsi di questi spazi.

Attualmente si presenta come il risultato di interventi e modifiche avvenute dopo il periodo estense: rispetto alla sua prima sistemazione avvenuta nella seconda metà del XV secolo, l'insieme delle trasformazioni succedutesi nei secoli hanno fortemente modificato l'assetto e i prospetti che definiscono l'area del giardino stesso.

- Evoluzione del Giardino sulle cartografie catastali con indicazione degli accessi storici:

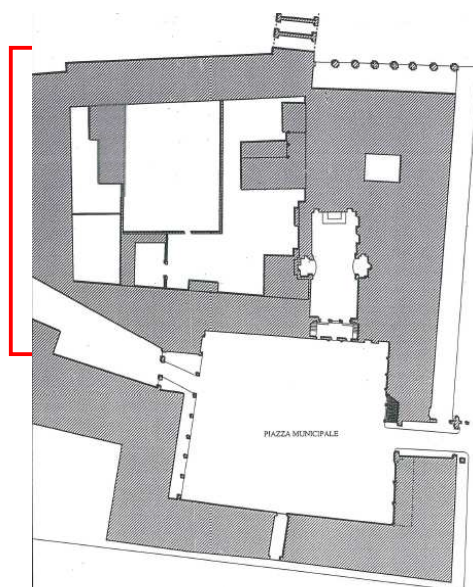


1618

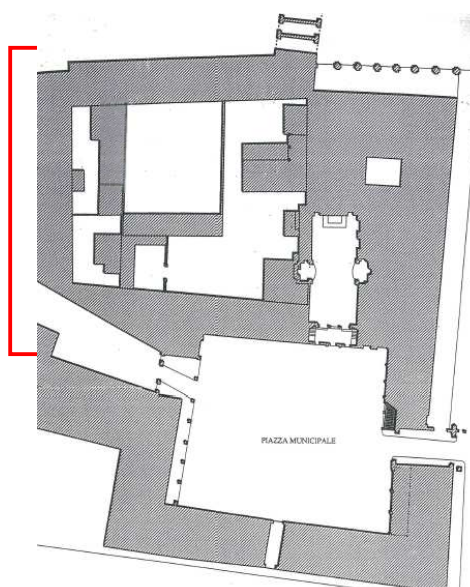


1787

Donazione Oliva



1881



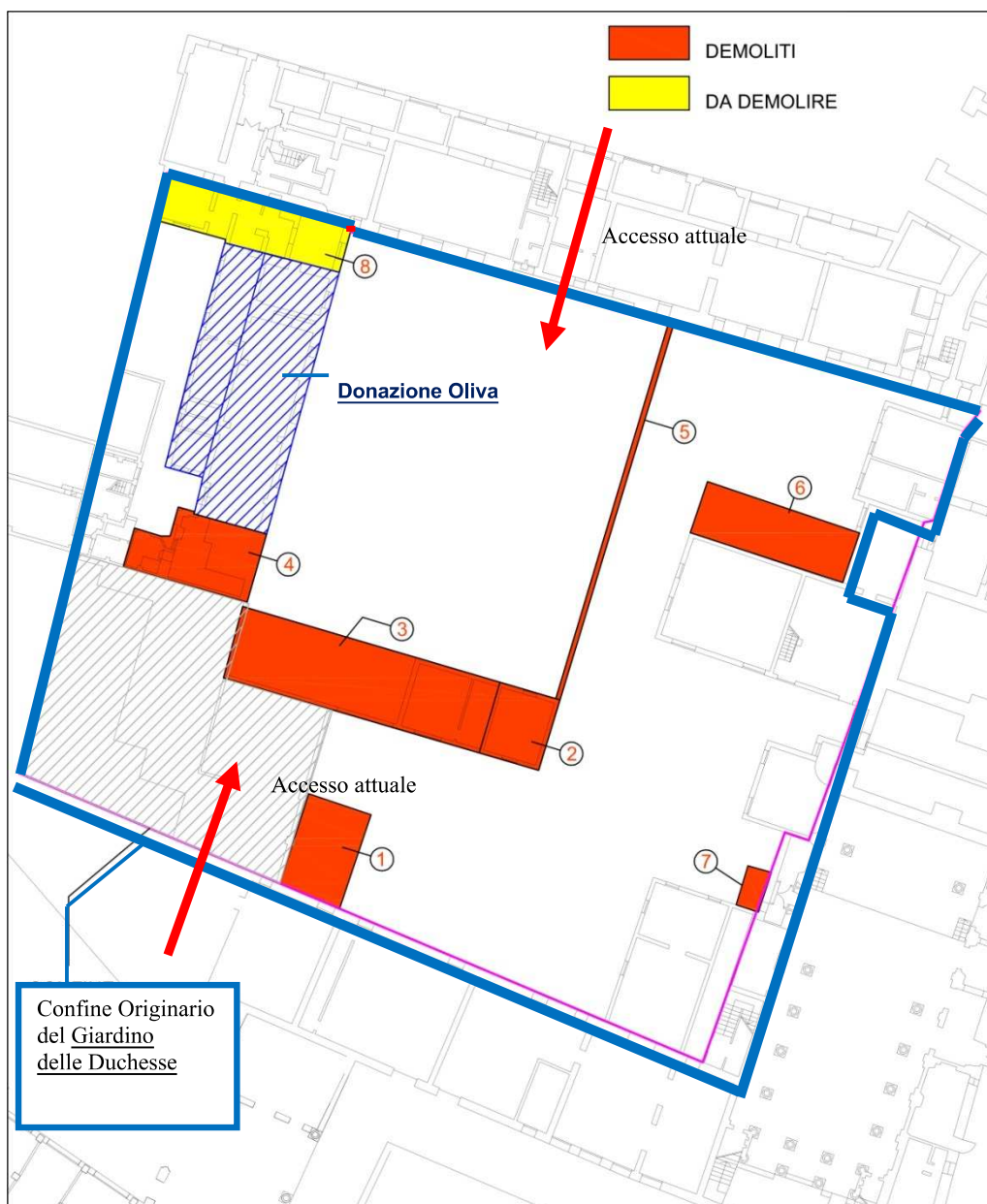
1939/42

Stato di fatto delle aree:

Con l'ottica di restituire il Giardino alla città, l'Amministrazione Comunale ha avviato, ormai da tempo, un processo che mira a riqualificare l'area ricercando l'originaria unitarietà dello stesso eliminando, dove possibile, gli elementi incongrui e di scarsa qualità architettonica.

I primi lavori dell'inizio degli anni 2000 hanno messo in luce tracce di grandi archi a tutto sesto e una loggetta quattrocentesca, segni evidenti dell'antico splendore. Dopo il 2006 è stato demolito un muro di divisione interna e alcuni fabbricati ritenuti incongrui e di scarso interesse storico e architettonico.

- Indicazione dei volumi demoliti e da demolire a cura dell'Amministrazione Comunale:



Nello specifico:

1. Piccolo edificio che assume l'attuale consistenza dopo il 1950;

2. Corpo con copertura a timpano risalente al XVIII secolo;



3. Volume edilizio costruito tra la fine del XIX secolo e gli inizi del XX;



4. Corpo terminale della Donazione Oliva;



5. Muro novecentesco senza particolari caratteristiche di pregio;

6. Corpo ad una falda addossato alla cappella della Duchessa sul lato est;

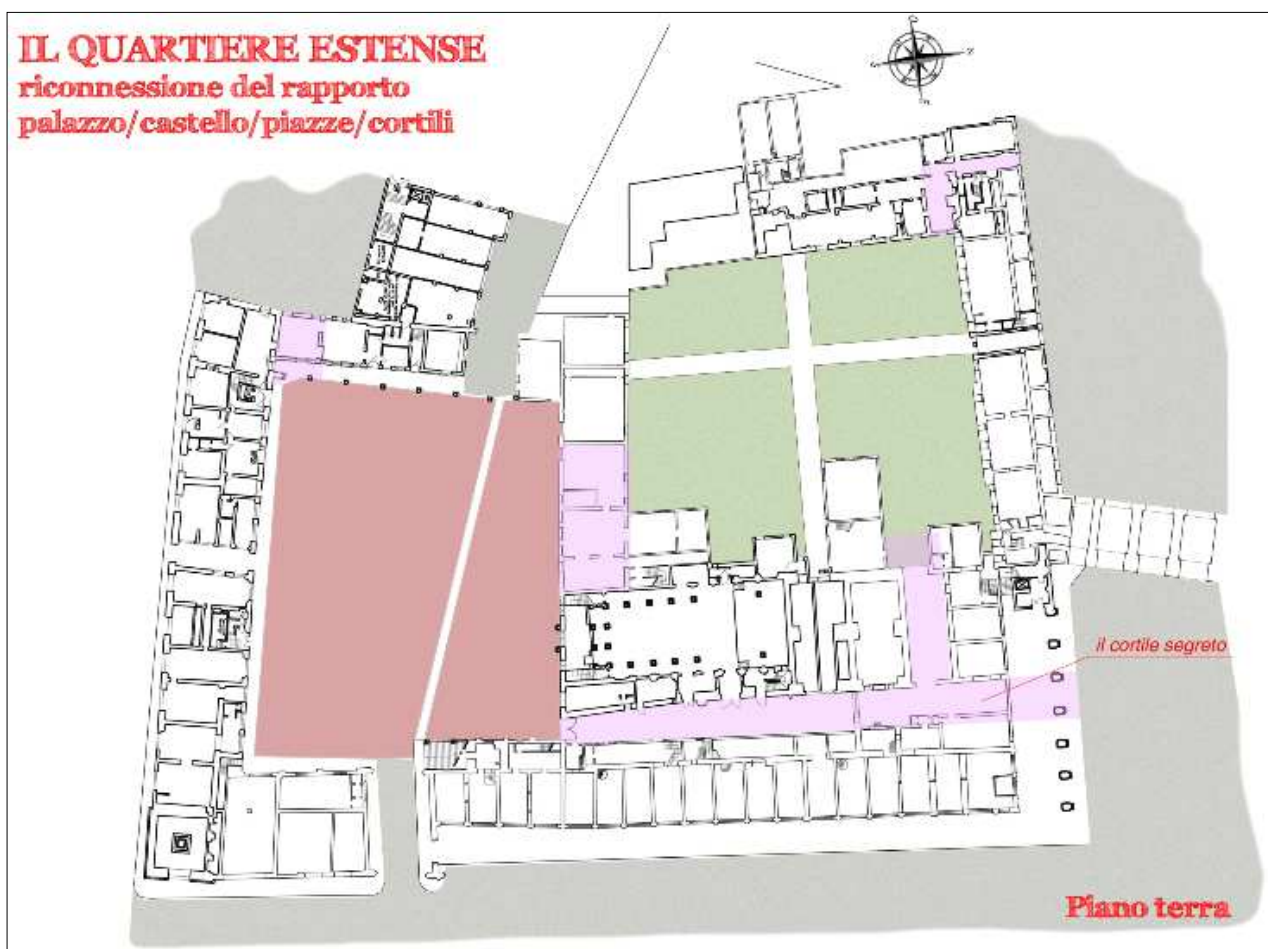


7. Servizio igienico addossato al prospetto est;

8. Corpo di collegamento della Donazione Oliva con il Palazzo Municipale;

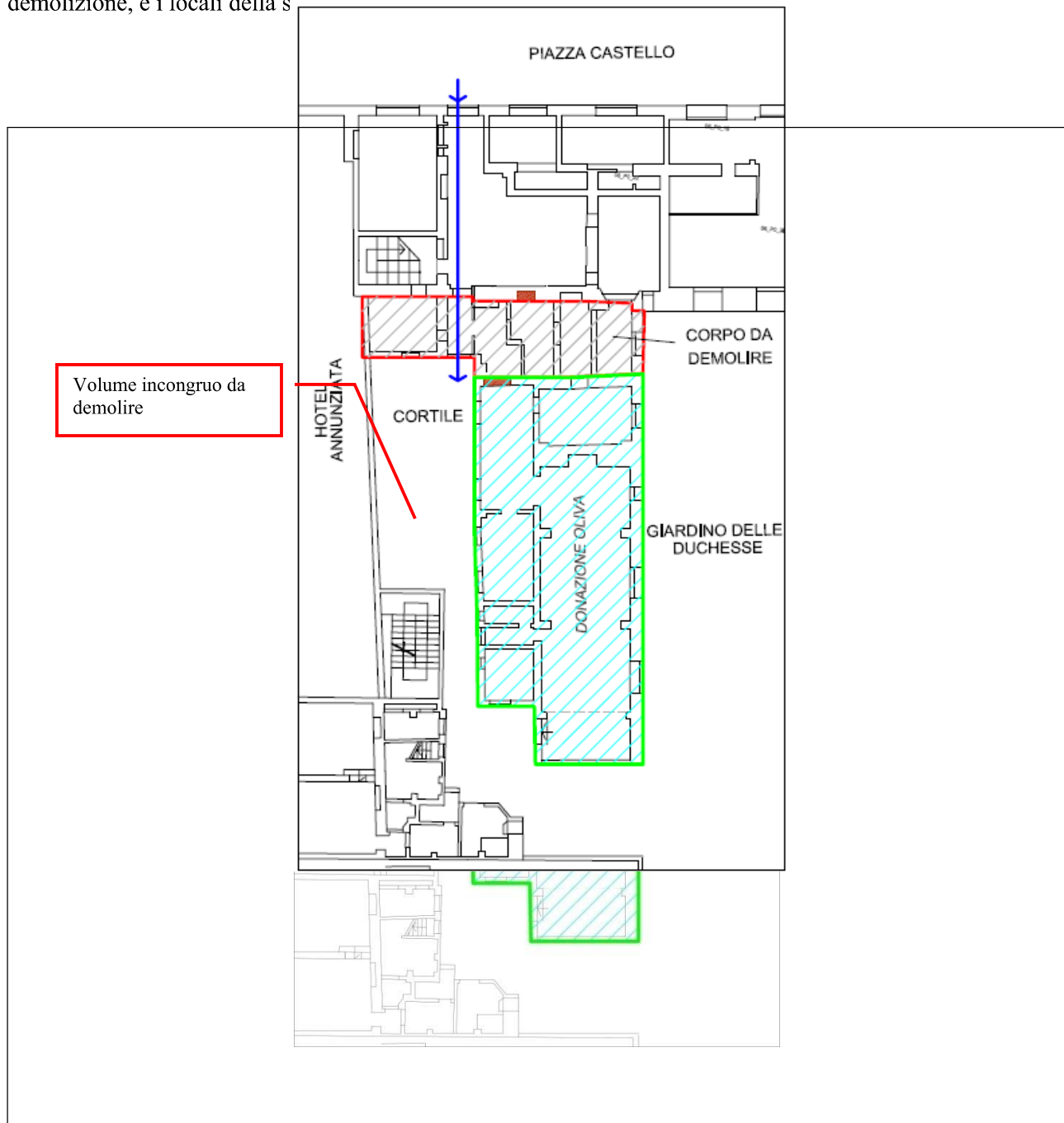


- Il quartiere “Estense” – dal Piano di Valorizzazione:



Stato di fatto dell'edificio

Il corpo di fabbrica oggetto della presente proposta di concessione, frutto della cosiddetta “donazione Oliva”, è accessibile da piazza Castello 2a, attraverso l'androne e un cortile di proprietà del Comune di Ferrara, in cui si affacciano l'hotel Annunziata, il retro di un negozio attualmente inutilizzato e di cui è prevista la demolizione, e i locali della s



Il fabbricato compare ben documentato per la prima volta nelle piante catastali del 1787, dove risulta in gran parte ad un solo piano. Dapprima utilizzato come taverna, nel 1888 l'edificio viene venduto al negoziante Marcellino Oliva che lo utilizza per l'attività legata al forno adiacente.

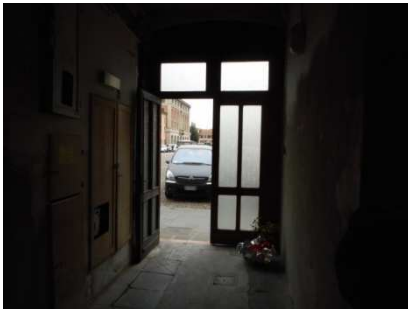
E' dal 1940 che sono avvenute le principali trasformazioni, quali la realizzazione dei piccoli ambienti verso il cortile al piano terra e la realizzazione della terrazza soprastante.

Nel 1974 Cesare Oliva lascia in eredità al Comune di Ferrara la proprietà immobiliare oggetto della presente proposta di concessione.

Il piano terra è costituito da un corpo di fabbrica principale con locali a doppia altezza, e da piccoli ambienti, frutto di un ampliamento degli anni '40.

Il piano primo è suddiviso in vani di ridotte dimensioni che si affacciano sulla terrazza, facente parte dello stesso ampliamento.

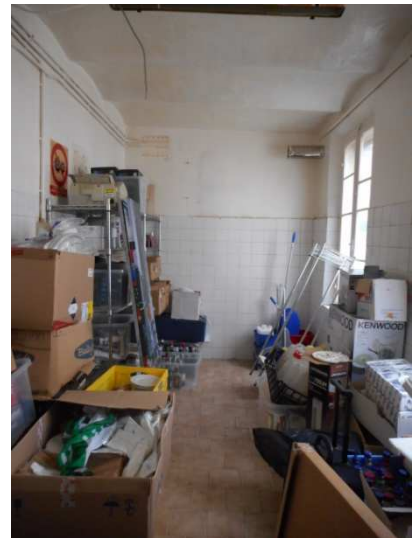
Attualmente inutilizzato, l'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione.



P Terra Androne comunale – attuale accesso



P. Terra - Corpo settecentesco a doppio volume - Donazione Oliva



P. Terra - Ampliamento successivo agli anni '40 – Donazione Oliva



P.Terra ampliamento anni '40.



P.Terra – Bagno

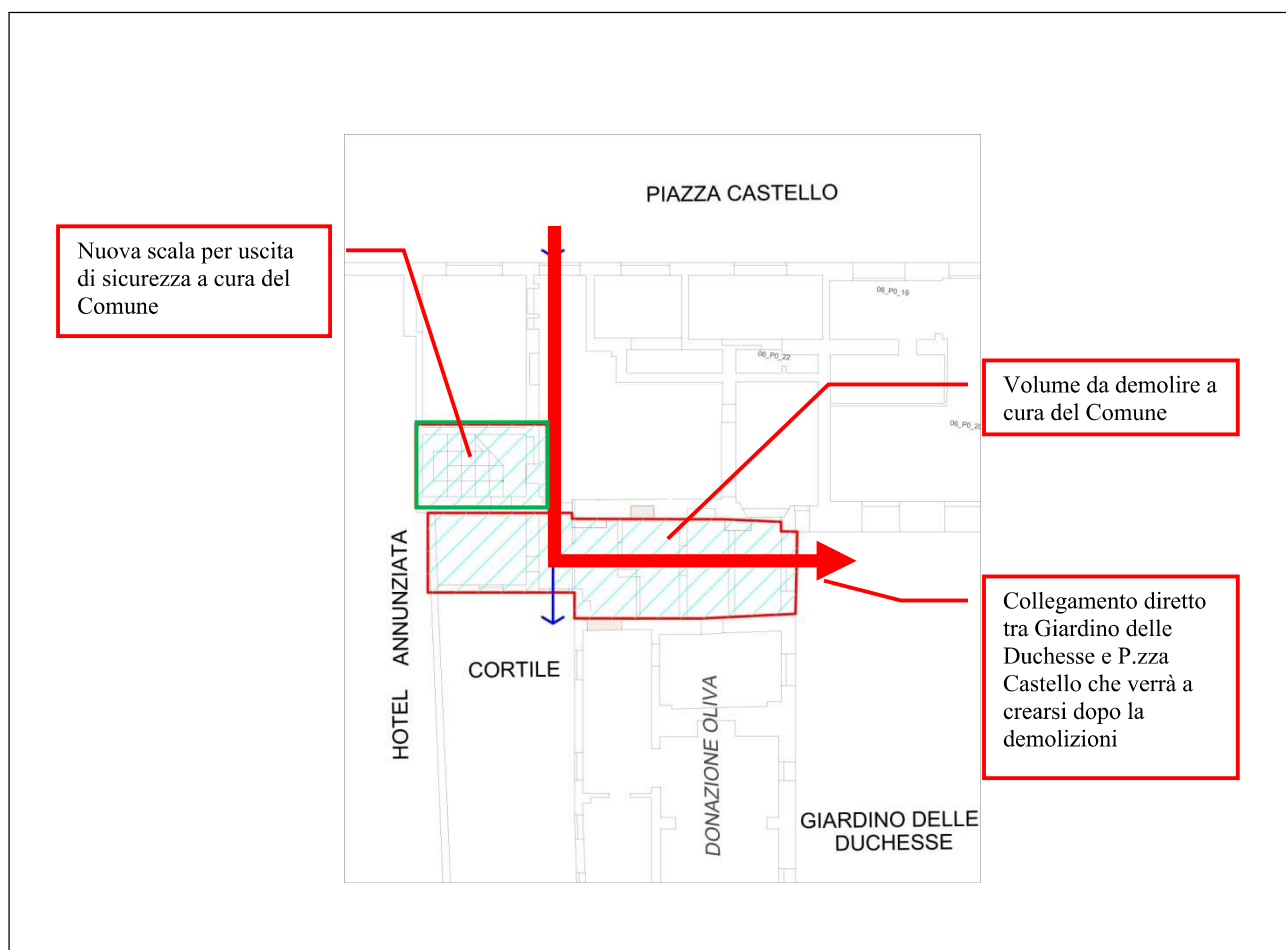


P. Terra - Ampliamento anni '40.

Indicazioni di progetto per la valorizzazione del fabbricato

Il recupero del fabbricato della donazione oliva dovrà tenere in considerazione gli interventi post sisma ad opera della Amministrazione Comunale previsti nelle adiacenti porzioni del Palazzo municipale, e nello specifico:

- Realizzazione di una scala di uscita di sicurezza, adiacente all'hotel Annunziata;
- Demolizione di una porzione del volume incongruo della "donazione Oliva", con creazione di collegamento diretto tra il Giardino delle Duchesse e la Piazza Castello;

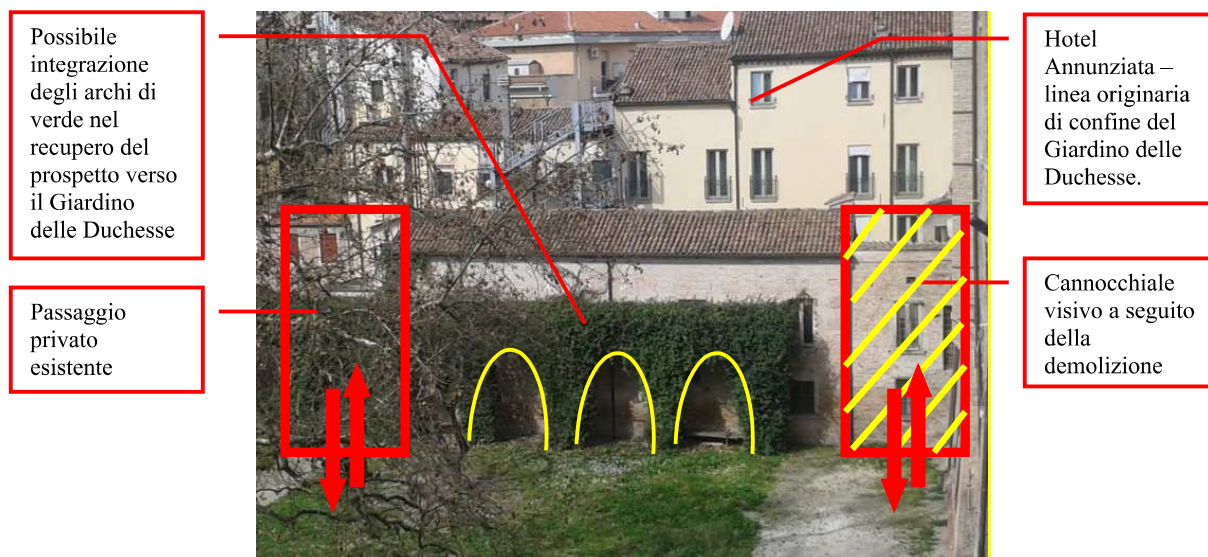


Attraverso la demolizione del volume incongruo si recupererà la percezione della originaria conformazione del giardino delle Duchesse, i cui confini arrivavano all'attuale fabbricato dell'hotel Annunziata.



Porzione di volume da demolire per realizzare il nuovo accesso al Giardino a cura dell'Amministrazione Comunale

Vista dal Cortile interno



Possibile integrazione degli archi di verde nel recupero del prospetto verso il Giardino delle Duchesse

Passaggio privato esistente

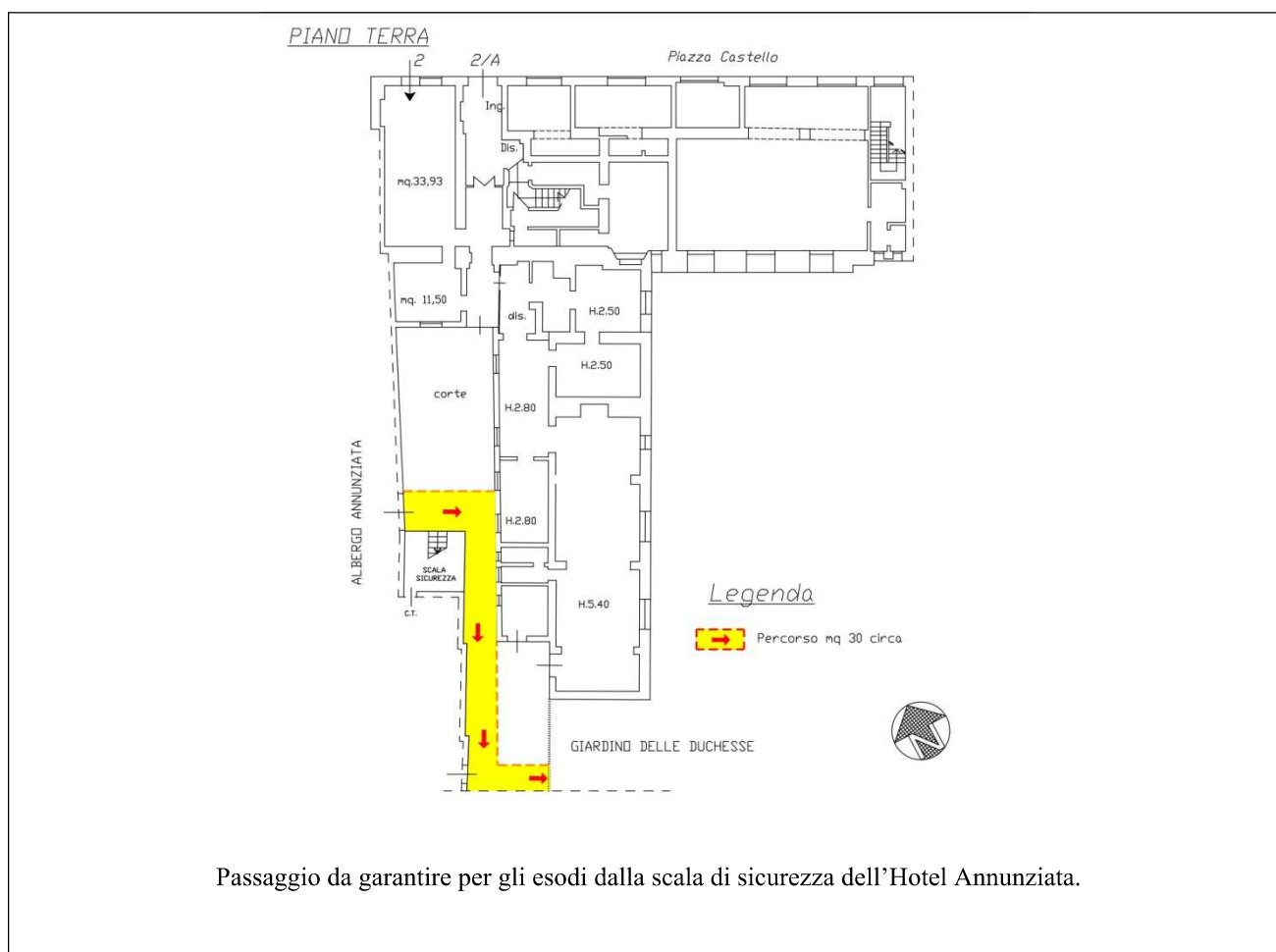
Hotel Annunziata – linea originaria di confine del Giardino delle Duchesse.

Cannocchiale visivo a seguito della demolizione

Vista dal Giardino delle Duchesse

Il progetto, che in continuità con gli archi di verde non potrà comunque prescindere dalla necessaria integrazione del fabbricato all'interno del Giardino delle Duchesse, dovrà prevedere il recupero del cortile interno, collegamento tra la piazza Castello e il giardino delle Duchesse.

In esso, per la presenza di una ingombrante scala di sicurezza dell'Hotel, cui è prevista una adeguata schermatura, dovrà essere garantito il passaggio per eventuale deflusso verso il Giardino.



Attualmente si affacciano sul cortile di pertinenza della donazione Oliva anche i piccoli ambienti del piano terra, che potranno essere oggetto di riflessioni progettuali con eventuali proposte di modifica planivolumetrica, nell'ottica di un recupero complessivo degli spazi interni ed esterni.



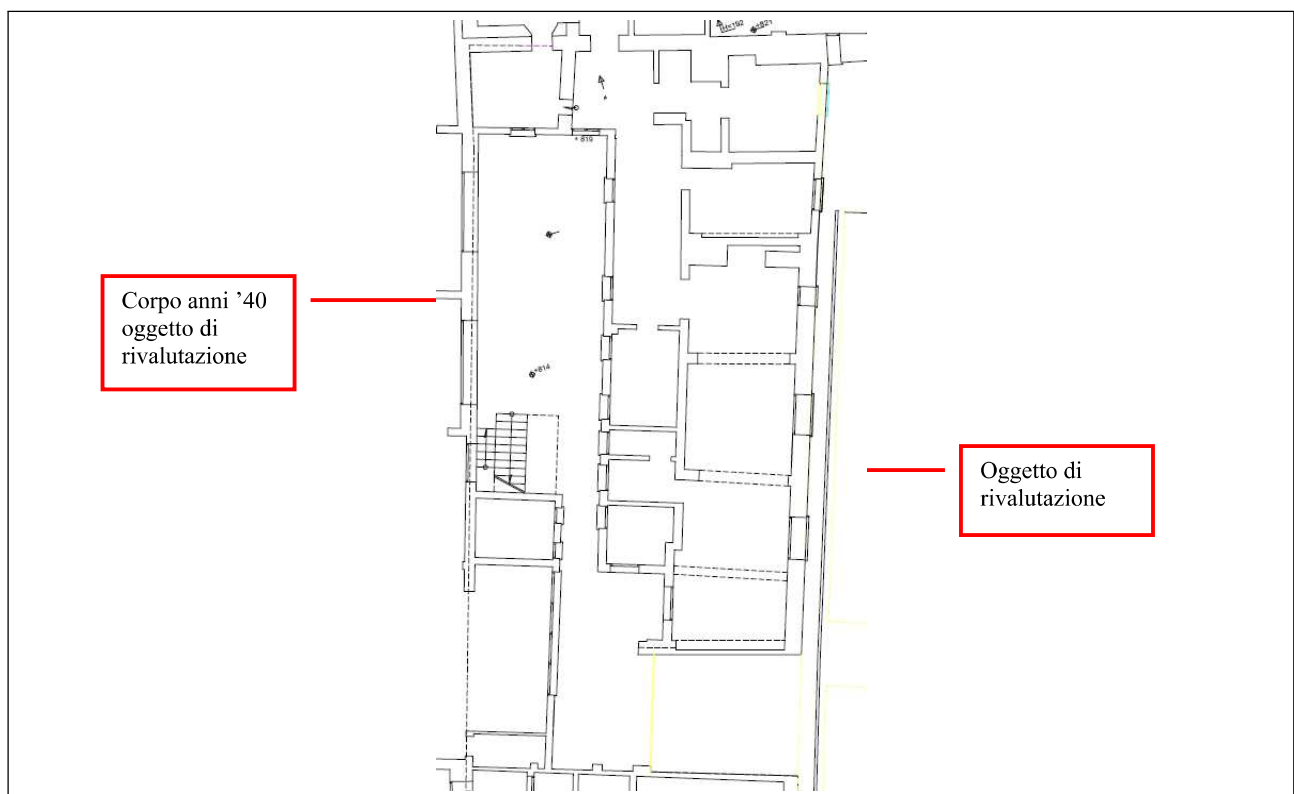
Il corpo di fabbrica principale della donazione Oliva presenta in testata un volume basso, che potrà essere inserito nel progetto complessivo di ridefinizione dei volumi più recenti che si affacciano sul cortile. Non ne è esclusa la possibilità di sopraelevazione dello stesso in continuità con il corpo di fabbrica principale.



Volume di testata sud oggetto di ridefinizione volumetrica

Nota:

Dalla demolizione del corpo nella testata nord della donazione Oliva si possono recuperare 250 mc.



Corpo anni '40
oggetto di
rivalutazione

Oggetto di
rivalutazione

L'opportunità di ridefinire i volumi novecenteschi annessi al fabbricato permetterà di realizzare nuovi spazi utilizzabili dal concessionario, per incrementare il valore "commerciale" dell'immobile.