

"IPSIA": COMPLESSO IMMOBILIARE SEDE DI ISTITUTO SCOLASTICO

SCHEDA DI SINTESI

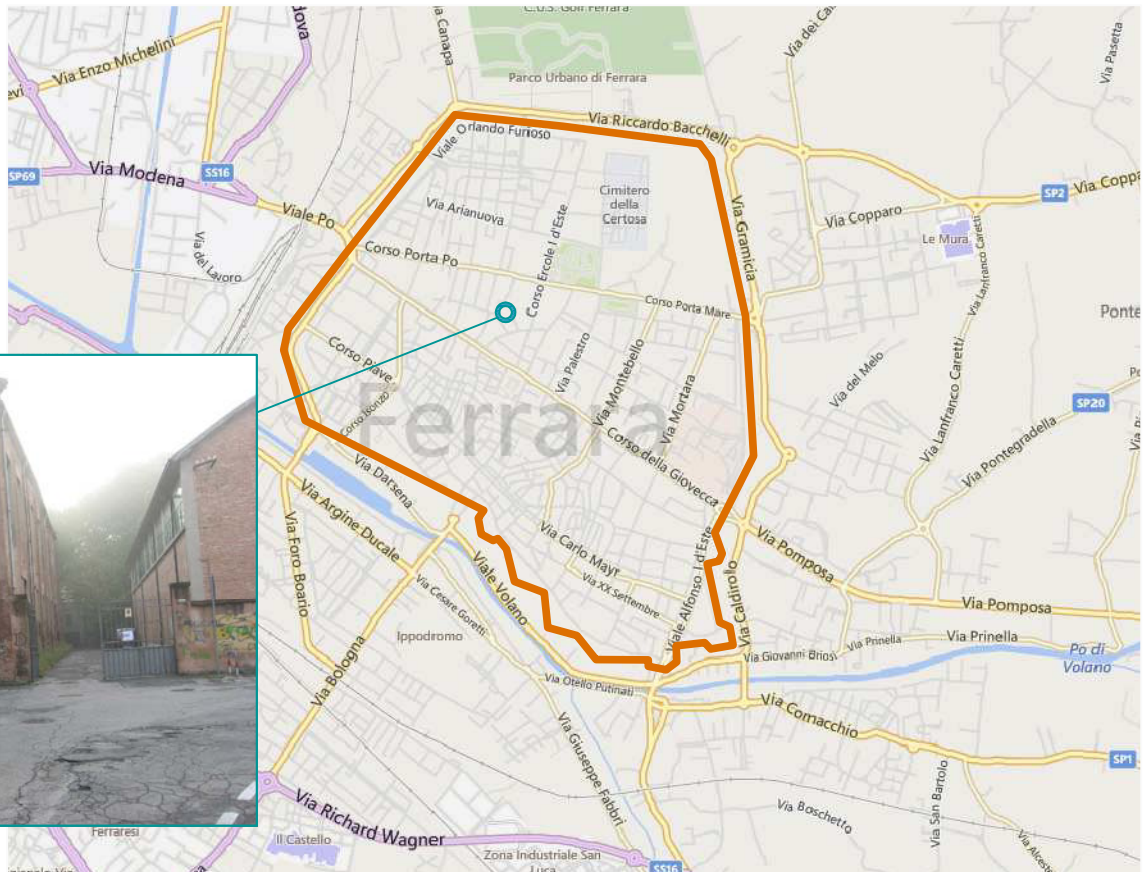


COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Area del Territorio e dello Sviluppo Economico

Settore Attività Interfunzionali
Servizio Patrimonio



Indirizzo: Via Roversella, 25 - FERRARA

Posizione: Centro storico entro le antiche mura cittadine

Descrizione: Complesso immobiliare di proprietà comunale composto di fabbricati - già destinati ad uso scolastico, in parte non agibili - ed area cortiliva.

Consistenza: superficie dell'intero complesso 4.847 metri quadrati di cui 2.835 di superficie coperta e 2.012 metri quadrati di superficie scoperta.

Epoca di costruzione: Impianto del XIII-XIV sec., venne parzialmente distrutto dai bombardamenti del 1944 e successivamente ricostruito nel 1951

Utilizzo precedente: Istituto Scolastico IPSIA

Proprietà: Comune di Ferrara

Attuale uso: Non utilizzato.

Identificativi catastali: NCEU - Comune di Ferrara - Foglio n.3P.IIa 292 subb.3 e 5 e P.IIa 304

Classificazione

Inventario: Patrimonio del Demanio Comunale (Inserito nel piano alienazioni)

Verifica dell'Interesse Culturale: Immobile soggetto a vincolo ex legge 1089 del 1939.

Culturale: Verifica dell'interesse culturale in corso d'istruttoria

PIANO DI VALORIZZAZIONE

E' in corso l'iter di valorizzazione dell'immobile, attraverso la variante allo strumento urbanistico.

L'output **ipotizzato**, in corso di valutazione tecnica, stante le caratteristiche dell'edificio e del tessuto urbanistico, prevederebbe la possibilità di insediamento di diverse destinazioni d'uso, anche integrate, per finalità residenziali, turistico-ricettive, direzionali e commerciali.

VALORE: Euro 4.569.300,00

"IPSIA": COMPLESSO IMMOBILIARE SEDE DI ISTITUTO SCOLASTICO

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



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

L'immobile gode della più ampia dotazione di servizi, essendo posto in prossimità della piazza cittadina del Municipio, di quella del Duomo, delle vie dello shopping, delle diverse sedi universitarie site all'interno della città storica, nonché del parco urbano ciclo-pedonale che segue il percorso delle antiche mura e rappresenta uno dei più importanti luoghi di aggregazione sociale della città. Il complesso Immobiliare 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 dalla Porta degli Angeli al Castello Estense. L'area è servita da parcheggi pubblici.



DESCRIZIONE GENERALE



Il complesso 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 Diamanti e a est dalla proprietà Canonici.

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 incongrua avvenuta negli anni '60.

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 con piattabande in laterizio, i solai presentano strutture in laterocemento ed in legno, la copertura risulta a falde inclinate con manto in coppi. Al fabbricato si accede attraverso due ingressi principali e due secondari.

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 (IPSA), riorganizzato in due settori: meccanico ed elettrico.



"IPSIA": COMPLESSO IMMOBILIARE SEDE DI ISTITUTO SCOLASTICO

SITUAZIONE CATASTALE



INQUADRAMENTO URBANISTICO GENERALE

INQUADRAMENTO URBANISTICO GENERALE ATTUALE

Art. 105 – Destinazioni d'uso

Il RUE definisce e indica nella tavola 4 le destinazioni d'uso consentite. L'ammissibilità degli usi 2g. Impianti fotovoltaici agricoli con moduli ubicati al suolo e 3e. Impianti fotovoltaici non agricoli con moduli ubicati al suolo è disciplinata dalla delibera A.L.E.R. n. 28/2010 e s.m.i., ferme restando le modalità di realizzazione stabilite dal presente RUE.

Sugli edifici esistenti alla data di adozione del presente RUE sono comunque fatte salve le destinazioni in atto ai sensi del precedente art. 5.

Le destinazioni di seguito riportate fanno riferimento alle definizioni contenute nell'allegato 1 al presente RUE.3.2

4. Dotazioni territoriali

4.3 Attrezzature e spazi collettivi ASC

Comprendono impianti e opere destinati a servizi di interesse collettivo, necessari per favorire il migliore sviluppo della comunità e per elevare la qualità della vita individuale e collettiva, come individuati nell'uso 1b. Attrezzature e spazi collettivi.

Al fine di realizzare un'adeguata dotazione di servizi territoriali e di attrezzature collettive al servizio della città, come definita dalle schede d'ambito del PSC vigente, e di riqualificare, integrare e razionalizzare la rete delle attrezzature collettive, le attrezzature esistenti potranno essere modificate, integrate, riconvertite ad altra destinazione nell'ambito di quelle comprese nell'uso 1b. Attrezzature e spazi collettivi.

E' inoltre ammesso l'insediamento degli usi:

1d. Strutture sanitarie private;

1e. Scuole private;

1f. Autorimesse private;

6e. Attività private culturali, sportive, di ritrovo e spettacolo, limitato a cinema, teatri, impianti sportivi, palestre;

nonché di altre attività private funzionali e complementari alle attrezzature pubbliche, purché il perseguimento degli obiettivi fissati dal presente piano sia garantito da apposita convenzione con il Comune, relativa alle modalità gestionali. L'insediamento, nelle unità immobiliari destinate a cinema e teatri, di attività complementari è condizionato al mantenimento delle attività esistenti e alla realizzazione, sulle medesime, di interventi di riqualificazione e messa a norma.

VARIANTE PREVISTA

E' in corso l'iter di valorizzazione dell'immobile, attraverso la variante allo strumento urbanistico.

L'output **ipotizzato**, in corso di valutazione tecnica, stante le caratteristiche dell'edificio e del tessuto urbanistico, prevederebbe la possibilità di insediamento di diverse destinazioni d'uso, anche integrate, per finalità residenziali, turistico-ricettive, direzionali e commerciali.