

BS INVEST SRL SOCIO UNICO

Codice fiscale 02864800178- Partita iva 02864800178

VIA ROMANINO 16 -25100 BRESCIA (BS)

Numero R.E.A. 299005

Registro Imprese di BRESCIA n. 02864800178

Capitale Sociale € 100.000,00 i.v.

Breve descrizione dell'intervento

L'intervento immobiliare oggetto della presente relazione, contempla la realizzazione nella **città di Ferrara** di un Piano Particolareggiato di iniziativa privata di ristrutturazione urbanistica che prevede la edificazione in più lotti, di fabbricati a destinazione residenziale, commerciale, terziaria e direzionale.

Considerata l'ubicazione strategica dell'area posta in vicinanza del centro cittadino, l'intervento rientra nella zona pilota del territorio ferrarese scelta come fulcro per l'avvio di un programma volto alla riconversione e rigenerazione di aree dotate di particolari qualità urbanistiche da valorizzare in un quadro di riqualificazione del territorio urbano.

In tale ottica l'intervento, già in avanzata fase esecutiva, prevede la possibilità di realizzare edifici a destinazione residenziale, commerciale terziario e direzionale, e contempla inoltre un ampio parco di circa 10 mila metri quadrati oltre alla realizzanda darsena per l'approdo all'interno di Ferrara della navigazione turistica fluviale proveniente da Mantova e Venezia

Localizzazione ambito d'intervento

L'intera area sulla quale è in corso di realizzazione l'intervento si colloca a ridosso del centro cittadino di Ferrara ed è compresa tra i canali Boicelli e Burana, la stazione ferroviaria (che è facilmente raggiungibile attraverso un sottopassaggio pedonale), e l'intersezione tra le vie Marconi e Del Lavoro.

All'ingresso dell'area è presente il terminal dei pullman di linea che provengono da tutto il primo hinterland cittadino.

L'intera area è servita dalla linea 10 del trasporto urbano che effettua il capolinea proprio all'interno del comparto.

Il Comune di Ferrara ha ultimato la nuova arteria stradale cittadina che, posta in lato est dell'area oggetto di intervento è destinata a diventare di primaria importanza nell'ambito della rete viabilistica urbana in quanto consentirà una migliore gestione

del traffico in ingresso verso il centro cittadino rendendolo più scorrevole ed eliminando gli incolonnamenti che quotidianamente si verificano nelle ore di punta in Viale Po attualmente unica via di accesso in zona verso il centro.

Nelle immediate vicinanze all'area in oggetto sono già presenti importanti nuclei abitativi, oltre a vari servizi ed infrastrutture già esistenti quali negozi, supermercati, ristoranti centri commerciali, medie strutture di vendita distributori di carburanti, ufficio postale, concessionarie automobilistiche e varie attività artigianali.

Situazione amministrativa/urbanistica

L'intera area è interessata da una variante al Piano Particolareggiato che è stata formalizzata con il Comune di Ferrara in data **12 marzo 2013** con la sottoscrizione della relativa Convenzione Urbanistica.

Tale convenzione prevede che l'area oggetto di intervento sia suddivisa in tre blocchi principali a diversa destinazione.

Il primo blocco che comprende il **Comparto 3** risulta ad oggi quasi completamente ultimato, e concentra gli insediamenti terziari e direzionali quali le già esistenti nuove sedi dell'AGENZIA DELLE ENTRATE, dell'INAIL, dell'INPDAP, della DOGANA e di alcuni settori dell'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.

Il Comparto 3 prevede la possibilità di ristrutturare un edificio già esistente e la edificazione di un nuovo edificio

Il secondo blocco che comprende i **lotti 1-2-3-4** in corso di attuazione è a destinazione prevalentemente residenziale e prevede la realizzazione di circa 276 appartamenti dei quali 42 già realizzati e totalmente abitati e 234 suddivisi in 8 palazzine in fase di costruzione con l'adozione di tipologie abitative che variano dal monolocale al pentalocale tutte dotate di ampi balconi o terrazze ed autorimessa.

Nei lotti 1 e 2 il 25% degli edifici può essere adibito ad uffici.

Per gli appartamenti in corso di costruzione non esistono vincoli e sono pertanto liberamente commerciabili.

Il terzo blocco comprende sia il **Comparto 1/A e 1/B** che il **Comparto 2** ed il **Comparto 4** è ad oggi ancora da edificare.

Il Comparto 1/A e 1/B contemplano una zona a destinazione puramente commerciale nella quale è prevista la possibilità di insediare (Comparto 1/A) una media struttura alimentare.

Il Comparto 2 prevede destinazioni miste commerciale/residenziale/direzionale da realizzarsi sul contorno del Comparto 4 costituito da un ampio parco a forma triangolare di circa 10 mila metri quadrati.

Per questo blocco nel quale è prevista la realizzazione di una volumetria di oltre **100.000 metri cubi**, come detto è stata perfezionata con l'amministrazione comunale una variante progettuale che si è resa necessaria su richiesta della stessa

amministrazione per adeguare ed inglobare nell' intervento la **darsena fluviale** che sarà realizzata dagli enti pubblici sull'intersezione dei canali Boicelli e Burana e che servirà come punto di attracco alla navigazione turistica fluviale del comprensorio Mantova- Ferrara- Venezia.

La previsione del punto di attracco per la navigazione fluviale renderà pertanto l' intervento nevralgico nell'ambito dello sviluppo urbanistico delle aree limitrofe al centro urbano cittadino caratterizzandolo per la sua possibilità di utilizzo e destinazione eterogenea unica nel panorama urbanistico ferrarese.

Stato della progettazione

Nel secondo blocco trattandosi di fabbricati già in corso di realizzazione, ovviamente i permessi di costruire sono già stati tutti rilasciati.

Nel primo e terzo blocco l'attività progettuale tesa all'ottenimento dei vari permessi di costruire, avvenuta la sottoscrizione con il Comune di Ferrara della convenzione di variante al Piano Particolareggiato di iniziativa Privata, decorrerà a partire dai prossimi mesi.

In particolare si procederà con la progettazione di un edificio a destinazione commerciale per la vendita al dettaglio di prodotti anche alimentari da poter sottoporre alle varie catene operanti nel settore.

Timing lavori

Gli appartamenti in corso di costruzione sui lotti 2-3-4 potranno progressivamente essere ultimati, tenuto conto dell'attuale livello raggiunto nei lavori, e della richiesta proveniente dal mercato.

Sono inoltre avviati da tempo contatti per la collocazione di una porzione di area sulla quale è stata progettata una struttura socio-sanitaria con annessa clinica privata. Nel frattempo prosegue la ricerca di un acquirente per la piastra alimentare inserita nel Comparto 1/A.