

RELAZIONE TECNICA

COMMITTENTE – ALPA LAVORI S.r.l. / Az. AGRICOLA OLMO S.a.s.

INTERVENTO – Nuovo insediamento residenziale – Scheda n° 4ANS_02

UBICAZIONE – Via Mario Dotti - Ferrara

ALPA LAVORI S.r.l.
C.so Po, 103 Int. 2
44100 FERRARA
P.IVA n. 01763800389
REA FE n. 195692

AZIENDA AGRICOLA OLMO
di Gimaldi, Denis e C. s.s.
Via D. Alighieri, 1 - VOGHENZA (FE)
C.F. 01291680385

INDIVIDUAZIONE

L'area oggetto della proposta risulta collocata planimetricamente nella "parte" a sud della città di Ferrara all'interno della direttrice per Bologna (Via Bologna), nel suo settore di prima cintura, i cui bordi perimetrali risultano delimitati a nord da un'area verde facente parte integrante di una recente lottizzazione in affaccio alla via Malagù, a sud dall'area pertinenziale all'aeroporto cittadino mentre i lati corti, risultano chiusi da un'arteria secondaria (via Mario Dotti) e dal precedente costruito.

La superficie dalla forma trapezia, attualmente trattata interamente a verde, presenta attualmente sul sito, un corto innesto stradale con annessi parcheggi affacciato alla citata area verde e collegato alla secondaria via Mario Dotti con un angolo di 90°.

Catastalmente l'intera area di proprietà interessa i mappali 414, 372, 377, 392 (parte) riconducibili al foglio 227 del Catasto Terreni di Ferrara (Sup. 16.305,00 mq) di cui si allegano le relative visure.

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

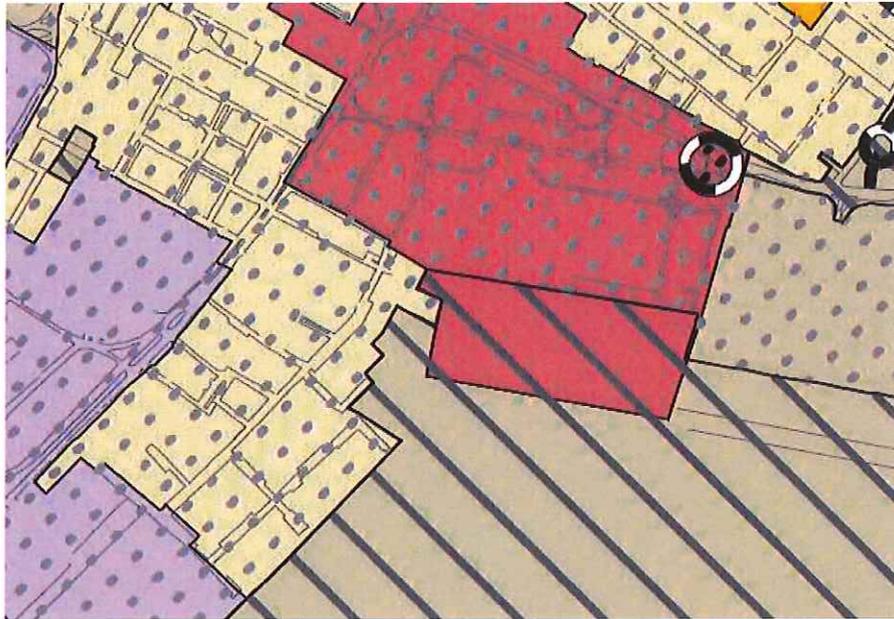
L'area di intervento, veniva individuata dal precedente PRG come area G e come (solo parzialmente per il mapp. 377) area C2 in quanto facente parte di un precedente piano particolareggiato terminato e collaudato (Collaudo P.G. 18105/03), lo stesso PRG in vigore al momento della proposta di inserimento nel primo POC lo classificava come area C, così come stabilito dal Comune di Ferrara con delibera adottata con procedimento 39161/03 ed approvata con procedimento 22654/04.

La compatibilità con il nuovo PSC e conseguentemente con la fattibilità di quanto proposto secondo lo strumento vigente, risulta confermata dalla cartografia riportata nelle tavole delle Trasformazioni, Ambiti e Sistemi che ne attestano la superficie rispettivamente come "Nuovi tessuti residenziali e per attività compatibili" (Art. 17.1), "Ambiti per nuovi insediamenti" (Art. 14.4) ed infine "Sistema dell'abitare con sub sistema per insediamenti contemporanei" (Art. 12.2).

Tali caratteristiche ne hanno consentito di fatto, il diritto di accesso alla procedura per la selezione di aree ed immobili nei quali realizzare, nell'arco temporale di cinque anni, interventi di nuova costruzione e di sostituzione o riqualificazione per la formazione del primo Piano Operativo Comunale, secondo quanto previsto dal documento degli obiettivi del POC approvato con delibera P.G. 56628 del 19/07/2010.



TRASFORMAZIONI - "Nuovi tessuti residenziali e per attività compatibili" (Art. 17.1)



AMBITI - "Ambiti per nuovi insediamenti" (Art. 14.4)



SISTEMI - "Sistema dell'abitare con sub sistema per insediamenti contemporanei"
(Art. 12.2).

PROPOSTA PROGETTUALE

L'ipotesi di progetto prevede il completamento, peraltro già pianificato dal Comune di Ferrara con apposita variante al PRG (delibera adottata con procedimento 39161/03 ed approvata con procedimento 22654/04), di un'area classificata come C soggetta a Piano Particolareggiato di iniziativa privata compresa tra un recente costruito e l'area pertinenziale all'aeroporto cittadino.

La successiva entrata in vigore dello strumento urbanistico del RUE ne ha classificato la possibilità di intervento attraverso lo strumento del PUA, l'accesso al primo POC di Ferrara ha portato alla elaborazione della seguente proposta.

Come anticipato, risulteranno parte integrante del progetto un'area destinata a verde pubblico ed una piccola sede viaria innestata a 90° alla via Mario Dotti, attualmente a fondo chiuso, corredata di parcheggi e facenti parte di un precedente stralcio di P.P.I.P. attuato e completamente concluso.

Da queste preesistenze prende origine il progetto urbanistico, sviluppando la viabilità longitudinalmente sul prolungamento dell'esistente, completando contestualmente la geometria del verde esistente che sarà così regolarizzato ed incrementato.

Questo "polmone" risulterà così collocato in posizione mediana tra il nuovo e l'esistente in una dinamica di utilizzo comune e centralizzata, che coinvolgerà anche la distribuzione dei parcheggi pubblici abbondantemente distribuiti ortogonalmente alla sede secondaria sul lato progettato ed in corrispondenza di un allargamento del tratto terminale della principale via Mario Dotti, all'altezza dell'attuale ingresso all'aeroporto di S. Luca.

Su questo asse così come sul secondario, una serie di lotti gemelli si susseguono con spazi regolari intercalati a percorsi carrai privati al cui interno, tipologie quadrifamiliari, trifamiliari, bifamiliari e monofamiliari (caratteristica tipologica del quartiere) trovano la loro collocazione planimetrica ad eccezione dell'area individuata a ridosso del bordo costruito a nord/est, in cui è stata ipotizzata una tipologia residenziale a "condominio" multiplo che, come per le tipologie precedenti, non supererà i tre livelli.

Lo skyline che ne deriva subirà così su quest'ultimo bordo un debole innalzamento in un ipotetico raccordo con l'esistente caratterizzato da edifici a tre e quattro livelli.

Gli assi carrai privati a cui si accennava, consentiranno poi l'accesso ai lotti più interni completamente affacciati sull'area dell'aeroporto cittadino ed in cui la prevalenza del verde, ne dichiara la volontà di inserire il costruito in una dimensione planimetrica allargata in naturale dissolvenza con lo spazio aperto.

In questa dinamica compositiva ed alla luce delle potenzialità edificatorie dell'area, si è optato per la distribuzione del costruito sull'intera superficie a disposizione con un impianto a blocchi

puntiformi, concentrando le superfici dedicate alle aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi (standard) per lo più a ridosso o in continuità con le esistenti, in una logica che ha accomunato anche la superficie dedicata alla perequazione urbanistica considerando lo spazio aperto come patrimonio della collettività.

Relativamente alla vasca di laminazione (di cui si relazionerà più dettagliatamente nella relazione dedicata) questa sarà realizzata interamente sul bordo a sud – est con un allargamento della sua geometria in corrispondenza del tratto terminale della via Mario Dotti dove sarà realizzato l'accesso ad uno stradello della larghezza di 5,00 mt dedicato alla manutenzione della vasca.

Relativamente all'allargamento del tratto terminale della via Mario Dotti questo si è reso necessario per evitare la sovrapposizione dei giardini privati di progetto con la sede di un canale consortile che attualmente trova la sua collocazione e corrispondenza al di sotto dell'accesso aeroportuale, questo sarà così oltre che mantenuto anche allargato (così come indicato dalla scheda progetto) nella sua sede stradale (7,00 mt.) ricadendo in parte sull'area di progetto ed in parte sull'attuale sede. Il raccordo tra la via Dotti e la strada di accesso all'aeroporto, oltre a vedere un incremento della propria sezione stradale sarà facilitato così dall'inserimento di bauletti opportunamente sagomati per questa funzione (Tav. 5) ed in rilievo rispetto alla quota del marciapiede esistente, questa superficie (bauletti) viene computata all'interno della quota dei marciapiedi e pertanto sarà ceduta al Comune prima dell'inizio dei lavori.

Le recinzioni dei giardini privati in aderenza allo sviluppo longitudinale della vasca saranno realizzate con semplice rete e paletti su muretto di contenimento in c.a. che troverà sviluppo anche sul lato corto a nord/est come elemento di contenimento in ragione di un livellamento generale del terreno raccordato alla quota delle diverse sedi stradali principale e secondaria.

Unica eccezione la delimitazione dei lotti 4 e 5 lungo il fronte strada e nel tratto in aderenza la vasca di laminazione (evidenziata nelle tavole con linea gialla) che sarà realizzata con semplici paletti e rete metallica verde in ragione di una distanza media sotto i 10,00 mt. rispetto al tombinamento del canale consortile (come da prescrizioni del Consorzio). Al fine di semplificare la cessione della rete delle acque bianche, si provvederà alla realizzazione di un corsello verde pedonale (larghezza 5,00 mt) con ingresso dal cul de sac (interamente da cedere come verde), sotto il quale troverà collocazione la condotta d'ingresso alla tubazione prevista a centro della vasca di laminazione.

Completa l'intervento la posa della necessaria cabina elettrica che sarà collocata su di uno dei bauletti in rilievo previsti per "disegnare" l'ingresso all'aeroporto di S. Luca.

QUALITA' COMPLESSIVA DELL'INTERVENTO

Al fine di esaltarne la dimensione ecologica, l'architettura dovrebbe oggi trattare lo spazio come un unico ma articolato corpo da vestire, orientato verso una contenuta dimensione verticale ed attraversato in orizzontale ed in ogni sua direzione, da flussi di persone e di elementi naturali quali terra, luce, vento, acqua e verde che la percorrono, aprendosi su aree collettive e pubbliche nelle quali l'abitante è accolto ma non schiacciato.

Il rapporto tra luce, aree verdi e pieni, da sempre esistito, è stato fondamentale per l'architettura bioclimatica tradizionale, che però spesso ha riproposto modelli mitteleuropei con costruzioni racchiuse da un diffuso filtro di passaggio di questi elementi.

L'idea invece che forme di architettura collettiva bioclimatica dovrebbero promuovere, ritengo possa essere quella di introdurre corridoi ecologici che, trasferiti dal paesaggio dentro l'architettura, ne scompongono la rigidità per blocchi definiti, tolgano senso obbligato alla direzione di attraversamento, si allarghino in punti di incontro diversamente proporzionati, guidino ed orientino, in modo da trasporre all'interno il gioco esterno di percorsi naturali, selezionando nello stesso tempo immagini degli esterni e degli interni

Analizzando uno dei moduli gemelli ipotizzati in questa proposta di intervento edilizio (si tratta di una mera proposta progettuale volta a rappresentare un concetto compositivo allargabile all'intero intervento), appare evidente la volontà di portare alla "permeabilità" l'edificio, inteso nelle sue singole unità, attraverso una operazione di sottrazione che riporti "l'edificio collegato" a quella dimensione rapportata e sintonizzata con gli elementi della natura.

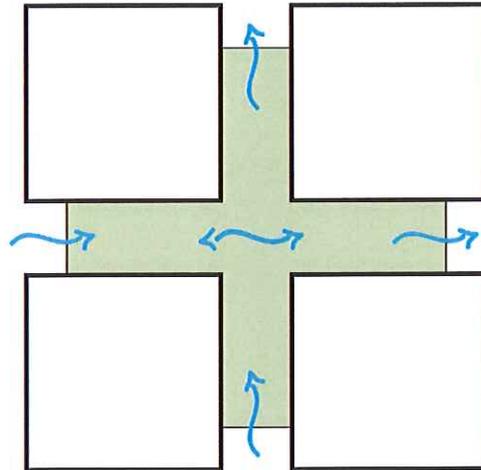
L'aria, la luce, il vento, ma anche pioggia ed intemperie sapranno così attraversare il volume, in una ricerca del benessere legata alla rinnovata capacità dell'edificio di interagire con esse a 360°, attraverso "fratture" compositive che trasformano il pieno in vuoto.

Negli schemi allegati è possibile percepire quanto descritto in termini di sottrazione e conseguente passaggio degli elementi naturali che, in questo caso, vengono applicati all'intera "pelle" dell'edificio a cui non si sottrae nemmeno la copertura, in cui il sistema dei pannelli fotovoltaici oltre a perseguire tali intenti, concorre alla difesa termica dell'edificio attraverso il suo ombreggiamento, in ragione della geometria dedicata della copertura di ogni blocco rivolta ad una migliore esposizione ai raggi solari dei pannelli.

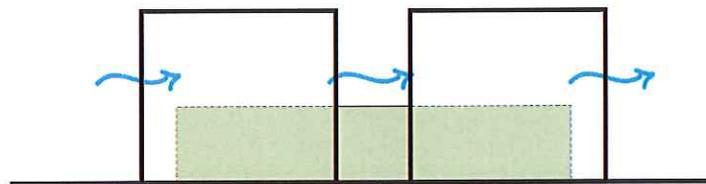
Una particolare attenzione è stata introdotta nello studio delle grandi aperture prospettiche, concepite per salvaguardare la privacy delle singole unità (affaccio dedicato) ed in funzione del soleggiamento che sarà così controllato progettualmente ed eventualmente supportato da diaframmi verdi verticali (Tav. 4).

Un concetto di permeabilità che sarà di fatto esteso all'intero impianto urbanistico caratterizzato da volumi isolati circondati dal verde dove l'architettura può essere pensata finalmente a supporto del raggiungimento di una qualità della vita elevata.

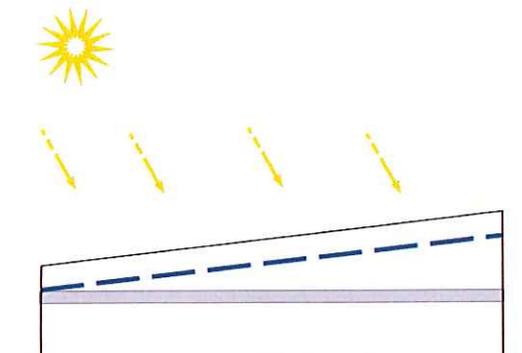
PIANTA



PROSPETTO



COLLOCAZIONE PANNELLI FOTOVOLTAICI



PEREQUAZIONE URBANISTICA – STRATEGIE

Nella dinamica di partecipazione alla realizzazione del dimensionamento insediativo e delle dotazioni territoriali stabilite per ogni ambito dal PSC, attuando il principio della Perequazione Urbanistica ai sensi dell'Art. 7 L.R. 20/2000, in accordo con la proprietà, si è deciso di concentrare l'attenzione su aree che potessero essere di assoluto interesse comune, proponendo uno spazio progettato, che non risultasse come mera ed ulteriore "zavorra" a carico del Comune, ma che oltre a soddisfare esigenze collettive, abbracciando in toto le indicazioni e gli obiettivi del nuovo PSC, potesse risultare come parte integrata di un "sistema" ben più ampio.

E' stata così individuata un'area attualmente trattata a verde (Fg. 162, Mapp. 2399 – parte), compresa tra le mura cittadine e la via Volano della superficie di circa 26.000,00 mq, a ridosso di un percorso pedo/ciclabile con innesto al sotto mura dalla stessa via Volano, individuato dalla cartografia di PSC come corridoio visivo inalterabile.

Tengo a precisare che la superficie legata alla fattibilità progettuale di questa proposta richiede un'area dedicata alla perequazione urbanistica di complessivi 5.500,00 mq e che la rimanente quota di 20.500,00 mq risulta ad oggi solo in parte agganciata ad altri interventi.

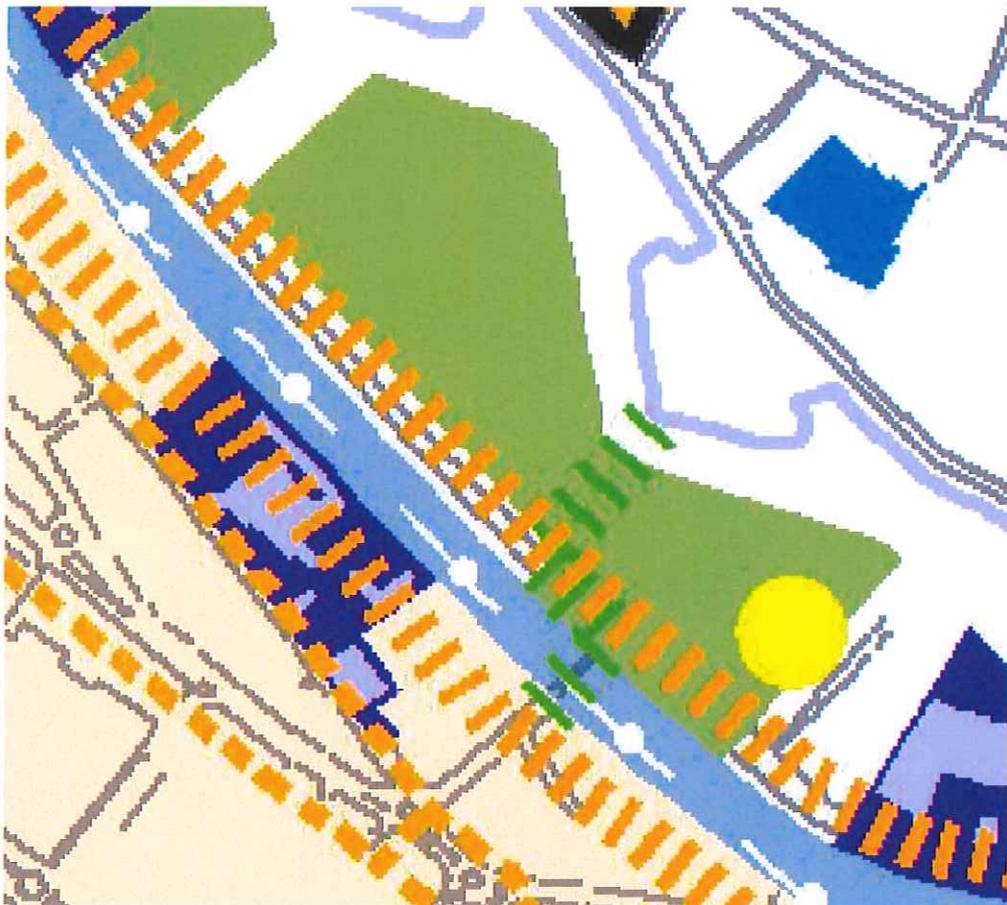
L'area oggetto della proposta risulta collocata plani metricamente nella "parte" a sud-est della città di Ferrara, nel suo settore di prima cintura a ridosso delle mura cittadine, i cui bordi perimetrali risultano delimitati a nord dalla stessa cinta muraria, a sud dalla via Volano che corre parallelo all'omonimo ramo del Po mentre i lati corti, risultano chiusi ad est da un percorso ciclo-pedonale e ad ovest da una proprietà privata immersa nel verde.

Catastalmente l'intera area oggetto della presente proposta interessa il mappale 2399 (Porzione A e B) riconducibile al foglio 162 del Catasto Terreni di Ferrara di cui si allegano la relativa visura ed estratto dello stralcio.

L'area, collocato ad una quota superiore rispetto la sede stradale ed al percorso ciclo pedonale del sottomura, risulta interamente trattata a verde incolto sul quale alcune essenze arboree si sono naturalmente sviluppate negli anni, a quanto è dato sapere sono state eseguite da sempre cicliche coltivazioni (mai a frutteto) che attualmente risultano abbandonate da alcuni anni.

In relazione allo scolo delle acque meteoriche, si può affermare che in base alle sue caratteristiche di alta permeabilità e grazie alla sua collocazione ad una quota più alta rispetto a quella media perimetrale, lo smaltimento avviene già ad oggi naturalmente senza alcun problema evidente.

Per una più chiara comprensione di quanto espresso si fa riferimento alla tavola 5b.



Cartografia area via Volano

Ferrara 18/03/2019

ALESSANDRORIBERTIARCHITETTO

