

COMUNE DI FERRARA

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA
APPROVATO CON DELIBERAZIONE N° G.C. N.2013/342
IN DATA 18/06/2013, P. G. 2013/50135

ZONA INTERVENTO: VIA COMACCHIO 711, COCOMARO DI CONA - FERRARA (FE)

COMMITTENTE: CONSORZIO POLYART IMPRESE

PROPRIETA': GAMBALE IMMOBILIARE S.R.L.

PROGETTISTA: STUDIO A4+ - ARCH. ENRICO PUGGIOLI
Collaboratori: ARCH. GIOVANNI MAGRI
DOTT. ARCH. MASCIA MIGLIARI

VIA DARSENA, 67 - 44122 FERRARA (FE)

PROGETTO SPECIALISTICO: STUDIO TECNICO DOTT. ANTONIO SANTI AGRONOMO

ELABORATO: VARIAZIONI ALLA RELAZIONE TECNICA
DI PROGETTO SU INTERVENTI SULLA VEGETAZIONE
SPONTANEA E ORNAMENTALE

RPV

DATA CONSEGNA: 20.07.2017

AGGIORNAMENTO: --

DATA AGGIORNAMENTO: ----

CODICE COMMESSA:

CODICE ELABORATO:

LIVELLO DI PROGETTAZIONE:

VARIANTE N.:

Studio Tecnico
Dott. *Antonio Santi*
AGRONOMO

P.P.I.P. – ZONA C8 – INSEDIAMENTO ECOSOSTENIBILE
Ferrara, via Comacchio – Cocomaro di Cona
- Variante al PPIP approvata il 18/06/2013

Progetto: Studio A4+ Arch. E. Puggioli
v. Darsena, 67 - Ferrara

Proprietà: Gambale Immobiliare s.r.l.
c.so Italia, 538 - Mirabello FE

Committente: Consorzio Polyart Imprese
v. XXIV Maggio, 36/e Bergamo

VARIAZIONI ALLA RELAZIONE TECNICA DI PROGETTO

SU

INTERVENTI SULLA VEGETAZIONE SPONTANEA ED ORNAMENTALE

PREMESSA

La nuova progettazione dell'area, con le variazioni apportate alla destinazione ed alle dimensioni delle strutture da edificare, ha comportato cambiamenti anche a carico delle aree verdi.

Le modifiche sono comunque risultate di minima intensità vista la buona impostazione del progetto iniziale sia sotto l'aspetto ambientale che ornamentale.

Innanzitutto vengono interamente rispettati e riproposti i principi fondamentali che, di seguito vengono riassunti

- uso di essenze autoctone o perfettamente ambientate
- mantenimento o creazione di elevata biodiversità
- prevenzione delle problematiche fisiologiche e patologiche

inoltre si sono mantenuti criteri di progettazione impostati alla riduzione dei costi d'impianto e di manutenzione.

LE MODIFICHE AL PROGETTO INIZIALE

- Area di v. Golena

Le variazioni apportate alla localizzazione dei parcheggi ed alla disposizione dell'accesso dalla via Golena consente la creazione di una zona verde attrezzata e destinata ad elevata fruizione.

La vicinanza al fabbricato a destinazione commerciale-abitativa (fabbricato A di progetto), la vicinanza all'imbarcadere ed alla pista ciclabile limitrofa all'argine del fiume nonché la posizione limitrofa a v. Golena né fa un punto potenzialmente importante di incontro e aggregazione non solo per i residenti nell'area o i fruitori dei servizi sanitari previsti ma anche della popolazione dei vicini abitati di Cocomaro di Cona e di Focomorto.

L'area disponibile, anche se di dimensioni non troppo elevate, si presta alla creazione di strutture vegetali di forma semicircolare la cui funzione sarà quella di parziale schermatura dalla strada e dai fabbricati e, al contempo, delimitare zone ("stanze") all'interno delle quali posizionare elementi per la sosta dei frequentatori: panchine, elementi di illuminazione ecc.

Tali strutture verdi saranno formate da alcuni alberi di prima e di seconda grandezza accompagnati da numerosi arbusti fioriti.

Altri alberi ed arbusti singoli saranno posizionati negli spazi intermedi

- Fabbricato a destinazione RSA

L'inserimento di tale elemento nel nuovo progetto ha provocato l'eliminazione di un fabbricato ad uso abitativo presente nel vecchio progetto.

Di conseguenza è stato eliminato il vialetto di pertinenza e i due filari alberati ad esso abbinati formati da Tigli intervallati da arbusti

Resta inalterato il vialetto a lato del fabbricato A sul quale era previsto l'impiego di *Prunus pissardii* in doppio filare sempre intervallato da arbusti.

Si ritiene utile, per il vialetto rimasto, recuperare l'essenza di Tiglio, pianta ad alto valore estetico ornamentale, da impiantare al posto del Pissardi. Si ritiene altresì che tale sostituzione possa avvenire preferibilmente sul lato Ovest del vialetto in quanto, il filare lato Est potrebbe risultare troppo vicino al parcheggio lato Ovest del RSA, parcheggio non previsto nel precedente progetto.

In tal caso, per evitare imbrattamenti alle auto in sosta a causa delle melate prodotte dagli afidi del Tiglio, sarebbe preferibile mantenere il pissardii.

Fabbricati C ed E

In origine tra i due corpi era prevista la piantumazione di due filari di Carpino; tale impostazione resta invariata.

Si osserva unicamente che un eventuale aumento dei volumi edificati nel fabbricato E potrebbe portare il lato Ovest più vicino al filare alberato con conseguenti problemi di ingombro e di eccessivo ombreggiamento in seguito alla crescita delle piante.

Ciò comporterebbe, fra alcuni anni, disagi per i fruitori dell'area e del fabbricato costringendo inoltre ad intervenire con pesanti potature.

In tal caso si ipotizza eventuale eliminazione dal progetto della fila di Carpino lato Est o la sua sostituzione con essenze a minor sviluppo.

Nella restante area la progettazione del verde rimane sostanzialmente inalterata rispetto al progetto iniziale sia nelle aree polifunzionali e ricreative che in quelle a prevalente funzione ecologica.

Parcheggi.

La notevole estensione dei parcheggi creerà un aumento delle zone asfaltate o comunque ricoperte ed una conseguente diminuzione delle zone inerbite.

Al fine di mitigarne l'impatto estetico e di migliorar gli aspetti ambientali si prevede di posizionare, lungo i lati esterni, filari di piante di media altezza.

In aggiunta si prevede di utilizzare, all'interno dei parcheggi stessi, alcuni posti auto, intervallati tra loro in modo regolare, non più per la sosta di auto ma per aumentare la presenza di essenze.

In dettaglio il posto auto previsto della misura di m 5 x 2,5 verrà destinato per la metà (2,5 m. x 2,5) prossima al bordo esterno, ad esser piantumato con un'essenza arborea di prima o seconda grandezza ed alcuni arbusti. Per la metà restante sarà adibito a spazi sosta di motocicli comunque obbligatori nell'impostazione progettuale.

Aree private

I fabbricati B, (destinato a RSA) ed E (area medica) e relative pertinenze sono aree private; non si entra, al momento, nel merito delle opere a verde.

Dall'osservazione del progetto preliminare si ritiene comunque che queste si prestino ad ospitare varie piante arboree di media grandezza e numerosi arbusti, a gruppi ed in forma isolata, con i quali creare anche piccole e diffuse aree di sosta e riposo attrezzate ad uso dei fruitori delle strutture.

Si ritiene anche molto interessante, a fini estetico-ornamentale, la formazione di ampie aiuole in cui seminare miscugli di essenze erbacee caratterizzate da ampie e diversificate fioriture.

Ferrara, 05/07/2017

Dott. Agr. Antonio Santini

