

COMUNE DI FERRARA

Progetto Definitivo per la realizzazione della nuova "Cittadella del Commiato" | Ristrutturazione Urbanistica in comparto Ex-Sant'Anna, Via Rampari San Rocco
Dossier sintetico progetto definitivo

Tomas Ghisellini Architetti

Via Pomposa, 58 – 44123 Ferrara | www.tomasghisellini.it | 0532 64831

Situazione attuale

Nella prima metà del XIX secolo, presso l'area all'esame, era presente un fabbricato ad andamento lineare adibito a macello. Risale al 1869 il progetto dell'Ing. capo Angelo Borsari, per l'ampliamento dell'originario edificio specialistico attraverso la realizzazione di due grandi corpi architettonici retrostanti, autonomi ed indipendenti, utilizzati per il ricovero e la successiva macellazione del bestiame.



Planimetria generale dello stato di fatto con indicazione degli edifici e dei principali elementi preesistenti

Nella seconda metà dell'Ottocento il complesso assume l'impianto planimetrico attuale, mentre nel corso del Novecento gli edifici sono stati sottoposti a svariati interventi di trasformazione e ristrutturazione che gli hanno conferito l'attuale conformazione.

In tempi recenti buona parte del complesso è stato adibito a sede dell'Azienda municipalizzata AMSEFC; la restante parte componente è stata riservata a nuovi uffici ed ambulatori universitari, oltre che al recentemente insediato Centro per l'Impiego.

Il Progetto urbano: il giardino murato

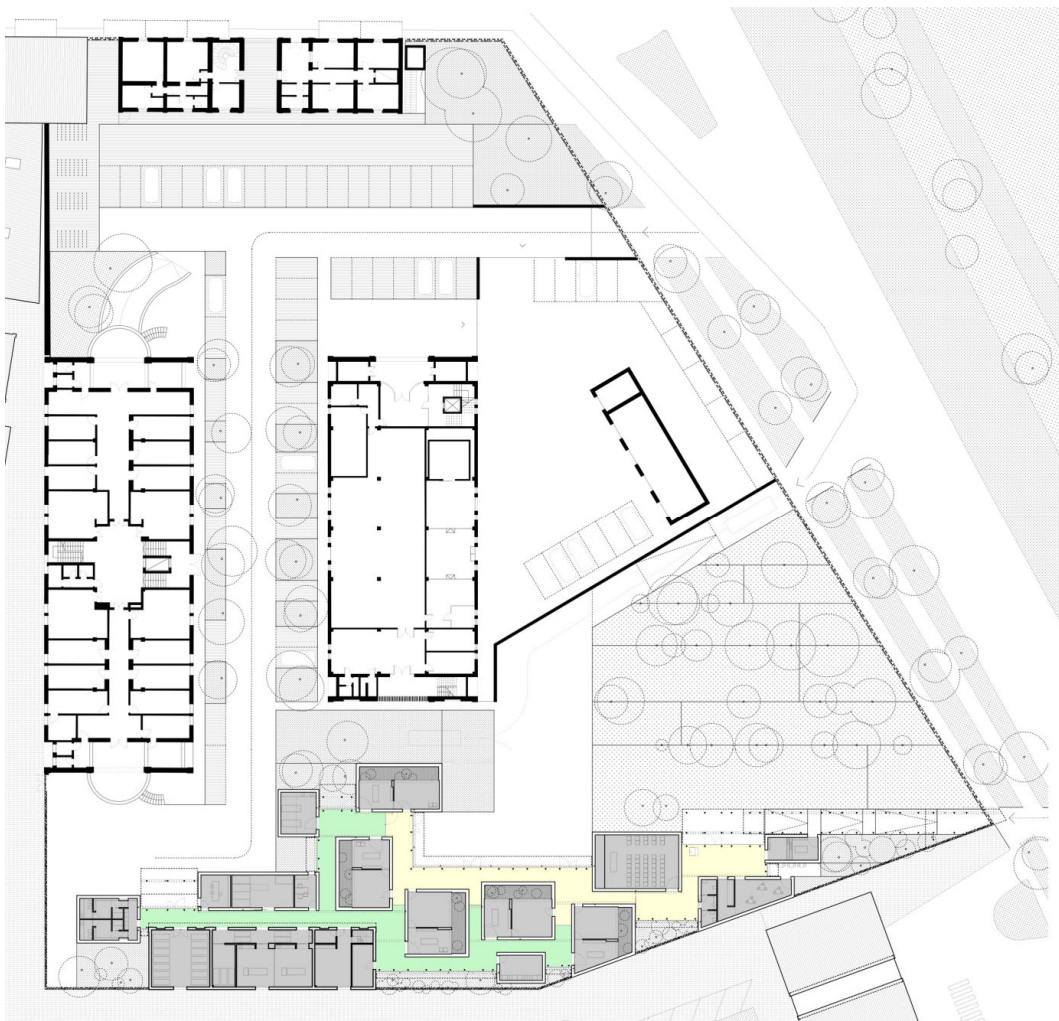
Un grande polmone verde, stretto fra quinte e scenari architettonici, rigenera la suggestione delle meravigliose Delizie estensi, rileggendo uno dei temi urbani forse più intimamente radicati nell'immagine mentale che gli abitanti conservano della loro città.

Il bordo della cittadella è massa apparente; una cortina di recinzione in elementi cilindrici alti 2 metri e simili a steli compone un non convenzionale motivo a "gelosia" verticale che, oltre a citare con rigore il linguaggio puro ed essenziale delle storiche architetture rurali, dona al limite un'insolita e luminosa permeabilità.

Il nuovo margine, simile ad un traforo, è percorso dalla luce e dalle brezze; l'occhio dei dolenti, libero di oltrepassarne la frontiera, scivola sui rilievi delle Mura e corre sino all'orizzonte lontano; i passanti, a piedi o in bicicletta, incuriositi dall'opportunità di "spiare" il grande spazio verde da fuori, potranno sperimentarlo divenendone parte. Lo storico giardino murato ferrarese, da territorio di separatezza ed esclusione, evolve in spazio sociale di incontro, tappeto urbano collettivo.

La nuova struttura per il commiato: un villaggio della memoria

La nuova cittadella del commiato farà proprio uno schema d'impianto anticonvenzionale e fortemente evocativo: alcuni semplici volumi stereometrici, nella forma di prismi modellati secondo piani sezionanti obliqui, sono raccolti in un ambito spaziale ridotto e disteso lungo il margine sud dell'area di intervento.



Planimetria generale con evidenziazione delle principali componenti progettuali (giallo=distribuzione solo pubblica, verde=distribuzione solo addetti)

I volumi architettonici, percettivamente indipendenti l'uno dall'altro, si avvicinano a costituire una piccola "famiglia" di corpi costruiti, una specie di comunità di presenze silenziose. Modellati così da richiamare, ognuno, l'immagine archetipica di una casa, si avvicinano senza mai toccarsi; si sfiorano semmai, si cercano in una relazione di tensione reciproca che costituisce uno dei principali valori comunicativi ed emozionali dello schema compositivo.



Vista del complesso dal giardino principale rivolto alle Mura

Si origina un piccolo villaggio in cui è la distanza fra le cose a rappresentare un decisivo elemento qualitativo d'insieme. La cittadella del commiato fa dunque propria lo scenario istintuale che ognuno richiama a sé nel momento in cui sia necessario pensare all'immagine che, in termini di presenza urbana, rappresenti la condivisione, la protezione reciproca e il mutuo sostegno degli appartenenti ad una compagine sociale. Una specie di "villaggio della memoria" chiama gli individui a condividere ed a ritrovare una vicinanza ed una unità primigenia, umana, valoriale.

I corpi architettonici di questo piccolo villaggio, rigorosi, essenziali e quasi totalmente privi di aperture visibili verso l'esterno saranno uniti ed interconnessi da una distribuzione al contrario trasparente e visivamente permeabile, una specie di spazio fluido continuo operante da circuito di collegamento. Qui le persone potranno muoversi liberamente, incontrarsi, sostare in silenzio contemplando il paesaggio oltre le soglie vitree. Questa specie di foyer senza soluzione di continuità assomiglierà ad una piccola strada coperta, un percorso processionale di qualità atmosferica disteso fra le costruzioni. La distribuzione, definita da pareti in buona parte trasparenti, offrirà ai dolenti meravigliosi scorci visuali verso il giardino murato, la piccola pineta attualmente posizionata oltre il margine sud dell'area di intervento e, più in là in direzione est, lo splendido profilo delle Mura Estensi.

Il progetto costruisce infatti un'immagine non propriamente convenzionale dello spazio riservato alla veglia funebre, usualmente inteso come luogo di assoluta chiusura e segregazione visiva, per il quale ogni attività sia nascosta alla vista di chiunque. Non si è scelto di esporre all'altrui sensibilità ciò che avviene all'interno della struttura, si è semmai semplicemente scelto di spostare la soglia di sbarramento percettivo: la funzione di delimitazione visiva sarà operata dal margine dell'intervento, una recinzione a steli cilindrici verticali alti 2 metri distesa lungo tutto il confine dell'area su strada; questo diaframma consentirà di operare una protezione efficace

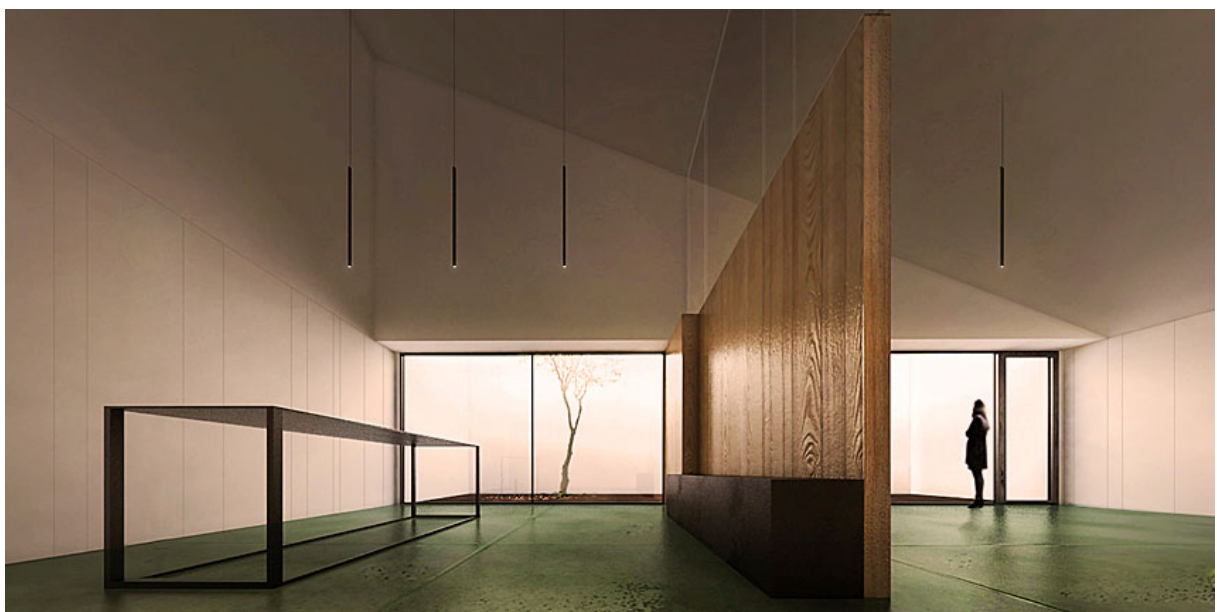
degli spazi del commiato dall'eventuale introspezione proveniente dagli spazi urbani contigui ma, al contempo, consentirà di attivare un interscambio silenzioso e discreto tra i giardini, il margine alberato di Rampari San Rocco ed il profilo delle Mura proprio di fronte.



Vista del percorso coperto di ingresso all'arrivo presso il foyer; sulla destra, il giardino rivolto alle Mura

La vita all'interno della struttura, visibile limitatamente agli spostamenti dei dolenti nell'ambito delle distribuzioni (nulla di ciò che avviene all'interno delle camere ardenti è in alcun modo visibile all'esterno) sarà percepibile unicamente da chi si trovi all'interno del recinto murato, non dai passanti, non dalle automobili né dai ciclisti che si trovino a percorrere Via Rampari di San Rocco. Il nuovo organismo architettonico è un corpo continuo ma poroso: logge, porticati, patii, pensiline, sbalzi e volumi scavati catturano, magnificano la luce naturale, generando spazi per i quali è la qualità atmosferica a costituire un imprescindibile carattere generativo.

Gli spazi per la veglia, lontani dal carattere ermetico e cunicolare della tradizione occidentale, eppur perfettamente protetti da ogni introspezione, sono qui concepiti come stanze di luce: un'intera parete di cristallo spalanca gli interni a suggestivi patii segreti a cielo aperto, nei quali vengono custoditi piccoli giardini di fiori e cespugli. L'intimità di ognuno dei cinque ambienti offre ai visitatori un'esperienza per certi versi unica della veglia; le camere ardenti divengono luoghi della condivisione affettiva, spazi da abitare poeticamente per i quali l'architettura restituisce un'esperienza per certi versi consolatoria.



Vista di una delle camere ardenti; a sinistra la sala di esposizione della salma, a destra la sala di raduno dei congiunti

Organizzazione funzionale: spazi serviti e spazi serventi

Tutto il sistema compositivo è concepito in modo tale da consentire una netta separazione tra i flussi dei dolenti e dei famigliari da quelli degli operatori funebri: i primi si svolgono lungo il fronte affacciato al giardino, i secondi lungo il fronte del margine sud. Le attività tecniche di approntamento e movimentazione dei feretri, pertanto, avranno luogo indipendentemente dalla permanenza degli ospiti, con notevole beneficio in termini di decoro e riservatezza.

Le cinque camere ardenti, completamente indipendenti, saranno dotate ognuna di tre spazi principali: uno spazio di arrivo ed "attesa" dei congiunti, una cappella di esposizione della salma ed un patio riservato a cielo aperto. Quest'ultimo, posto trasversalmente agli spazi dedicati alla veglia, illuminerà naturalmente entrambi, garantendo condizioni di notevole qualità percettiva ed ambientale all'interno. I feretri saranno condotti direttamente all'interno delle cappelle di esposizione senza entrare in contatto con i visitatori; le distribuzioni riservate al pubblico, pertanto, risulteranno completamente libere.

L'organizzazione degli spazi esterni

L'attuale parcheggio carrabile a raso posizionato tra il muro di recinzione dell'area di progetto e la sede carrabile di Via Rampari di San Rocco sarà inglobato all'interno del nuovo perimetro dell'intervento.

La ridefinizione complessiva degli spazi esterni, anche degli ambiti non direttamente interessati dagli edifici di progetto, per ricondurre l'attuale condizione di frammentarietà particellare ad una soluzione di maggiore unitarietà visiva e funzionale, conferirà al distretto un impatto percettivo unitario ed omogeneo, finalmente una vera "cittadella". Manti erbosi, aiuole fiorite, alberi ombreggianti e percorsi protetti evocano la suggestione di un inedito parco urbano *intra muros*, uno spazio contemplativo, intenso ed emozionale, proprio nel cuore della città. La pensilina protettiva, in prossimità dell'accesso pedonale all'area, diviene percorso coperto e quindi piccolo "portale" monumentale su strada.

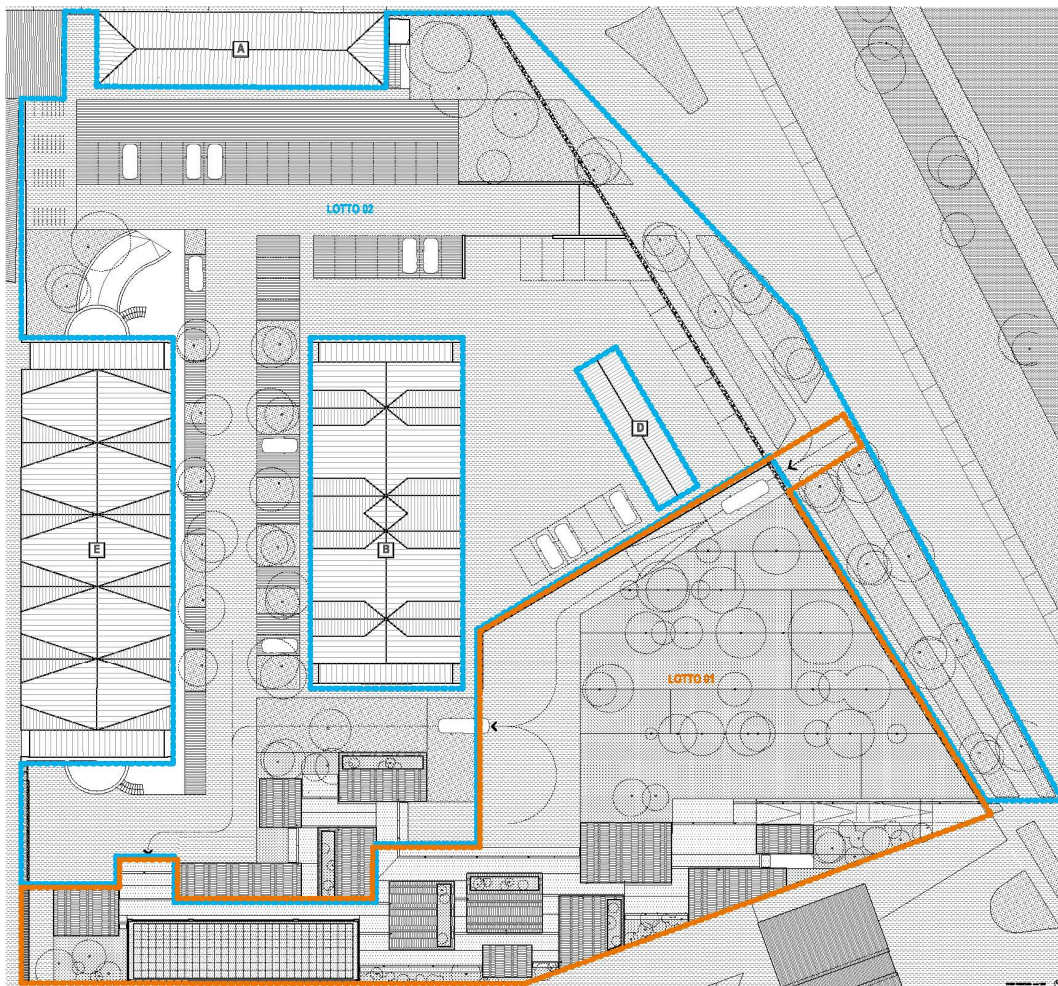


Vista del complesso dalle aree ciclabili e pedonali su Via Rampari di San Rocco

Eventuale attuabilità dell'intervento per lotti funzionali

Il progetto contempla l'eventuale possibilità di attuazione della trasformazione urbanistica secondo due distinti lotti funzionali di intervento (denominati lotto 1 e lotto 2).

Il progetto definitivo pertanto, indaga la possibile ripartizione delle opere di cantiere secondo due fasi realizzative che porteranno ad un corpo architettonico unitario - correttamente integrato nel comparto quindi adeguatamente servito dalle opportune sistemazioni esterne di progetto - solo al termine della seconda fase operativa. La vigente normativa di merito, tuttavia, impone che l'attuazione del primo lotto di intervento conduca necessariamente ad un edificio che, sebbene esplicitazione parziale del sistema organico complessivo, costituisca unità architettonica funzionante ed operativa, accessibile secondo modalità anche temporanee di fruizione eppur in perfetta sicurezza.



La suddivisione dell'intervento globale in due lotti funzionali

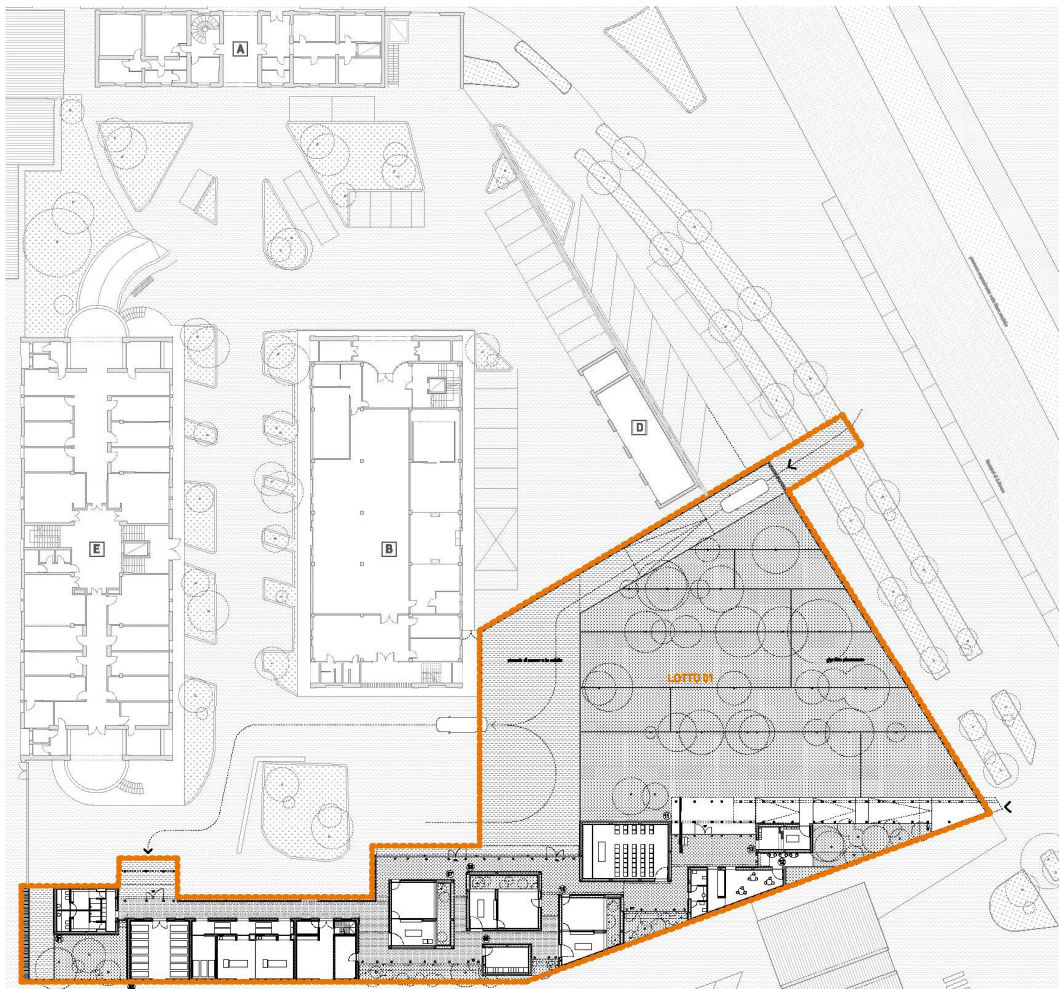
Dagli obiettivi più sopra descritti deriva un complesso di correlate considerazioni tecniche (relative alla compartimentazione delle reti impiantistiche di progetto, alla ragionevole suddivisione delle articolazioni strutturali e architettoniche degli spazi) al seguito meglio esplicitate, che hanno portato alla precisa definizione dei contenuti dimensionali, formali, di incidenza

finanziaria, tecnica e procedurale dei due lotti di attuazione.

Le operazioni di cantiere nel loro complesso, considerando quindi primo e secondo lotto d'intervento, possono essere ricondotte a 4 categorie operative principali:

- la demolizione parziale degli edifici preesistenti (edificio C), del muro perimetrale di confine su strada e delle aree esterne di parcheggio a raso
- la ristrutturazione del volume superstite preesistente, denominato 02 negli elaborati grafici di progetto, per la sua integrazione nell'opera di nuova concezione
- la realizzazione dei nuovi corpi di fabbrica
- la riconfigurazione e sostituzione integrale delle sistemazioni esterne nell'intero comparto al fine di funzionalizzare al meglio il nuovo edificio altrimenti non accessibile

LOTTO 1



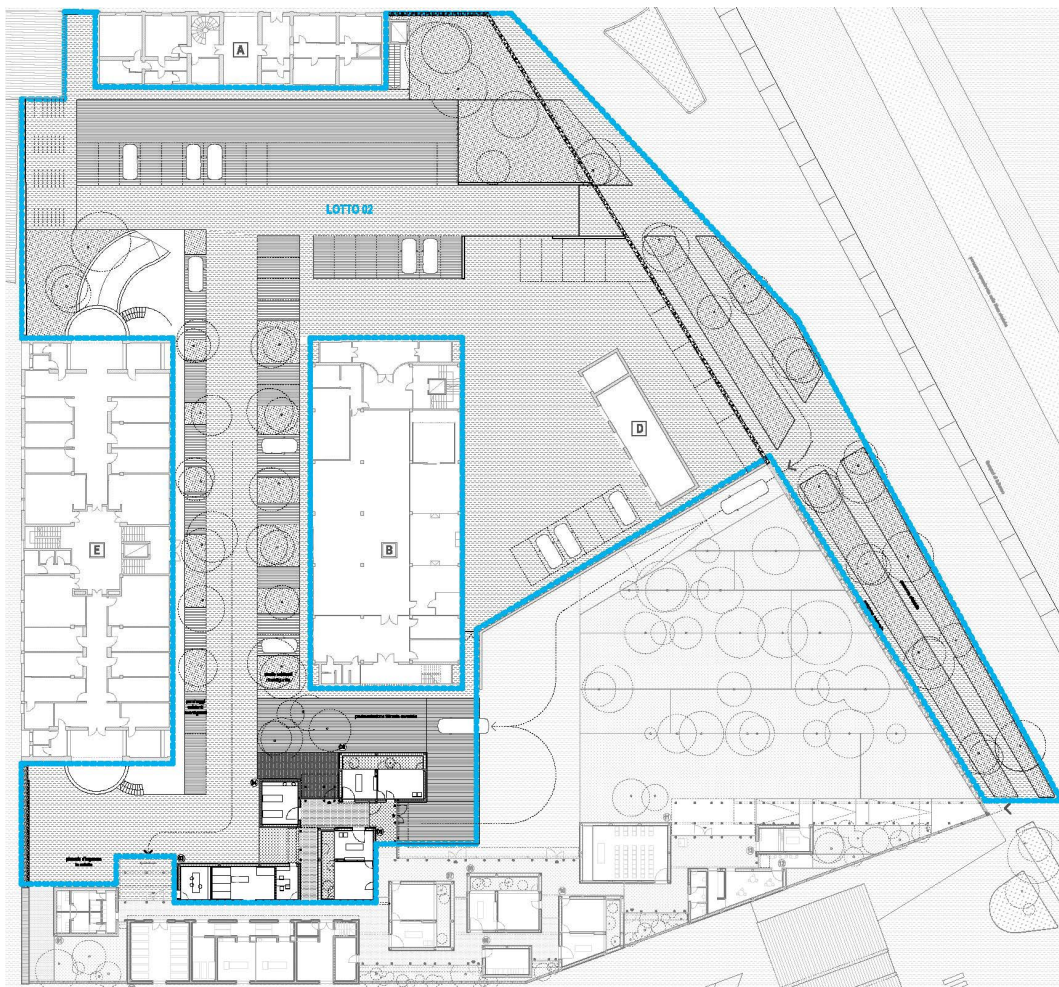
Il lotto 1 riguarderà, ripercorrendo le 4 principali categorie operative d'intervento più sopra indicate:

- la demolizione parziale delle preesistenze (edificio C e pozzo in muratura), per lasciare intoccata unicamente la porzione che verrà integrata nel nuovo complesso (denominata volume 02 negli elaborati grafici di progetto), nonché la demolizione parziale del muro perimetrale di confine su strada e dell'adiacente porzione di parcheggio esterno a raso, che verrà terminata nella seconda fase operativa. Le demolizioni previste sono quindi quelle strettamente indispensabili alla realizzazione degli edifici e delle sistemazioni esterne di seguito specificate e perimetrare in arancio nello schema allegato;
- la ristrutturazione parziale del volume 02, che riguarderà: il consolidamento strutturale dell'edificio, messo in sicurezza in via preliminare, quindi l'integrazione dei nuovi elementi strutturali di progetto (sostituzione della copertura e del solaio interpiano, introduzione di cerchiature ed opere di rinforzo locali, ecc), per poi predisporre le minime finiture architettoniche - necessarie alla protezione dell'edificio dall'ambiente esterno - e dotazioni impiantistiche, che saranno invece oggetto d'intervento principalmente nella seconda fase operativa;
- la realizzazione dei nuovi corpi di fabbrica e della parte di distribuzione interclusa ad esclusione dei volumi: 03 (di carattere tecnico per la conservazione delle salme e gli uffici del personale), 04 (di carattere tecnico per il trattamento delle salme soggette a riti alternativi), 05 e 06 (di rappresentanza, si tratta di due delle cinque camere ardenti e dei relativi patii scoperti). La realizzazione di questi 4 edifici, è quindi demandata alla seconda fase operativa unitamente alla porzione di distribuzione a collegamento degli stessi nonché ovviamente le relative dotazioni impiantistiche. Risulta critico in questo caso capire quali opere mettere in campo nell'ottica di consentire la più agevole integrazione tra la prima e la seconda fase realizzativa. Si propone pertanto di realizzare opere provvisorie misurate (murature di tamponamento e sistemi di sostegno metallici facilmente removibili), che consentano di evitare inutili rifacimenti e nel contempo facilitino le dovute integrazioni, mantenendo inalterata - per quanto possibile - ogni realizzazione prodotta durante la prima fase di cantiere, riducendo quindi gli inevitabili ulteriori costi di gestione derivanti dallo smembramento del cantiere in due fasi. Dal punto di vista delle dotazioni impiantistiche, saranno quindi completate le predisposizioni e le installazioni concentrate nei volumi 09 e 12, al servizio dei nuovi volumi oggetto di realizzazione nel primo lotto, oltre alle diramazioni e adduzioni relative;
- la realizzazione delle sole sistemazioni esterne poste direttamente a contatto con i nuovi volumi, quindi: il nuovo grande giardino su strada, il nuovo muro di confine tra il giardino e l'ambito ad uso privato di Amsef, nonché l'adiacente rampa di accesso carrabile per l'ingresso dei carri funebri e il piazzale pavimentato a servizio degli stessi; tutti gli spazi scoperti presenti sul fronte sud dell'edificio direttamente a contatto con la distribuzione interna, nonché la predisposizione dei muri di contenimento e sostegno della nuova recinzione in confine di proprietà, per quanto riguarda esclusivamente la porzione compresa tra la rampa di accesso carrabile al servizio dei carri e l'edificio preesistente E, situato sul fronte ovest. In questa fase, la recinzione predisposta avrà carattere provvisorio per poi essere sostituita integralmente nella seconda fase;

LOTTO 2

Il lotto 2, a completamento di quanto sopra descritto, riguarderà quindi:

- la demolizione delle sistemazioni esterne preesistenti per consentirne la sostituzione integrale –come da progetto– su tutta la superficie del comparto, nel rispetto della conformazione degli edifici esclusi dall'intervento (A, B, D e E);
- il completamento del recupero dell'edificio 02, tramite la realizzazione delle opere di finitura in sospeso e soprattutto l'integrazione delle imprescindibili componenti tecnologiche in esso contenute, al servizio non solo del volume 02 ma anche dei volumi 03, 04, 05 e 06, demandanti a quest'ultima fase realizzativa;
- la realizzazione dei 4 corpi di fabbrica appena citati, ad integrazione del complesso tramite demolizione o modifica delle opere provvisorie realizzate per consentire la temporanea funzionalizzazione della parte di edificio già in essere;
- il completamento delle sistemazioni esterne inerenti la restante parte del comparto, incluse le operazioni di modifica e sistemazione della pista ciclabile su strada, la realizzazione di tutte le aree verdi e a parcheggio all'interno del lotto, le compartimentazioni in muratura o metallo previste da progetto, nonché la recinzione definitiva su entrambi i principali fronti esterni (sud e ovest).



STIMA PARAMETRICA DEI COSTI

Volendo procedere alla formulazione di una verosimile previsione di spesa per i lavori inerenti ciascuno dei due lotti sopra descritti, si attribuisce una cifra pari a 2.063.000 € alle realizzazioni previste nell'ambito del primo lotto e 1.214.000 € al secondo, opportunamente giustificate dalla stima analitica allegata in cui risultano esplicitati i contributi che concorrono alla formulazione dei due valori.

Categorie di spesa	LOTTO 1 (€)	LOTTO 2 (€)	Importi globali (€)
1 Realizzazione di opere edili ed affini	895.440,66	560.445,88	1.455.886,54
2 Strutture (scavi, fondazioni, strutture in elevazione, cassature, calcestruzzi, ferri di armatura, carpenterie, ecc.)	286.703,31	95.912,57	382.615,88
3 Impianti di distribuzione generale, impianto di terra, luce e forza motrice, impianti speciali	88.841,29	34.104,70	122.945,99
4 Riscaldamento / trattamento aria, acs ed adduzione, scarichi, adduzione idrica, sistemi di sicurezza	290.418,92	142.987,25	433.406,17
5 Impianto fotovoltaico integrato su copertura volume preesistente conservato (volume 2)	0,00	110.432,17	110.432,17
6 Oneri per la sicurezza in cantiere	57.770,57	21.918,06	79.688,63
7 Totali LOTTI	1.619.174,75	965.800,63	2.584.975,38

SOMME A DISPOSIZIONE	LOTTO 1 (€)	LOTTO 2 (€)	Importi globali (€)
8 I.V.A. 10% su importo dei lavori (voce 7)	161.917,48	96.580,06	258.497,54
9 Spese tecniche di progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, direzione lavori e contabilità, assistenza ai collaudi, coordinamento sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione	169.000,00	91.000,00	260.000,00
10 Incremento 12% spese tecniche per riprogettazione secondo lotti distinti	20.280,00	10.920,00	31.200,00
11 Spese tecniche per indagini specialistiche integrative e/o consulenze	2.100,00	900,00	3.000,00
12 I.V.A. 22% su totale spese tecniche (voci 9+10+11)	42.103,60	22.620,40	64.724,00
13 Contributi previdenziali 4% su totale spese tecniche	7.655,20	4.112,80	11.768,00
14 I.V.A. 22% su contributi previdenziali (voce 13)	1.684,14	904,82	2.588,96
15 Pubblicità amministrativa bandi ed esiti	700,00	300,00	1.000,00
16 Autorità di vigilanza	560,00	240,00	800,00
17 Allacciamenti e forniture	4.200,00	1.800,00	6.000,00
18 Accantonamenti per imprevisti non preventivabili	9.100,00	3.900,00	13.000,00
19 Fondo incentivante (1,5% su voce 7 ex Art. 113 del D.Lgs. 50/2016)	24.287,62	14.487,01	38.774,63
20 Arrotondamenti	237,21	434,28	671,49
21 Totale somme a disposizione (voci da 8 a 20)	443.825,25	248.199,37	692.024,62

22 Totale dell'appalto (voci 7 + 21)	2.063.000,00	1.214.000,00	3.277.000,00
--------------------------------------	--------------	--------------	--------------
