



09.06.2023

La riqualificazione energetica del patrimonio storico culturale e testimoniale con
l'applicazione dei protocolli energetico-ambientali

Il progetto della “casa dell’ortolano” nel vallo delle mura sud

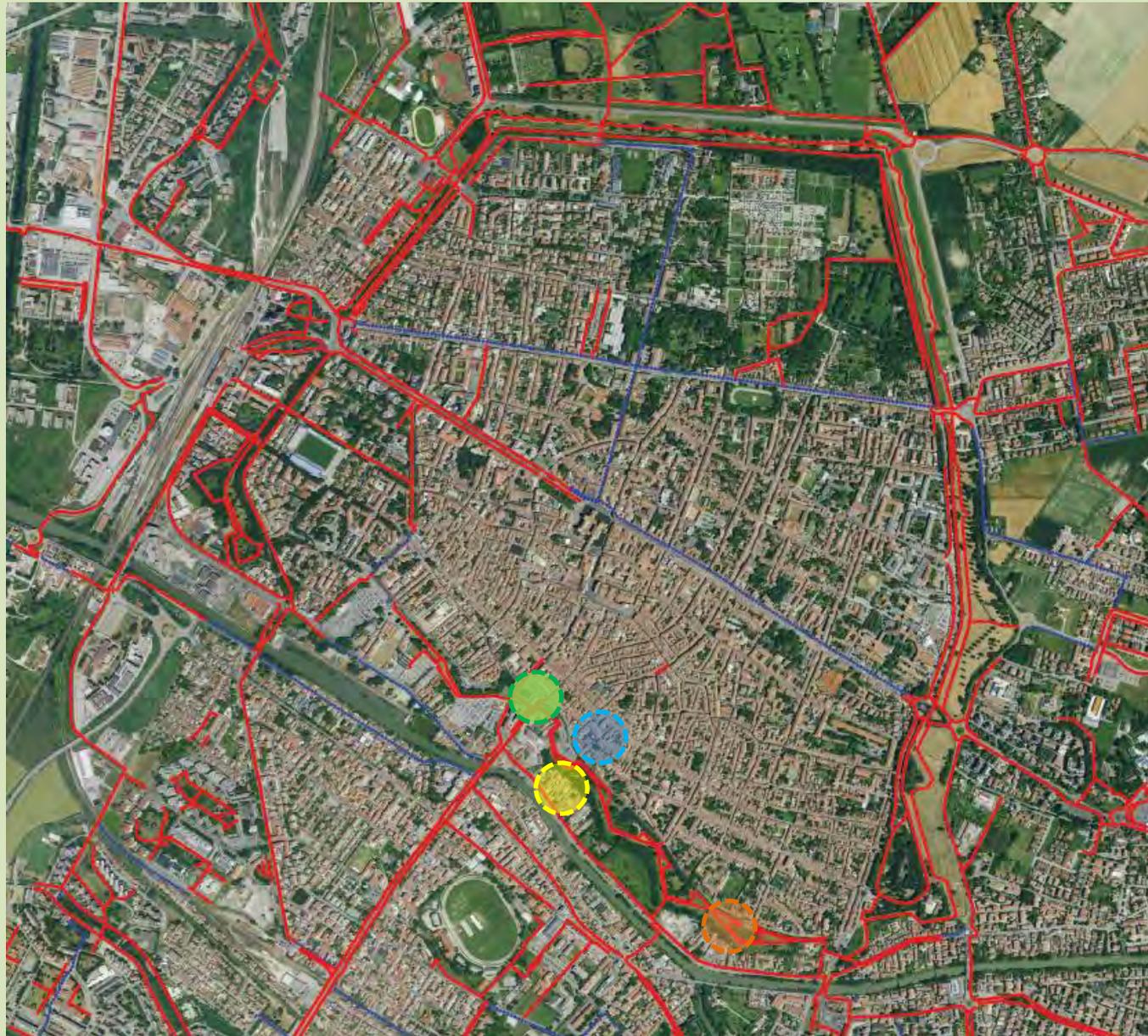


COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

SETTORE OPERE PUBBLICHE E
PATRIMONIO
Servizio Beni Monumentali

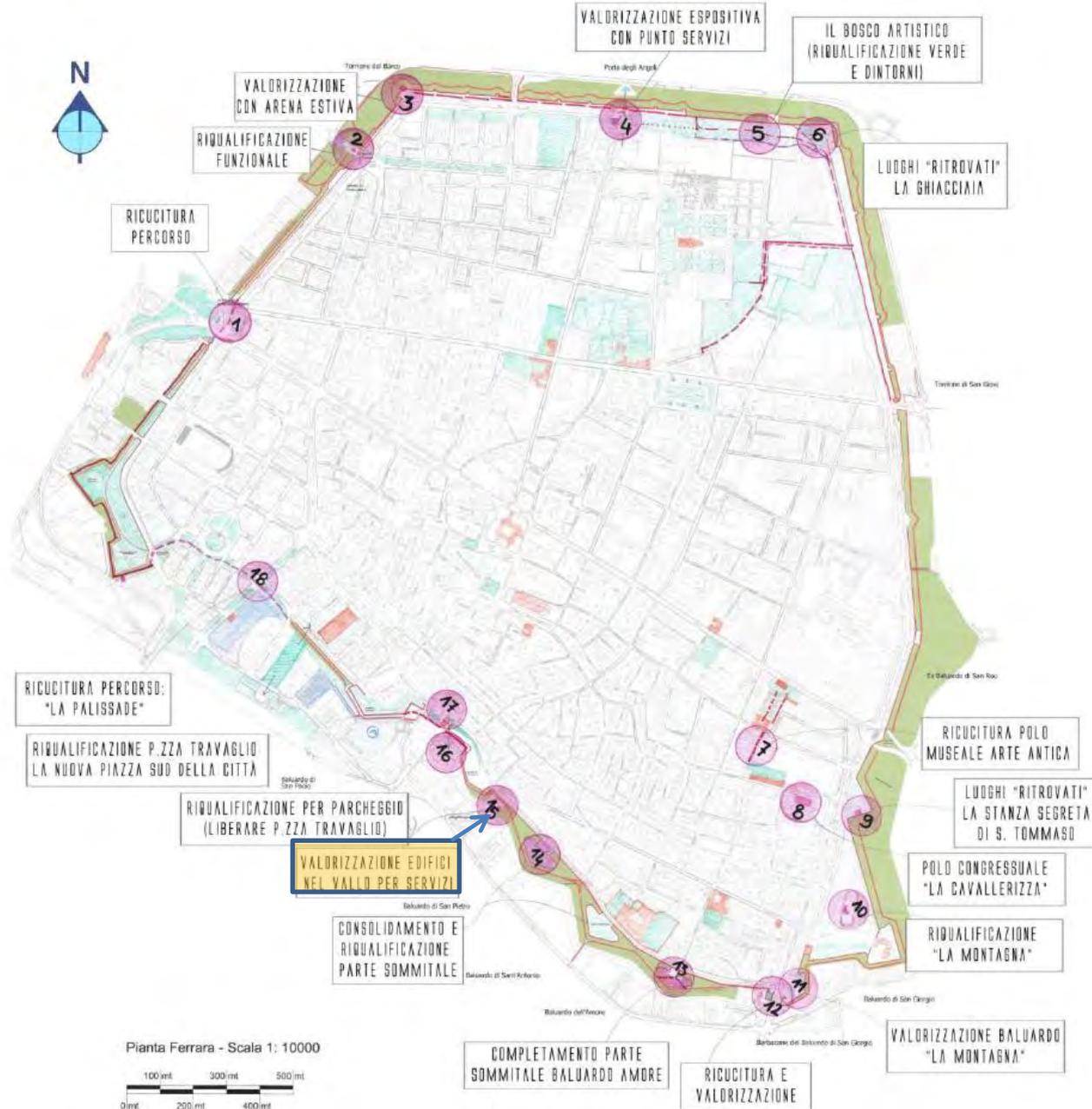
PERCORSI CICLABILI - PUNTI DI INTERESSE TURISTICO/CULTURALI NELLE IMMEDIATE VICINANZE



— Percorso ciclabili

- Porta Paola
- Piazza Verdi
- Casa dell'ortolano
- Porta d'Amore

VALORIZZAZIONE EDIFICI NEL VALLO PER SERVIZI "Casa dell'ortolano"



Acquisizione da parte del Comune di Ferrara – 30.12.2020



CARTOGRAFIA STORICA



E. Scanavini – 1888 – Confermata la presenza di un piccolo fabbricato “casa dell’ortolano” - Da notare le *coltivazioni ortive* nel vallo delle mura.



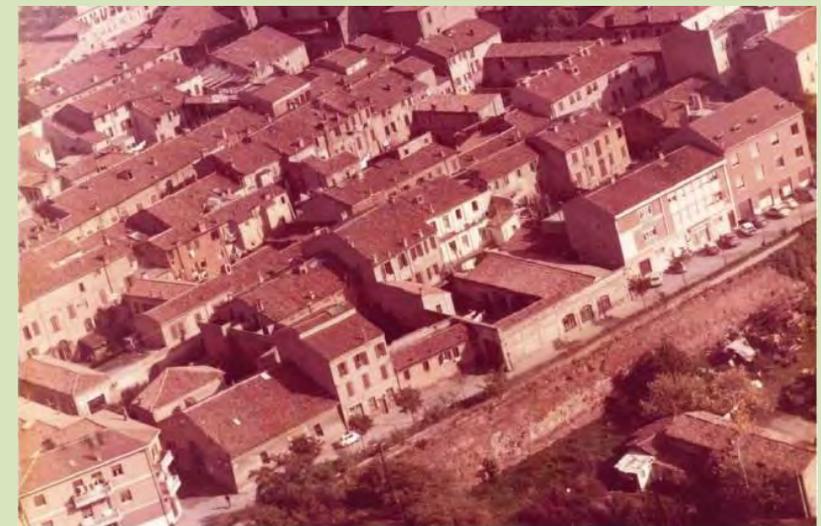
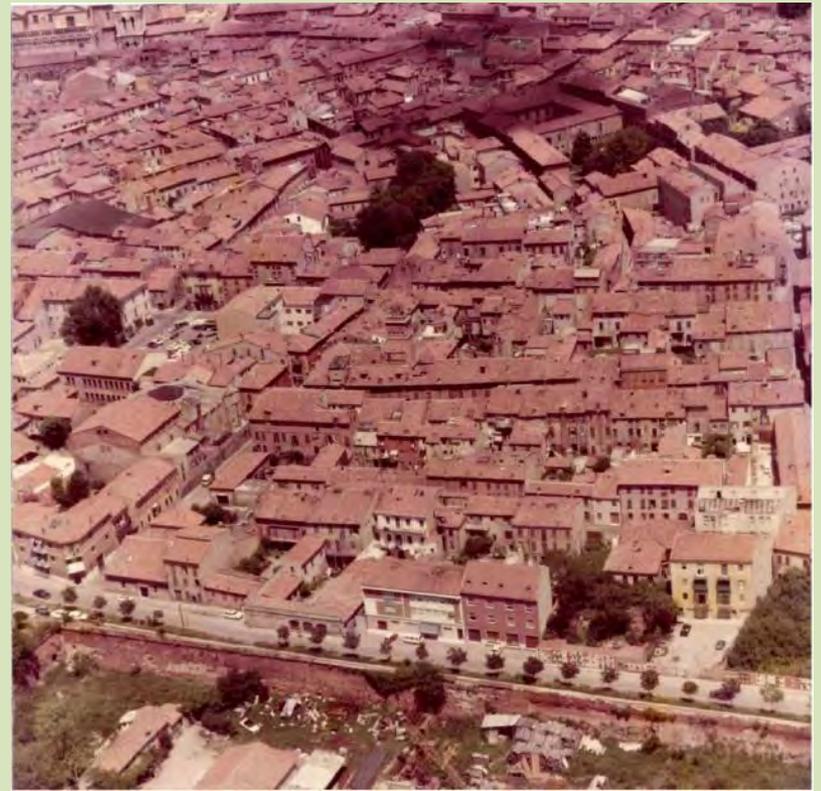
Catasto Regio – 1902 – Compagno per la prima volta entrambi gli immobili rurali.



Istituto geografico militare – 1937/39



Catasto Fabbricati - 1940 - Si può constatare come la situazione sia rimasta invariata rispetto agli inizi del Novecento



Immagini fotografiche del 1958 e 1974

Lo stato dei luoghi : l'area esterna



Lo stato dei luoghi : l'abitazione - interni



Lo stato dei luoghi : la stalla/fienile







Il progetto di valorizzazione

PRESUPPOSTI PER IDEE PROGETTUALI

il vallo delle mura [PATRIMONIO MONDIALE DELL'UMANITÀ](#) con l'inserimento nel patrimonio mondiale [UNESCO](#)

Immerse nel verde di alberi e prati, **le Mura** costituiscono oggi un [parco lineare](#), un **luogo di riposo e di incontro per gli abitanti della città**, per una piacevole divagazione nel verde e per immergersi in una particolare [campagna urbana](#), che avvolge il centro storico della bellissima Ferrara.



Il progetto di valorizzazione



POTENZIARE L'OFFERTA TURISTICO RICETTIVA – SOSTENIBILE

turismo più responsabile e pulito

che stimoli la **valorizzazione del territorio naturale** lontano dagli eccessi del turismo di massa



strutture ricettive sostenibili perfettamente integrate con il territorio che presentano caratteri di
unicità
naturale offerta delle risorse locali in



TERMINI ARCHITETTONICI, ENOGASTRONOMICI E PAESAGGISTICI



Il progetto di valorizzazione

POTENZIALITA'

... non solo per gli abitanti della città ...



INCREMENTARE IL CICLOTURISMO

Le mura di Ferrara sono tra le più importanti architetture militari e monumentali presenti nel nostro Paese, **rappresentano un elemento storico, paesaggistico, identitario di forte attrattività e unico nel suo genere, che si vuole promuovere e valorizzare".**

CON I LORO NOVE CHILOMETRI LE MURA CINGONO LA CITTÀ DI FERRARA QUASI INTERAMENTE, IDENTIFICANDOSI COME UNO DEI CIRCUITI TRA I PIÙ COMPLETI E VARI CHE ESISTANO NEL NOSTRO PAESE

diffusione della bicicletta quale mezzo di trasporto ecologico, per una riqualificazione dell'ambiente urbano ed extraurbano.

SOSTENERE IL TURISMO IN BICICLETTA IN ALTERNATIVA AL TURISMO DI MASSA CON MEZZI DI TRASPORTO INVASIVI



IL CICLOTURISMO È RISPETTOSO VERSO IL TERRITORIO, OLTRE CHE UNA CHIAVE DI RILANCIO PER LE PICCOLE ECONOMIE LOCALI.

Il progetto di valorizzazione

Destinazioni d'uso



dare a famiglie, sportivi, **A TUTTI I CITTADINI E AI TURISTI** la piena fruibilità di un tratto importante delle mura attraverso il recupero di questi due immobili **nel rispetto della loro tipologia e del contesto storico paesaggistico in cui si trovano**



- Piccoli **alloggi** per cicloturisti e non



strutture ricettive ad hoc per i cicloturisti, che dispongono generalmente di un servizio di noleggio bici, guide o accompagnatori per tour organizzati, e di un'area per l'assistenza meccanica.

- **punto ristoro** di supporto all'attività di pubblica fruizione
- **Pubblica fruizione** con zone attrezzate per pic-nic
- Attività di **valorizzazione prodotti** gastronomici



La Valorizzazione di questi due fabbricati situati nelle Mura Sud della città, prevede importanti lavori strutturali, impiantistici ed architettonici che **verranno attuati** applicando e seguendo le linee del **livello di sostenibilità degli interventi di conservazione di edifici storici (protocollo GBC) nell'intento di favorire un elevato livello di sostenibilità** mediante la valorizzazione del costruito storico.

IMPORTI DELL'INTERVENTO

LOTTO I° - 2022

€ 215.000,00

- *demolizioni,*
- *bonifica dell'area e degli edifici*
- *messa in sicurezza*

LOTTO II° - 2023

€ 2.000.000,00

- *consolidamento dell'edificio B – ex fienile*
- *consolidamento e ricostruzione parziale dell'edificio A – abitazione*
- *Realizzazione impianti*
- *Parziale sistemazione area esterna*

LOTTO III° - 2024

€ 800.000,00

- *realizzazione edificio C punto bike -*
- *Completamento area esterna*
- *arredi*

GRUPPO DI LAVORO

Comune di Ferrara
Servizio Beni Monumentali

Società di ingegneria
STUDIO BINARIOLAB srl

Progetto architettonico

Progetto strutture, impianti, sicurezza e
consulenza GBC HB

*Federica Tartari
Raffaella Vitale
Alessandro Checchi
Davide Costa*

*Eugenio Artioli
Marcello Albani
Cristiano Ferrari
Nicolò Manfredini
Carlotta Pozzi*

Collaudo
Linda Cremon

Operazioni di Pulizia dell'area da vegetazione spontanea e rottami



... l'area



... l'abitazione



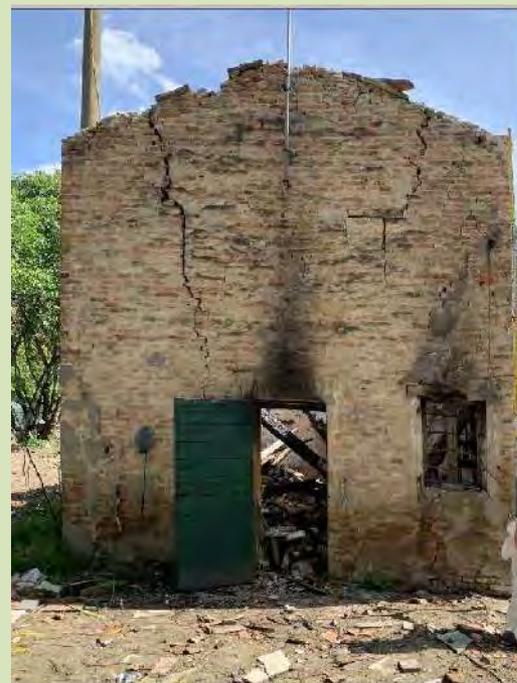
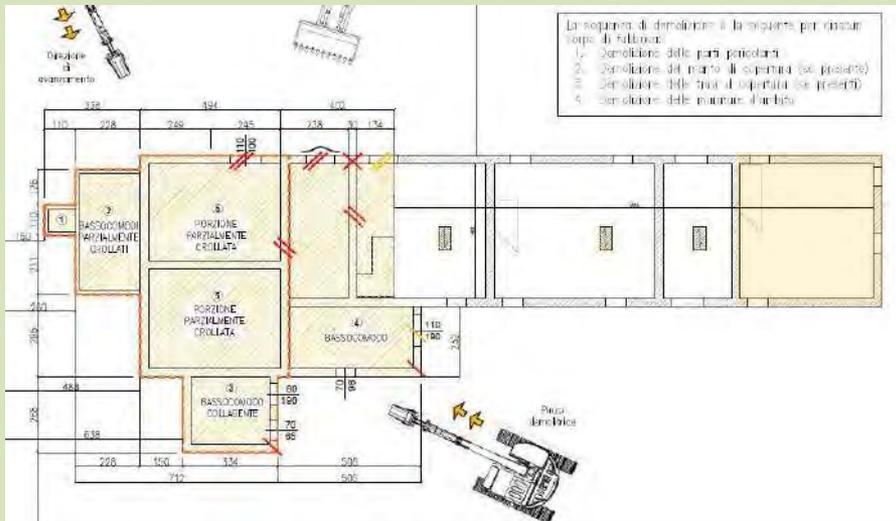




... la stalla/fienile



La messa in sicurezza degli edifici – aprile 2022





Il progetto di valorizzazione percorribilita' e accessi alla corte colonica



-  Accesso da via Bologna
-  Parcheggio Baluardo di S. Lorenzo
-  Percorsi ciclo/pedonali
-  Accesso carrabile riservato carico/scarico

Il progetto di valorizzazione

A EDIFICIO DI ACCOGLIENZA
TURISTICO/RICETTIVO

B

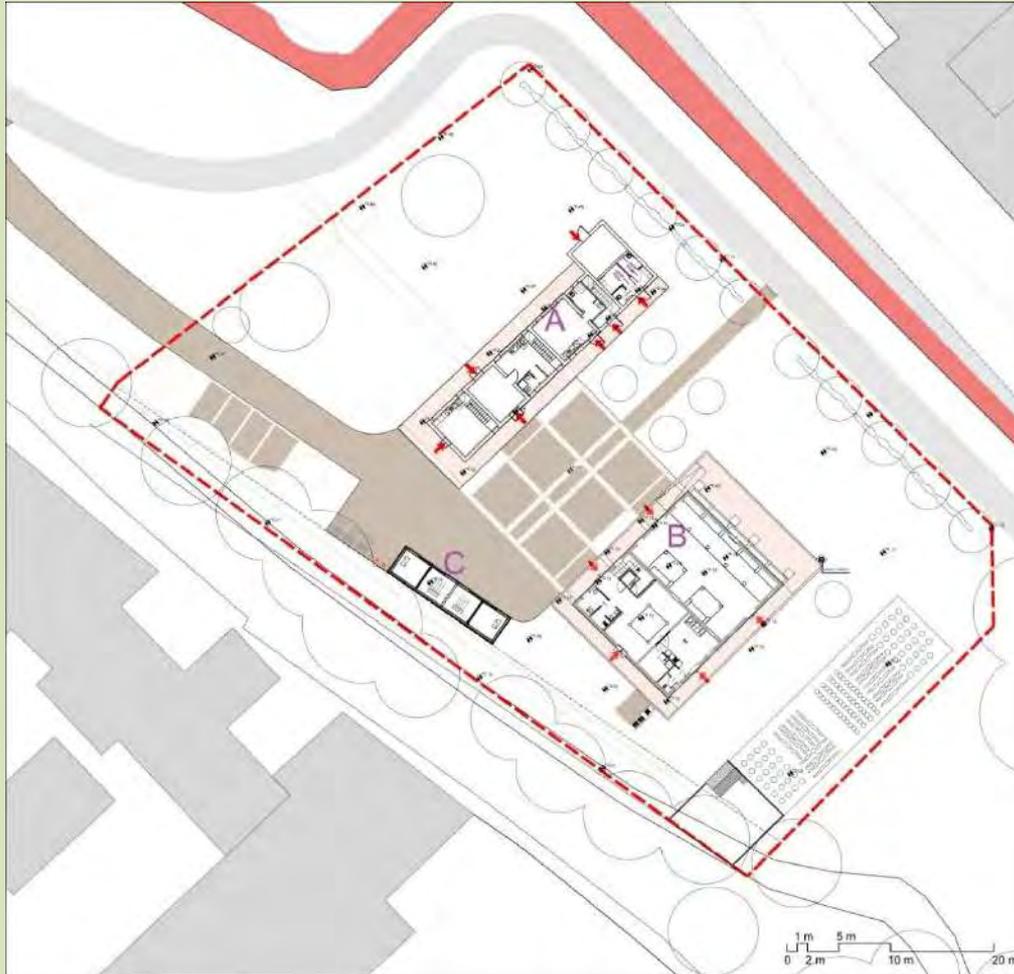
- PUNTO RISTORO
- ATTIVITA' DI VALORIZZAZIONE
PRODOTTI
- PUBBLICA FRUIZIONE
- SALE POLIVALENTI (p.1)

C DEPOSITO, NOLO BICICLETTE
compensazione volumetrie
demolite



individuazione delle funzioni degli edifici della corte colonica

Il progetto di valorizzazione



SUPERFICI

Scoperto, area colonica 3.360mq

EDIFICIO A

(ex abitazione – Ricettivo)

PT 155mq

P1° 115mq

Terrazza 40mq

EDIFICIO B

(ex stalla/fienile – punto ristoro, valorizzazione prodotti, pubblica fruizione e polifunzionale)

PT 205mq

P1° 205mq

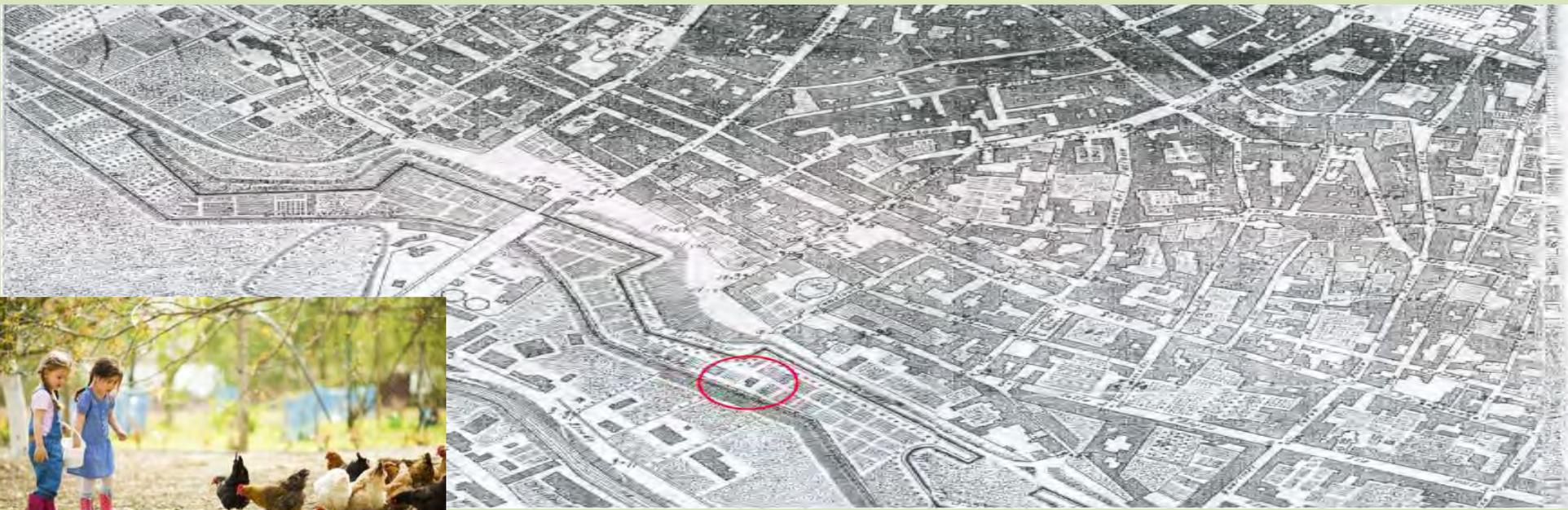
EDIFICIO C

(piccolo edificio di servizio-punto bike)

PT 50mq

Il progetto di valorizzazione

l'area scoperta : proposte nel rispetto della storia e



Il progetto di valorizzazione

..... della tradizione



La vite maritata
riconducibile al tempo degli Etruschi

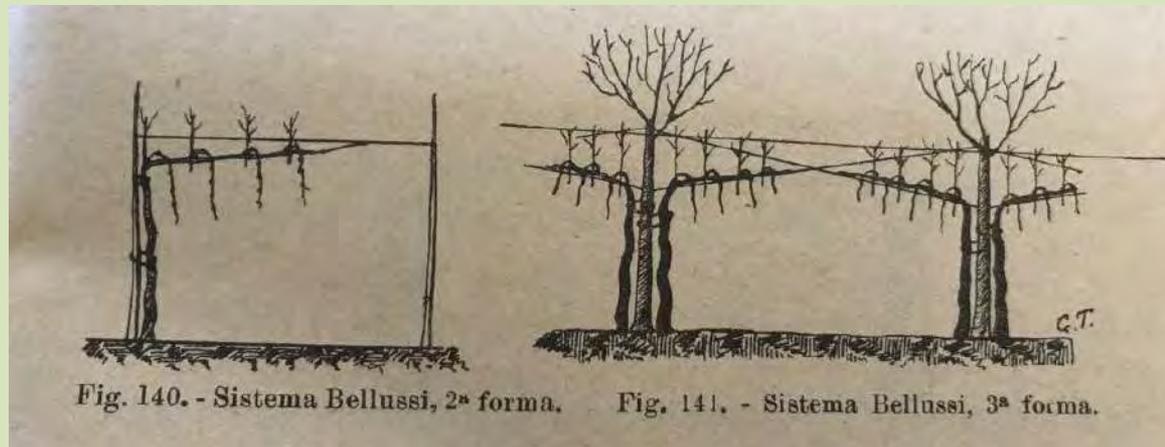


Fig. 140. - Sistema Bellussi, 2ª forma. Fig. 141. - Sistema Bellussi, 3ª forma.

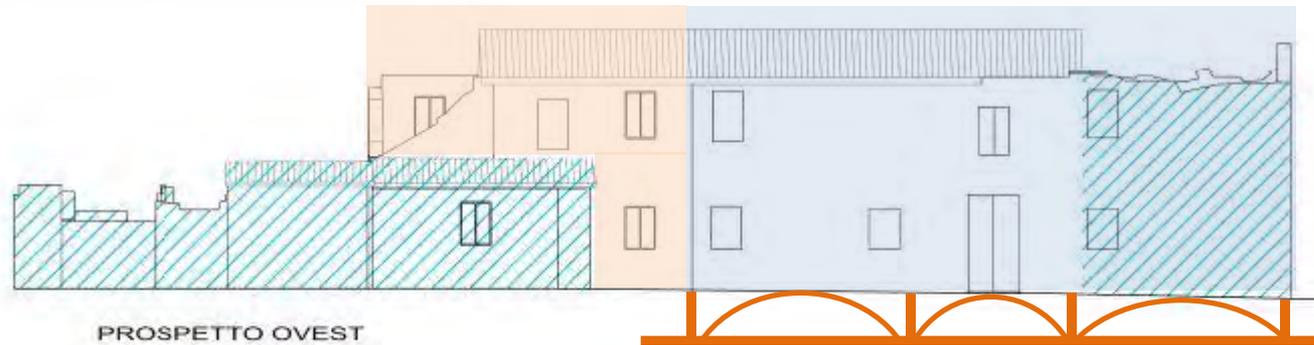
Il progetto di valorizzazione

....pergolati, tettoie fiorite....

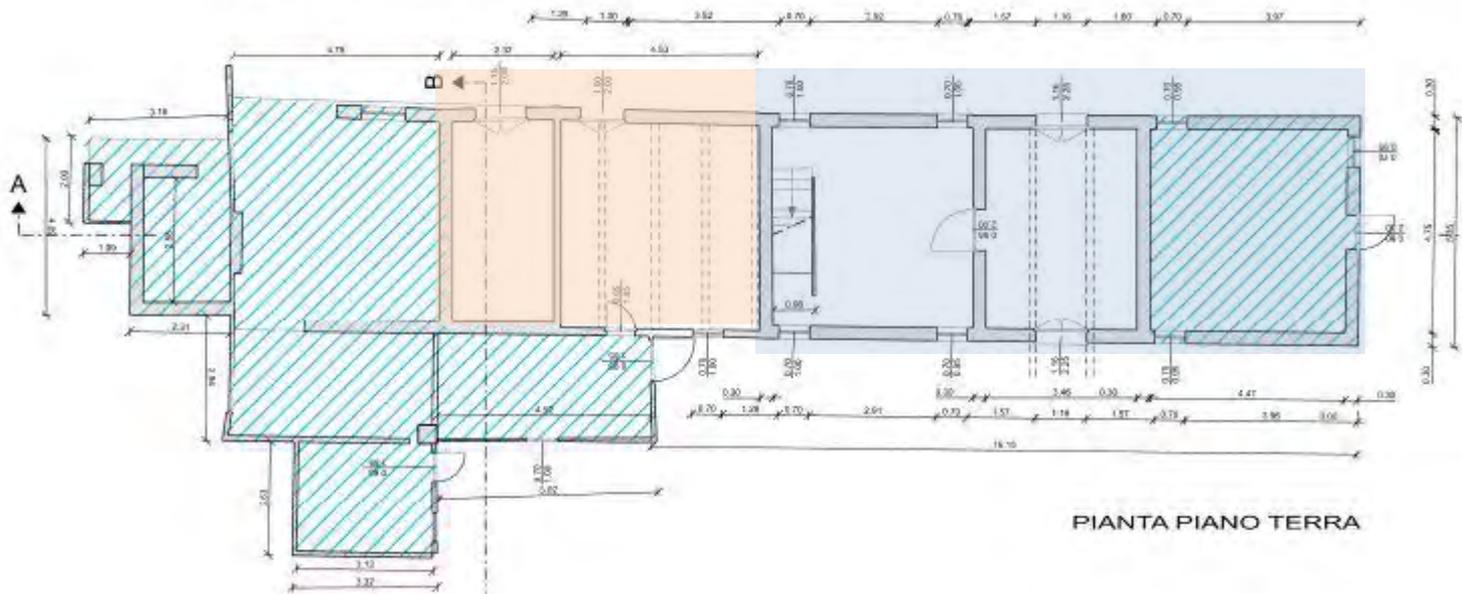


Il progetto di valorizzazione

Il nucleo originario, le parti aggiunte e le demolizioni



-  Nucleo originario
-  ampliamento
-  parti demolite



Il progetto di valorizzazione

Archi di scarico in fondazione

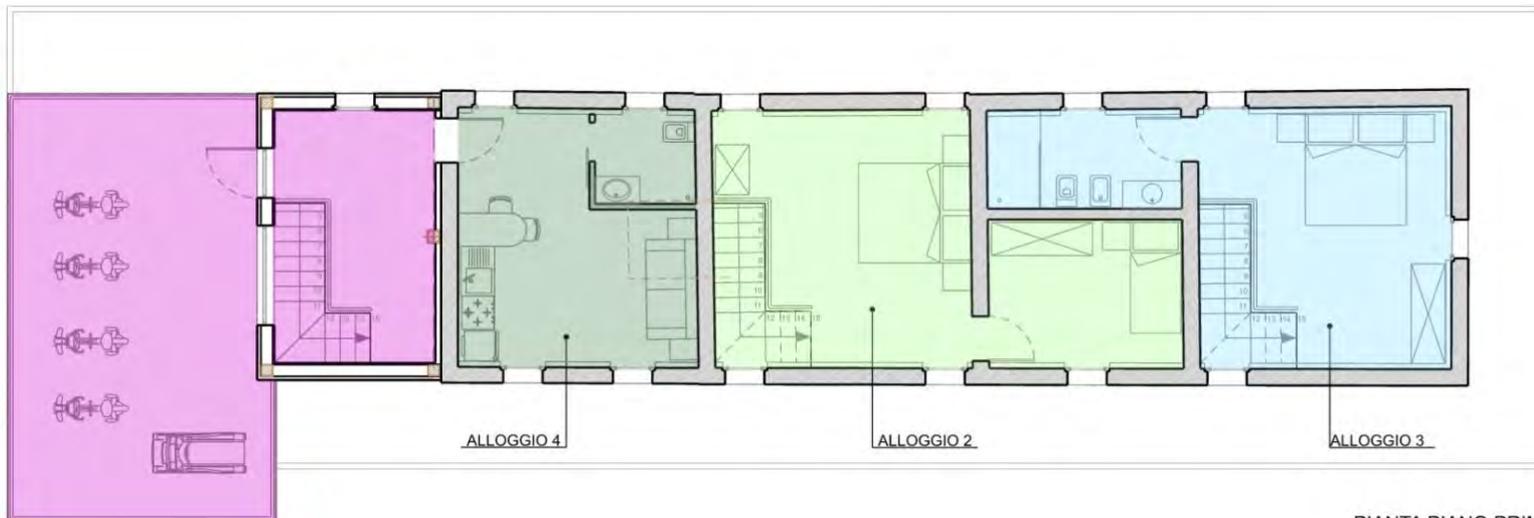


Il progetto di valorizzazione

Gli alloggi nell'ex abitazione



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

Il progetto di valorizzazione

Gli alloggi - prospetti



PROSPETTO OVEST



PROSPETTO EST



PANNELLATURA VERTICALE
IN LEGNO CARBONIZZATO

PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD



Il progetto di valorizzazione

Il punto ristoro al piano terra dell'ex stalla-fienile

LEGENDA

- INGRESSO E BAR
- SALA DA PRANZO
- CUCINA
- DISTRIBUZIONE / SERVIZI

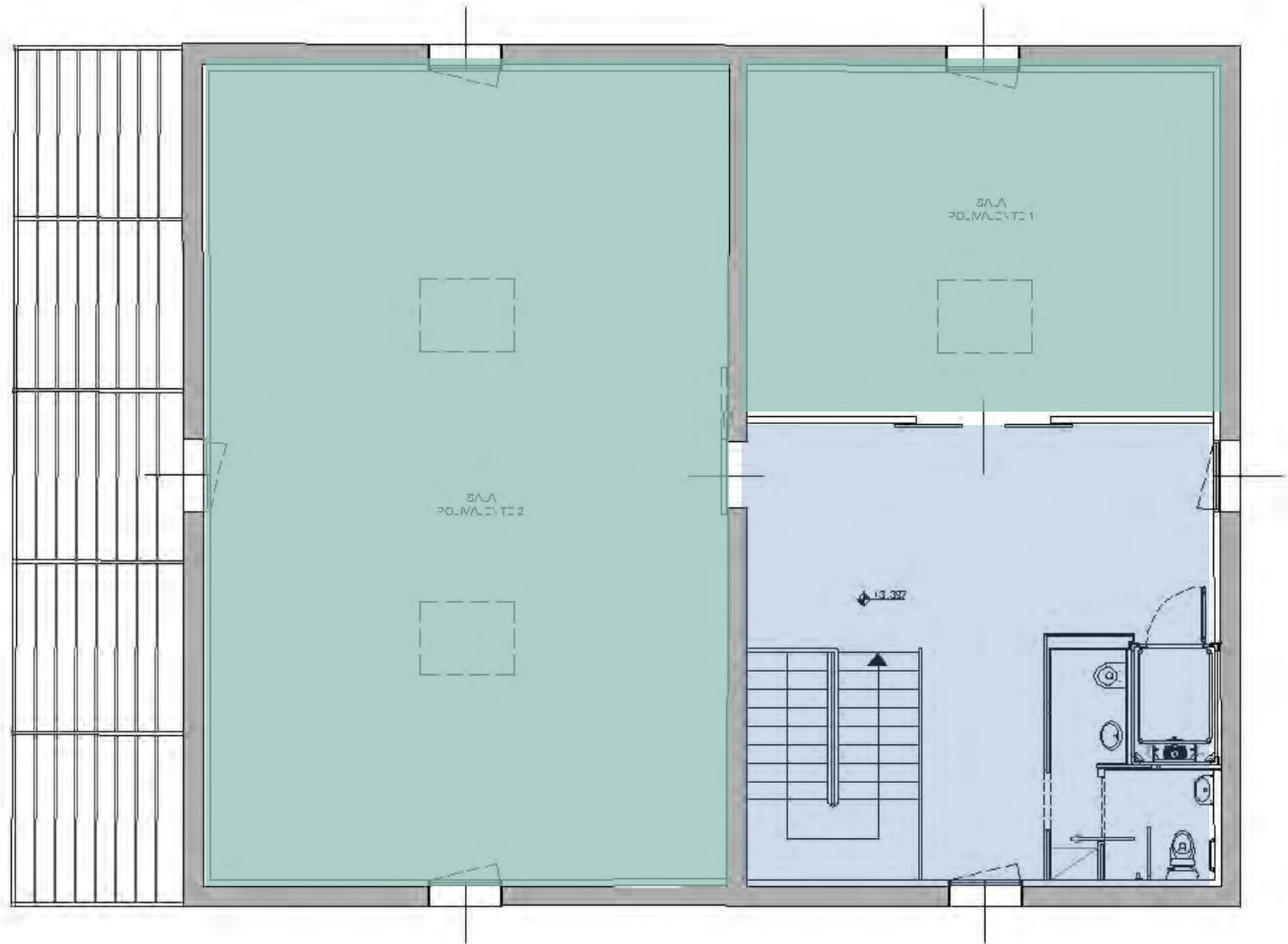


Il progetto di valorizzazione

Gli spazi polifunzionali al piano primo dell'ex stalla-fienile

LEGENDA

-  DISTRIBUZIONE / SERVIZI
-  SALE MULTIFUNZIONALI

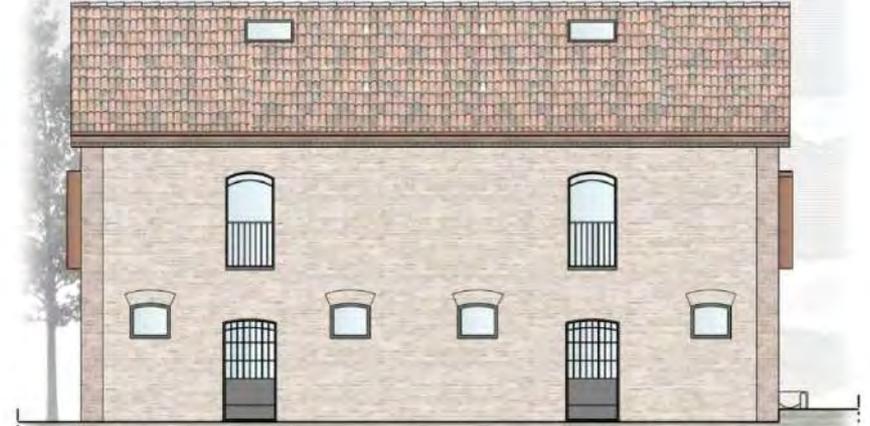


Il progetto di valorizzazione

Il punto ristoro e sale polifunzionali nell'ex stalla/fienile - prospetti



PROSPETTO SUD



PROSPETTO EST



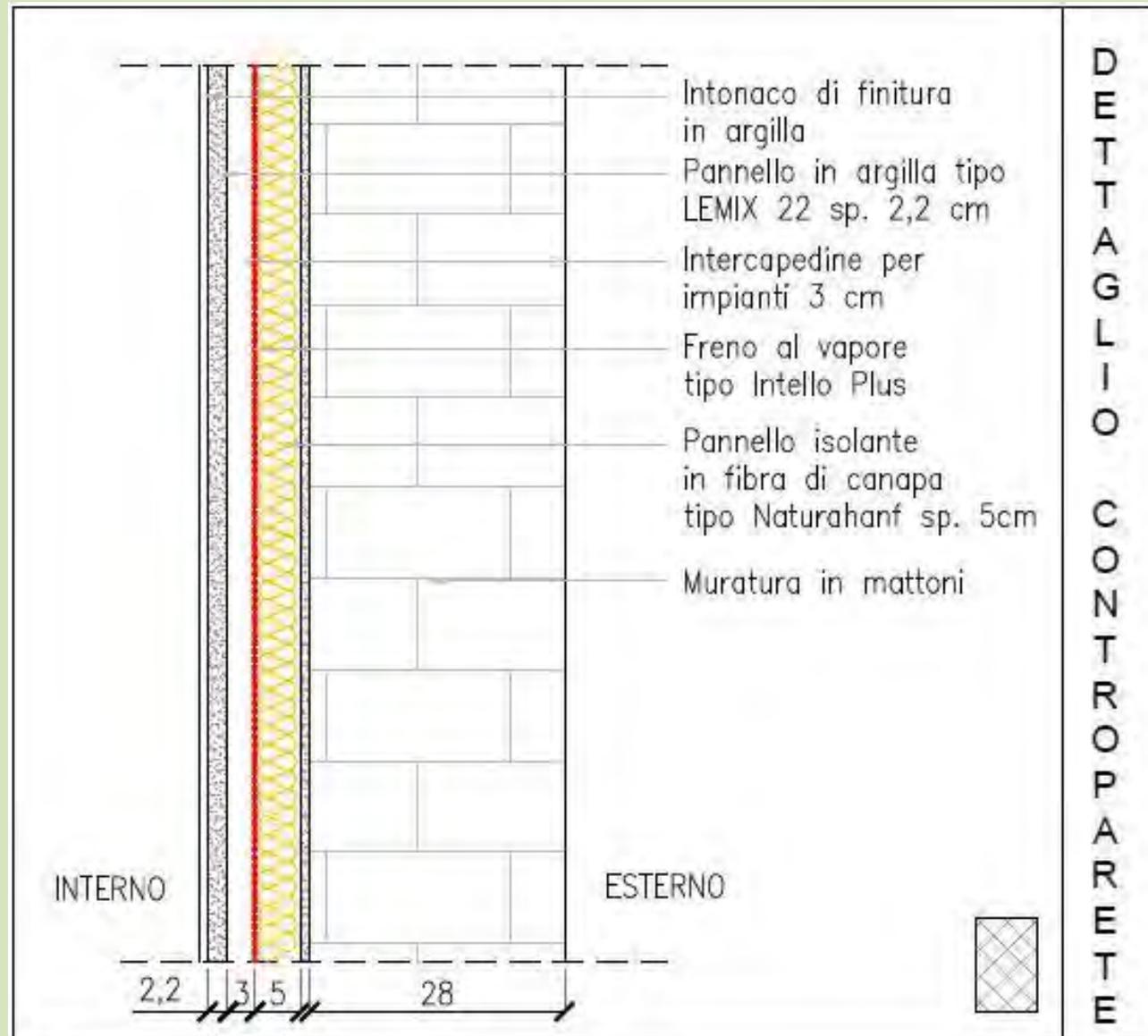
PROSPETTO NORD



PROSPETTO OVEST

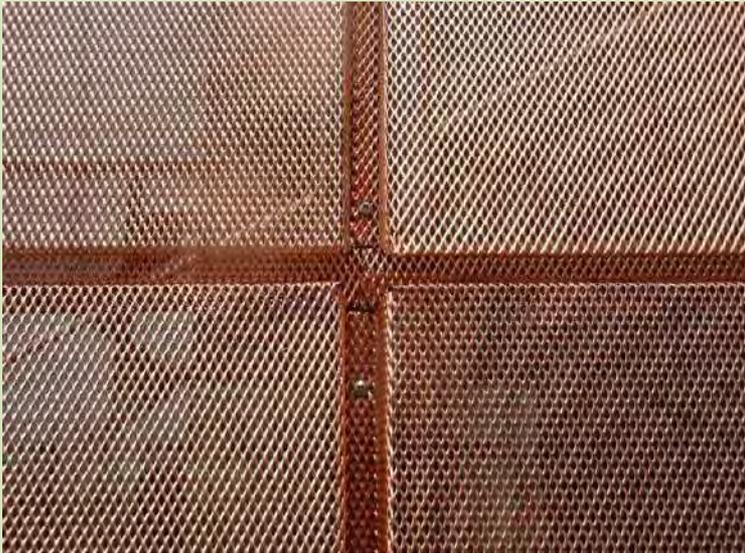
Il progetto di valorizzazione

La coibentazione interna degli edifici



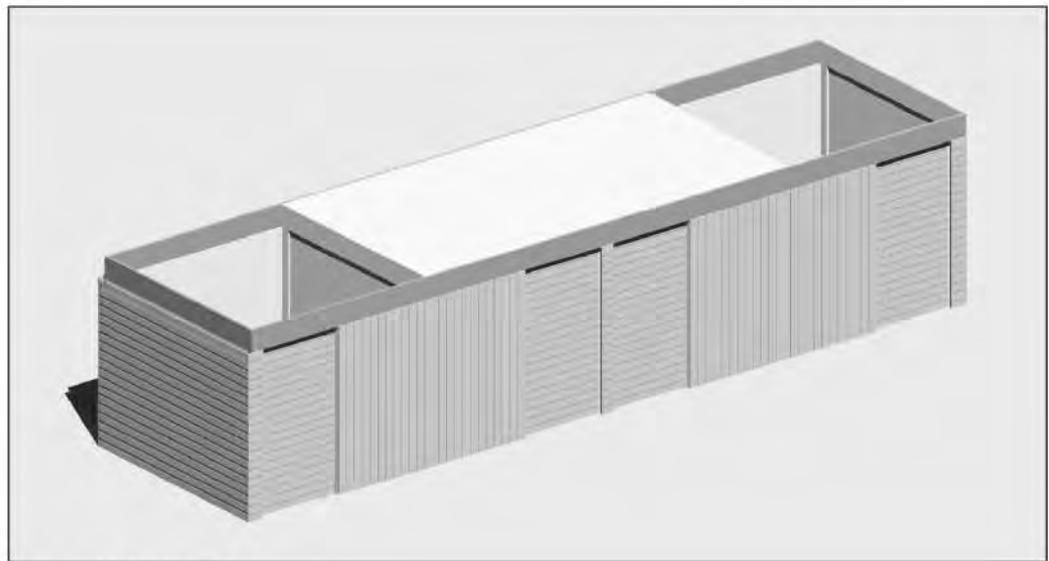
Il progetto di valorizzazione

La scelta delle finiture nel rispetto della tradizione e della contemporaneità



Il progetto di valorizzazione

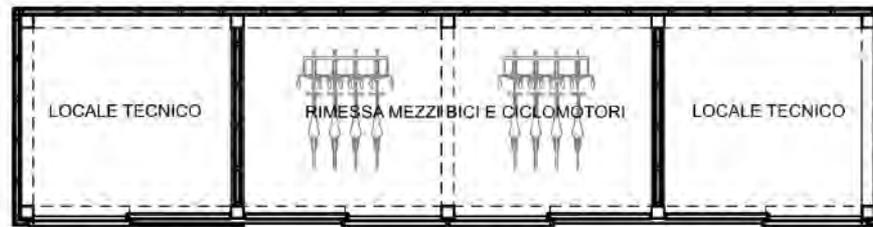
Il punto bike e schermature
unità esterne impianti



ASSONOMETRIA



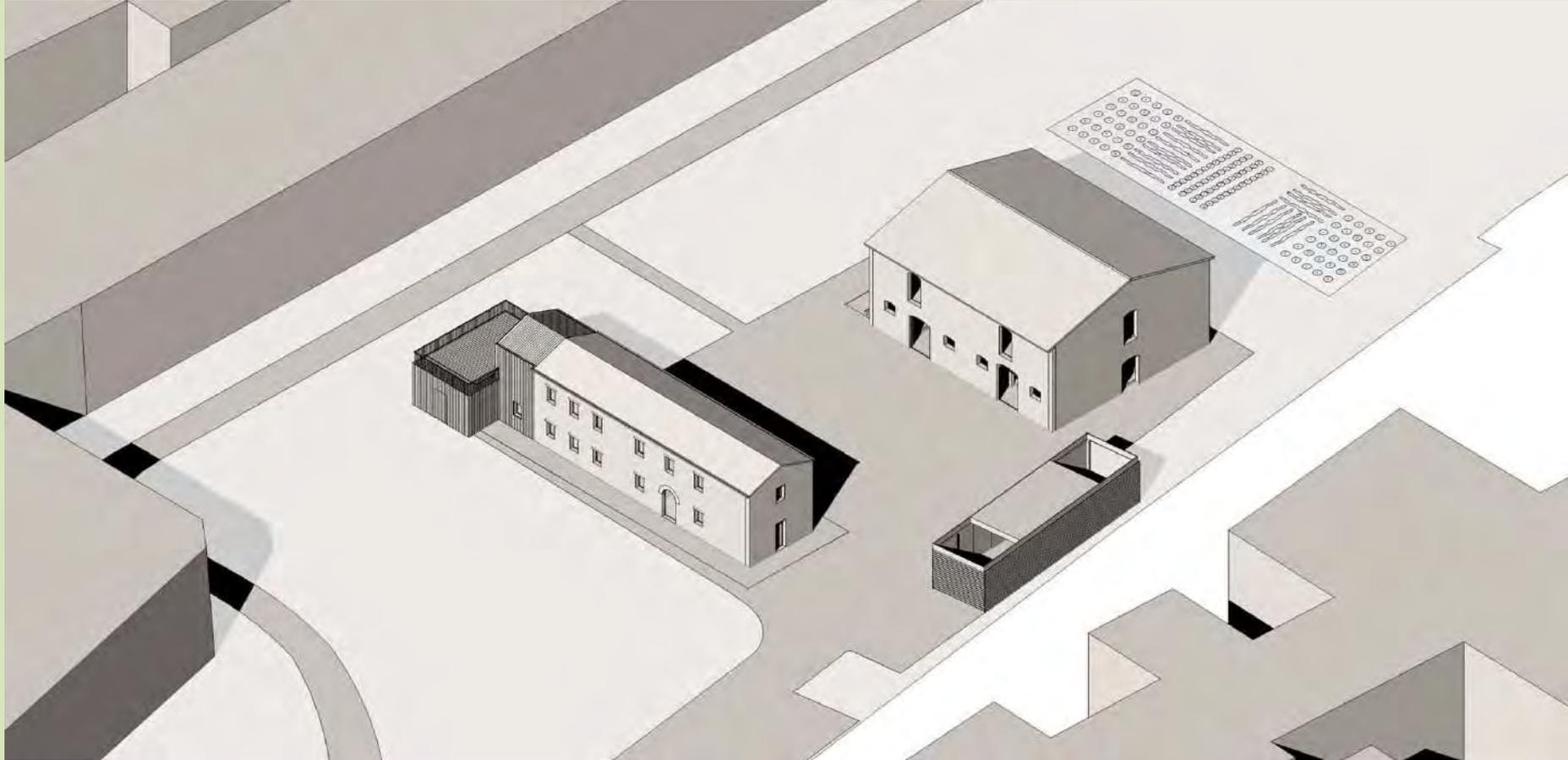
PROSPETTO FRONTALE



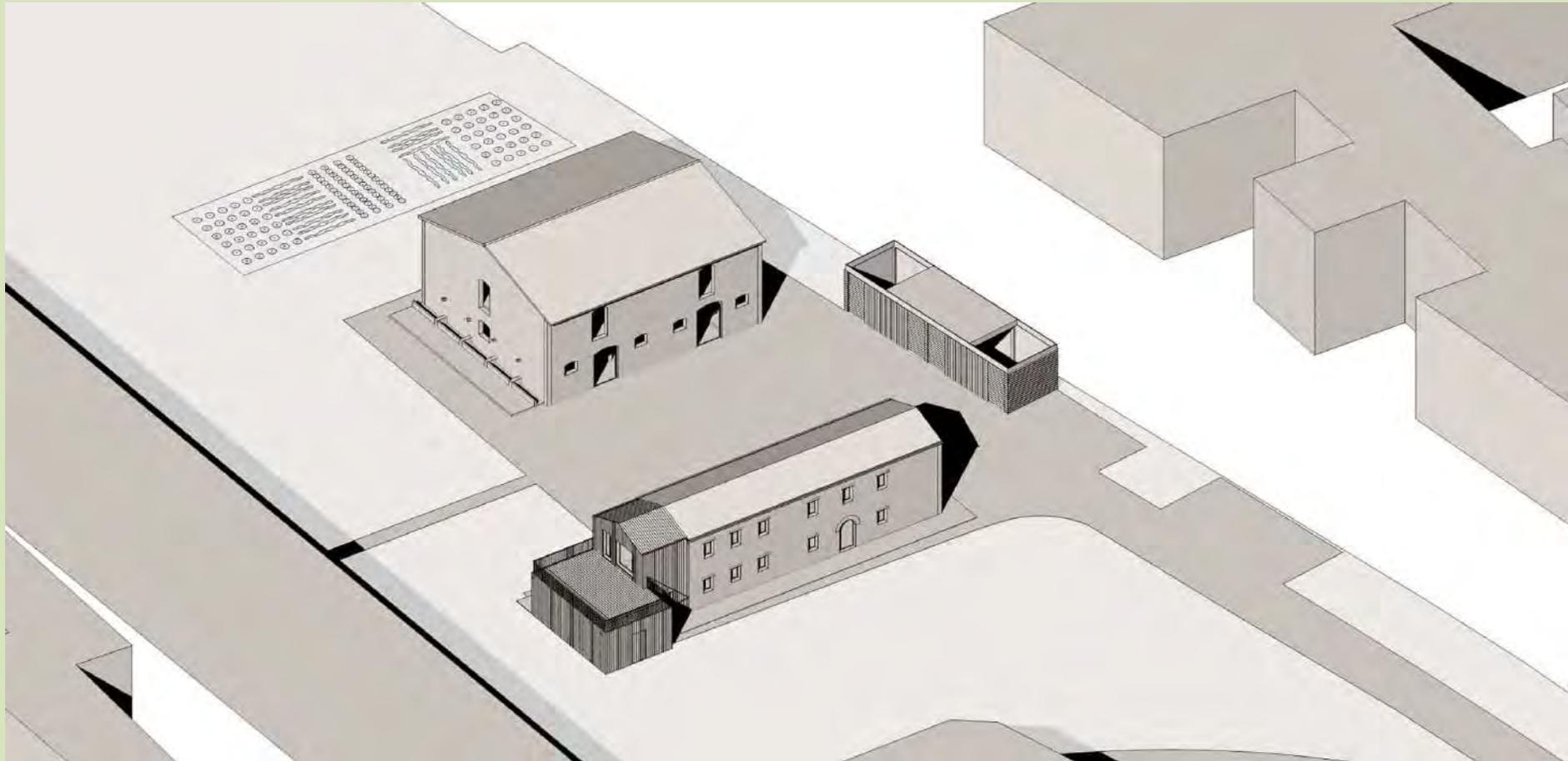
PIANTA MODULI ADDOSSATI

Il progetto di valorizzazione

Viste assonometriche



Il progetto di valorizzazione



Il progetto di valorizzazione

Alcune suggestioni sulle quali stiamo lavorando



Il progetto di valorizzazione



Il progetto di valorizzazione





COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità

Comune | Ferrara

Ufficio competente | Servizio Beni Monumentali e Patrimonio

Committente | Comune di Ferrara

Assessore Lavori Pubblici | Dott. Andrea Maggi

Lavori di | Restauro valorizzazione fabbricati, nel vallo delle Mura Sud "CASA DELL'ORTOLANO"
(CIA 56-2022) (CUP B75F22000440004) (CIG 9359665FE2)

Importo complessivo dei lavori | € 1.297.306,80 + IVA 10%

Determina aggiudicazione lavori | 2022-2773 del 06/12/2022

Data inizio lavori | 18/01/2023

Data fine lavori prevista | 18/01/2024

Responsabile unico del procedimento | Arch. Natascia Frasson

Progettista architettonico | Arch. Federica Tartari - Arch. Raffaella Vitale

Progettista strutturale | Ing. Eugenio Artioli - studio Binario Lab

Progettista impianti | Ing. Marcello Albani - studio Binario Lab

Coordinatore sicurezza per la progettazione | Ing. Marcello Albani - studio Binario Lab

Direttore dei lavori | Arch. Federica Tartari

Direttore operativo architettonico | Arch. Raffaella Vitale

Assistente Direttore dei lavori | Geom. Alessandro Checchi

Direttore operativo strutture | Ing. Eugenio Artioli

Direttore operativo impianti | Ing. Marcello Albani

Coordinatore sicurezza per l'esecuzione | Ing. Marcello Albani

Consulente GBC- HB | arch. Cristiano Ferrari - studio Binario Lab

Commissioning GBC- HB | Ing. Enrico Grillo - SEQUAS Ingegneria

Collaboratori | Dis. Davide Costa - Ing. Nicolò Manfredini - Ing. Federico Rigattieri

Impresa esecutrice | RTI CGZOLDAN Srl - IMPRESA NAVARRA Srl



COSTRUZIONI GENERALI ZOLDAN Srl
via L. Calamatta, 16 - 00193 - Roma
tel. 06-52206489 pec. zoldancostruzioni@pec.it



IMPRESA NAVARRA Srl
via di San Valentino, 16 - 00197 - Roma
tel. 348 8411453 pec. impresanavarra@legalmail.it

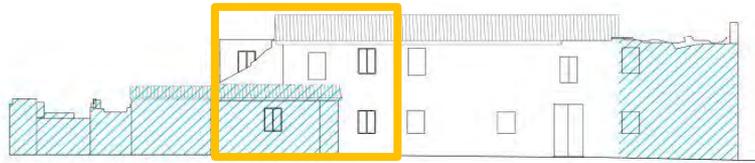
Direttore Tecnico di cantiere | Geom. Giuseppe Pennetta

Collaboratore Direttore Tecnico di cantiere | Geom. Marco Galimberti

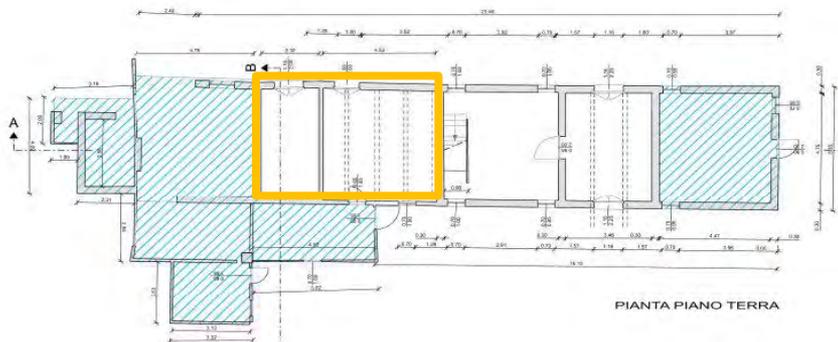
Inizio lavori gennaio 2023

fine lavori primavera 2024

Il cantiere



PROSPETTO OVEST



PIANTA PIANO TERRA



Il cantiere



Il cantiere



Il cantiere



Il cantiere



Il cantiere



Il cantiere



09 Giugno 2023

La riqualificazione energetica del patrimonio storico culturale e testimoniale con l'applicazione dei protocolli energetico-ambientali – Il progetto della “Casa dell’Ortolano” di Ferrara

... grazie per l'attenzione