



1. Vista dell'intervento di cohousing - lotto B verso il ciglio del Po di Primaro

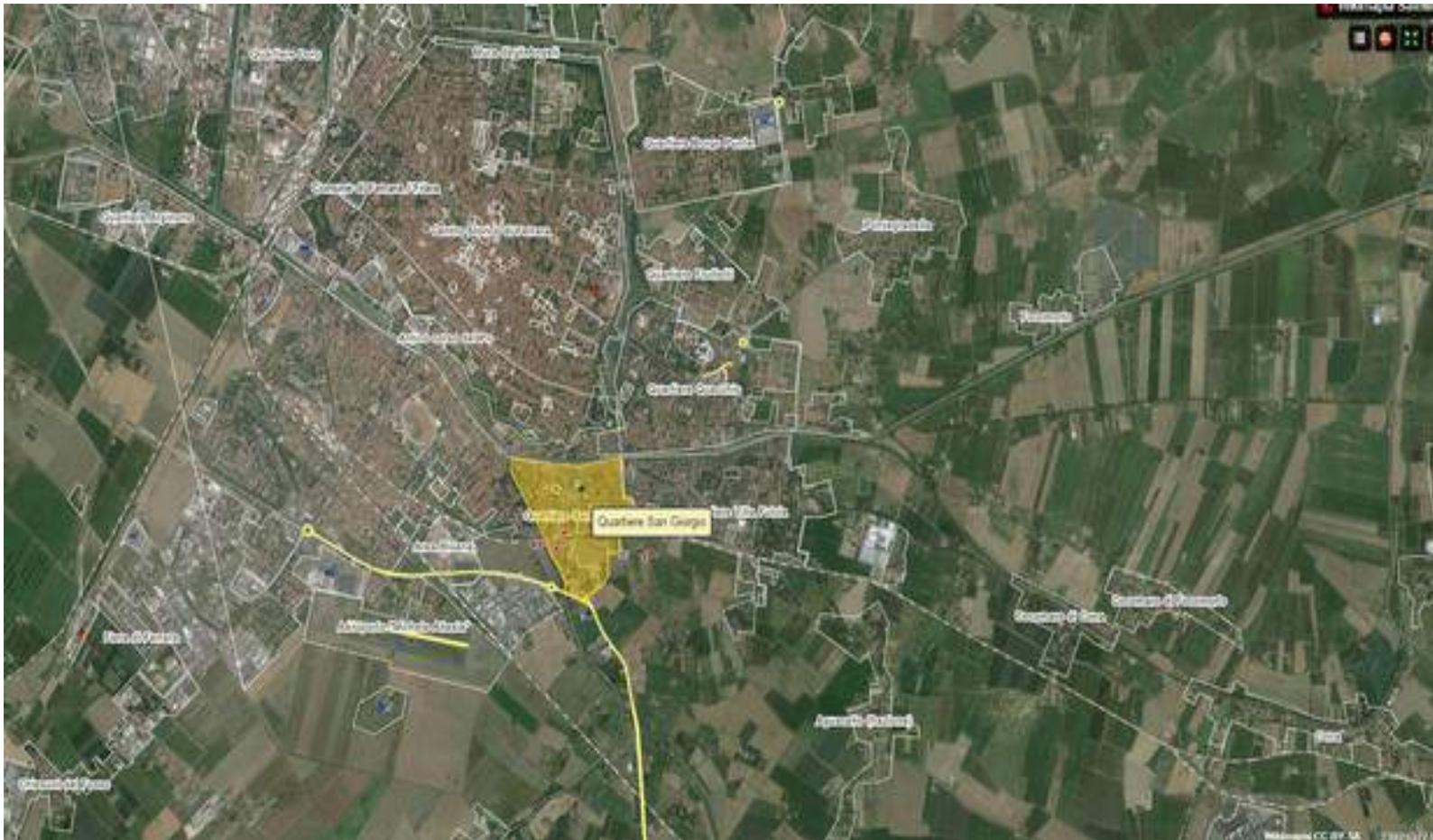
Cohousing SanGiorgio

FERRARA



Situata nella bassa pianura emiliana, la città di Ferrara sorge sulle sponde del Po di Volano, che separa la città medioevale dal primitivo borgo di San Giorgio.

Il quartiere di San Giorgio, dove è stato edificato il cohousing che ne ha preso il nome, è in città, nella zona dove sorse il primo nucleo abitativo, denominato «Ducatus Ferrariae».



Ferrara e San Giorgio: un po' di storia



Tra il VII e l'VIII secolo la sede vescovile fu spostata da Voghenza alla Chiesa sorta fra il Po di Volano e il Po di Primaro, dedicata a San Giorgio : la zona divenne così il primo insediamento abitato di Ferrara.

Nel 1141 la parrocchia di San Giorgio comprendeva Cocomaro, Aguscello, Fossanova e tutte le abitazioni poste nel triangolo compreso fra il Po di Volano, il Po di Primaro e il canale che li univa all'altezza di Aguscello: questa era la cosiddetta "Contrada della Misericordia" (nome forse dovuto al fatto che vi sorgeva un ospedale per i pellegrini).

Senza argini e canali il territorio della provincia, e quello stesso della città, sarebbero in buona parte coperti dalle acque, perché a livello del Po; la particolarità del territorio ha costretto gli antichi regnanti alla bonifica idraulica dei terreni al fine del prosciugamento di vaste aree.

Nel 1473, l'architetto Biagio Rossetti ebbe l'incarico di rifondare San Giorgio, e con lui collaborò Cosmè Tura, che volle essere sepolto ai piedi del campanile. San Giorgio, attualmente, è collegato alla città dal ponte in muratura che non è più in asse con la statua della Madonna posta sulla colonna del piazzale; detto ponte è "custodito" dalle statue settecentesche di San Giorgio (angolo nord est), San Maurelio (nord ovest), San Rocco (sud est), San Filippo Neri (sud ovest) .

Il terreno è sulle rive del Po di Primaro, l'antico ramo principale (primàro) del Po.
Un luogo Patrimonio dell'Unesco e parte dell' importante
Rete Natura 2000 – strumento politico dell'UE per la tutela della biodiversità che
consiste nell'attivazione di una rete ecologica diffusa in tutta Europa per vigilare sugli
habitat naturali con flora e fauna rari a livello comunitario- .



Il Po di Primaro



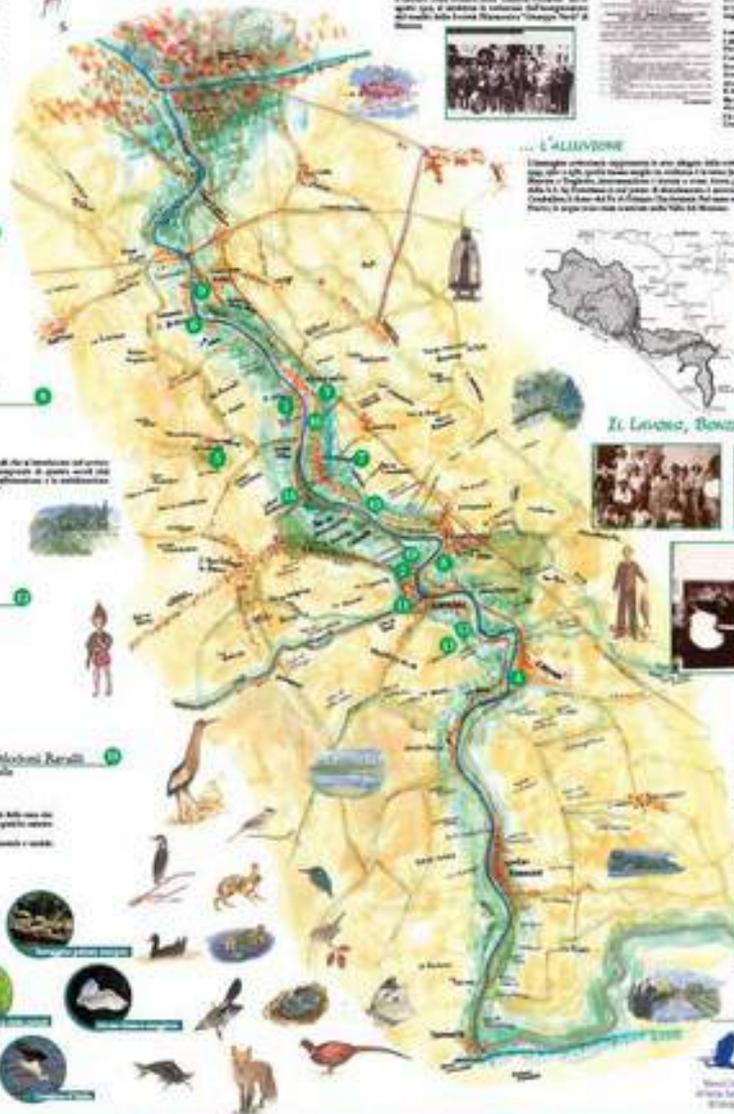
Il Po di Primaro era uno dei principali rami del delta del Po, sicuramente presente già prima dell'anno 1000. Alla biforcazione fra questo ramo deltizio e il Po di Volano , nei pressi della Chiesa di San Giorgio, sorse la città di Ferrara.

Il Primaro fu un'importante via di comunicazione dalla zone interne della Pianura Padana fino alle città costiere dell'Adriatico (in primo luogo, Ravenna) . Purtroppo, perse gradualmente la sua navigabilità a partire dalla rotta di Ficarolo, nel 1152, quando le portate principali del Po cominciarono a deviare verso nord, formando il Po grande di Venezia. Il Po di Primaro termina il suo percorso presso un impianto di sollevamento posto sotto gli argini del Reno, entro cui riversa le sue acque; è quindi escluso, per chi abita sulle sue rive, qualsiasi pericolo di esondazione o straripamento.

Il museo di Storia Naturale di Ferrara , interessato al poco conosciuto tratto del Po di Primaro che corre da Ferrara a Traghetto di Argenta, ha avviato e concluso una bellissima «mappa di comunità» per questo antico fiume, realizzando il proposito di portare in evidenza i legami che uniscono fra di loro i luoghi e gli abitanti rivieraschi, delineando un percorso della memoria, del presente e del futuro di questo fiume brulicante di vita. Il cohousing SanGiorgio, nato sulle rive del Po di Primaro, sarà orgoglioso di far parte di questa mappa di comunità.

MAPPA DI COMUNITÀ DEL PO DI PRIMARO (FERRARA)

Il territorio del Po di Primaro è uno dei luoghi più belli del Ferrarese, un luogo che, oltre alla bellezza, custodisce molti misteri che iniziano a partire dal suo stesso nome. Il nome del fiume compare nel VIII secolo d.C., quando è ormai in crisi l'Etichetta e i rami principali del Po sono diventati quelli del Vidano e del Primaro, e in prossimità della loro biforcazione sta nascendo Ferrara, ma la più comune spiegazione del termine "Primaro" come ramo più grande, non è corroborata dalla geologia, che riconosce invece una maggior portata al Vidano. Prima fase come importante strategica (derivata dalle parti di Ravenna proprio quando l'Esarcato comincia a sfiorire della pressione dei Longobardi), oppure prima come via navigabile, o come lunghezza. O più probabilmente primo nel senso di primitivo, precedente, per lungo tempo quasi abbandonato e poi ritrovato ad un'importante ruolo nella rete idrografica padana.



CHIESE E VILLE DEL PO DI PRIMARO

- 1 Chiesa S. Felice & Egle
- 2 Chiesa S. Giacomo Maggiore
- 3 Chiesa S. Agostino Vegliar e Marini
- 4 Chiesa S. Nicolò & Rosini
- 5 Santuario Beata Vergine del Poggetto
- 6 Chiesa S. Biagio
- 7 Chiesa Natività di Maria Vergine
- 8 Chiesa S. Vincenzo & Anastasio
- 9 Chiesa S. Marco Ev.
- 10 Villa Schifal
- 11 Villa Erbesa
- 12 Villa Rossi
- 13 Villa Burghini
- 14 Villa Gallorini & Egido
- 15 Villa Ghismondi
- 16 Villa Ghismondi
- 17 Villa Modoni Paroli

"L'elenco è quello di ville private che a cominciare dal secolo di mezzo sono apparsi nel loro aspetto di paese verde del XVIII e XIX sec. in contrapposizione al riferimento e al sostanziale sviluppo dell'agricoltura padana".

GASTRONOMIA LOCALE

BIBBIO-ORLE BIANCHI

Prodotto di un territorio in cui il clima è temperato, l'acqua è dolce e il terreno è fertile. In un territorio così, per un periodo di anni, dalle viti si ottiene un vino pregiato e sano. Questo vino ha una dolcezza e un profumo unici, e per questo è molto apprezzato. È un vino che si beve con piacere e che si gusta con gusto. È un vino che si beve con piacere e che si gusta con gusto. È un vino che si beve con piacere e che si gusta con gusto.

MAREMA 2000

Il Po di Primaro è uno dei luoghi più belli del Ferrarese, un luogo che, oltre alla bellezza, custodisce molti misteri che iniziano a partire dal suo stesso nome. Il nome del fiume compare nel VIII secolo d.C., quando è ormai in crisi l'Etichetta e i rami principali del Po sono diventati quelli del Vidano e del Primaro, e in prossimità della loro biforcazione sta nascendo Ferrara, ma la più comune spiegazione del termine "Primaro" come ramo più grande, non è corroborata dalla geologia, che riconosce invece una maggior portata al Vidano. Prima fase come importante strategica (derivata dalle parti di Ravenna proprio quando l'Esarcato comincia a sfiorire della pressione dei Longobardi), oppure prima come via navigabile, o come lunghezza. O più probabilmente primo nel senso di primitivo, precedente, per lungo tempo quasi abbandonato e poi ritrovato ad un'importante ruolo nella rete idrografica padana.



UNA MISCELA E PASSEGGIO...

LA BARRICA

La guerra che la prima Repubblica di Venezia ebbe con la prima Repubblica di Francia, e che si concluse nel 1797, fu una guerra che si svolse in un territorio che oggi è il Po di Primaro. La guerra fu una guerra che si svolse in un territorio che oggi è il Po di Primaro. La guerra fu una guerra che si svolse in un territorio che oggi è il Po di Primaro.



LA BARRICA

La guerra che la prima Repubblica di Venezia ebbe con la prima Repubblica di Francia, e che si concluse nel 1797, fu una guerra che si svolse in un territorio che oggi è il Po di Primaro. La guerra fu una guerra che si svolse in un territorio che oggi è il Po di Primaro. La guerra fu una guerra che si svolse in un territorio che oggi è il Po di Primaro.



La Barchetta

LA BARCHETTA

La barchetta è un tipo di barca che si usa per navigare sul Po di Primaro. È una barca che si usa per navigare sul Po di Primaro. È una barca che si usa per navigare sul Po di Primaro.



IL MUSEO

IL MUSEO

Il museo è un luogo dove si conservano e si espongono oggetti di valore storico e artistico. È un luogo dove si conservano e si espongono oggetti di valore storico e artistico. È un luogo dove si conservano e si espongono oggetti di valore storico e artistico.



IL BOSCO

IL BOSCO

Il bosco è un luogo dove si coltivano alberi e piante. È un luogo dove si coltivano alberi e piante. È un luogo dove si coltivano alberi e piante.



IL TORRELLI

IL TORRELLI

Il torrelli è un tipo di torre che si usa per navigare sul Po di Primaro. È una torre che si usa per navigare sul Po di Primaro. È una torre che si usa per navigare sul Po di Primaro.



L'ALLUVIONE

L'ALLUVIONE

L'alluvione è un evento naturale che si verifica quando il livello dell'acqua si alza eccessivamente. È un evento naturale che si verifica quando il livello dell'acqua si alza eccessivamente. È un evento naturale che si verifica quando il livello dell'acqua si alza eccessivamente.



IL LAVORO, BONEROGA E VITA QUOTIDIANA



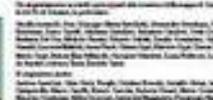
I CASTELLI DEL MAREMMA DEL ROSSO

I castelli del Maremma del Rosso sono un tipo di castello che si usa per navigare sul Po di Primaro. È un tipo di castello che si usa per navigare sul Po di Primaro. È un tipo di castello che si usa per navigare sul Po di Primaro.



UN'ORIGINALE PASTICCERIA...

Un'originale pasticceria è un luogo dove si preparano e si vendono dolci e pasticcerie. È un luogo dove si preparano e si vendono dolci e pasticcerie. È un luogo dove si preparano e si vendono dolci e pasticcerie.



IL MUSEO

Il museo è un luogo dove si conservano e si espongono oggetti di valore storico e artistico. È un luogo dove si conservano e si espongono oggetti di valore storico e artistico. È un luogo dove si conservano e si espongono oggetti di valore storico e artistico.



Cosa intendiamo per co-housing

Cohousing è una parola che potremmo tradurre in co-abitazione: significa abitare in normalissime unità immobiliari con ampi spazi (coperti e scoperti) destinati all'uso comune ed alla condivisione tra i coresidenti che li gestiscono in modo collettivo, ottenendo in questo modo benefici dal punto di vista sociale, economico e ambientale .

Quindi ogni famiglia che abita in un cohousing vive in un appartamento classico (sala, cucina, camere, bagno, ripostiglio ecc...) e in più può usufruire e gestire spazi comuni, ad esempio un' ampia cucina, sala, libreria, spazi gioco per i bambini, mezzi di trasporto, orti e giardini, wifi ed altro.

Il cohousing si sta affermando oggi come strategia in grado di dare benefici sul piano sociale ed ecologico; se da un lato, infatti, la condivisione di spazi, attrezzature e risorse agevola la socializzazione e la cooperazione tra gli individui, dall'altro questa pratica, unitamente alla costituzione di gruppi d'acquisto interni e la condivisione di beni e servizi, favorisce il risparmio energetico e diminuisce l'impatto ambientale, consentendo di accedere a opportunità che per il singolo avrebbero un costo maggiore.

Nel nostro caso, abbiamo iniziato il percorso di cohousing gestendo un processo partecipativo che ha riguardato il progetto edilizio vero e proprio ma soprattutto il progetto di comunità: cosa e come condividere. Le riunioni frequenti, gestite secondo il «metodo del consenso», hanno permesso di prendere decisioni condivise non senza conflitti ma esprimendo il dissenso con assertività.

Il cohousing riteniamo offra la garanzia di un ambiente sicuro, con forme alte di socialità e collaborazione, particolarmente idoneo per la crescita dei bambini e per la sicurezza dei più anziani.

La semplice e principale aspirazione è ricreare rapporti di buon vicinato e aiuto e sostegno tra famiglie, migliorando la qualità della propria vita.

PERCHE' IN CITTA'

Il cohousing SanGiorgio l'abbiamo voluto in città perché è bello potersi muovere a piedi o meglio in bicicletta, come tutti i ferraresi : il popolo dei ciclisti estensi è infatti pari a circa l'89,5% dei suoi 135.000 abitanti.

Non serve l'auto per fare la spesa giornaliera, né per accompagnare i bambini a scuola, in biblioteca, in palestra, nel sottomura; la fermata dell'autobus è a poche decine di metri. Il centro si raggiunge a piedi in circa 20 minuti.

La scelta di un cohousing in città risponde a precise valutazioni dei cohousers che vogliono usare l'auto (meglio se condivisa) il meno possibile.



Spazi e progetti comuni

Il Cohousing SanGiorgio è edificato su un lotto di 900 mq più una zona di 120 mq per i garage, ben coibentati e attrezzati con lavandino. L'edificio è di complessivi 810 mq su 3 piani, copre un'area di 210 mq ed è costituito da 7 appartamenti indipendenti. I rimanenti 690 mq sono destinati a giardino e orto; sono già piantumati molti olmi e, poiché il terreno confina con l'ampia area demaniale costituita dagli argini del Po di Primaro, meravigliose piante acquatiche, salici e canneti si affacciano sulla nostra area.

La forma giuridica è quella del condominio.

L'ingresso all'edificio, per tutte le unità, passa necessariamente per la sala comune, una scelta voluta che ha lo scopo di incentivare le buone relazioni appena si entra in casa.

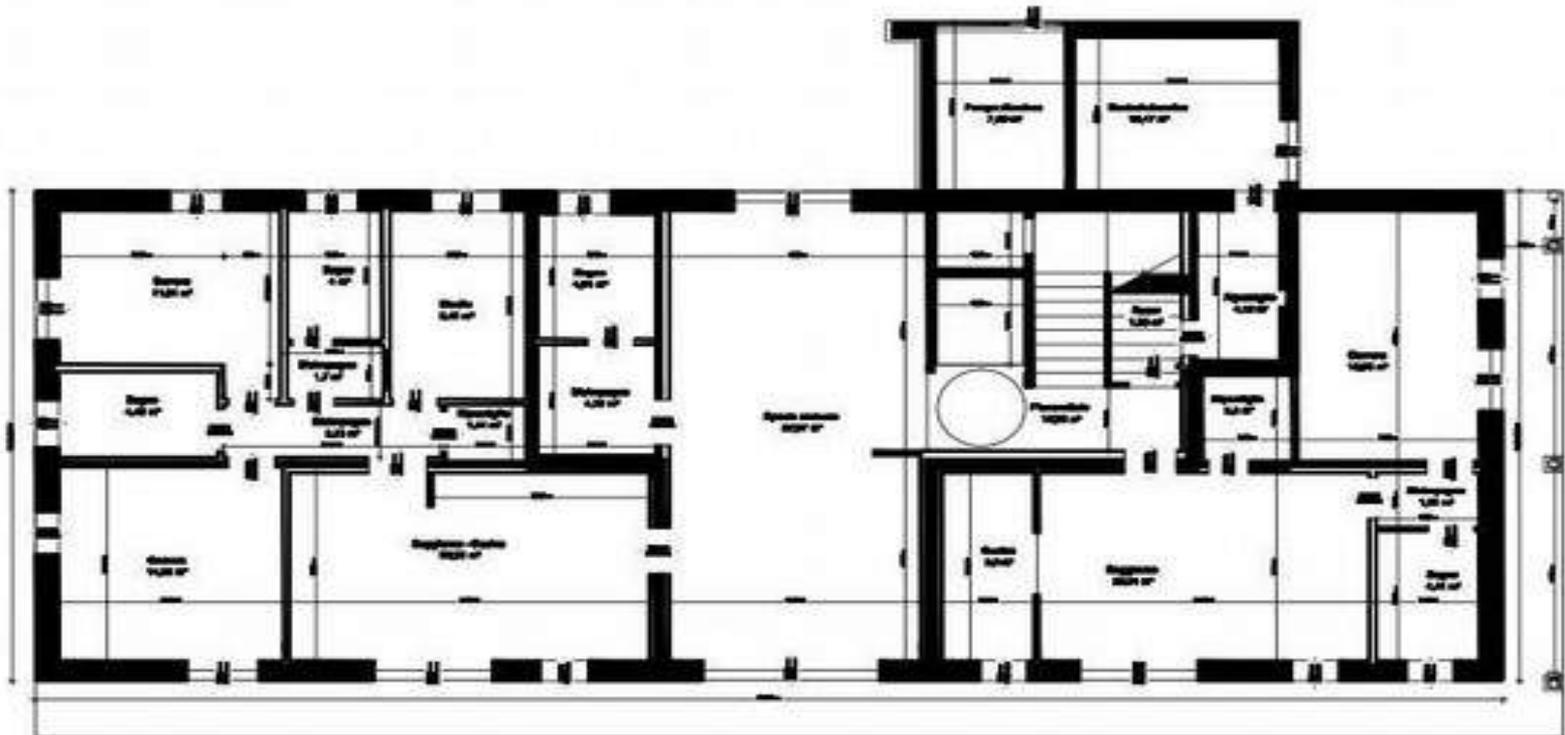
Gli spazi comuni, di oltre 50 mq, comprendono una spaziosa e luminosa sala comune con zona cucina, salotto con grande camino, libreria, bagno per disabili; lavanderia comune con 3 lavatrici, spazio per stendere sia interno che esterno, asse e ferro da stiro, macchina da cucire. Nella vasta cucina comune è presente una grande vetrata che si affaccia sul fiume e dà sulla veranda, posto privilegiato per le nostre cene comunitarie e non solo. Vi è poi un sottoscala da adibire a dispensa, un ampio antibagno ed altri spazi di cui stiamo definendo la destinazione.

I progetti comuni sono tantissimi ... l'acquisto collettivo (GAS) di prodotti, la creazione di una banca del tempo, la condivisione di elettrodomestici, dell'automobile...; la nostra ambizione è quella di alleggerire l'organizzazione della vita quotidiana, spesso dissestata da ritmi frenetici, per riuscire a conciliare i tempi di lavoro con i tempi di vita.

Planimetria generale del lotto (linea rossa)

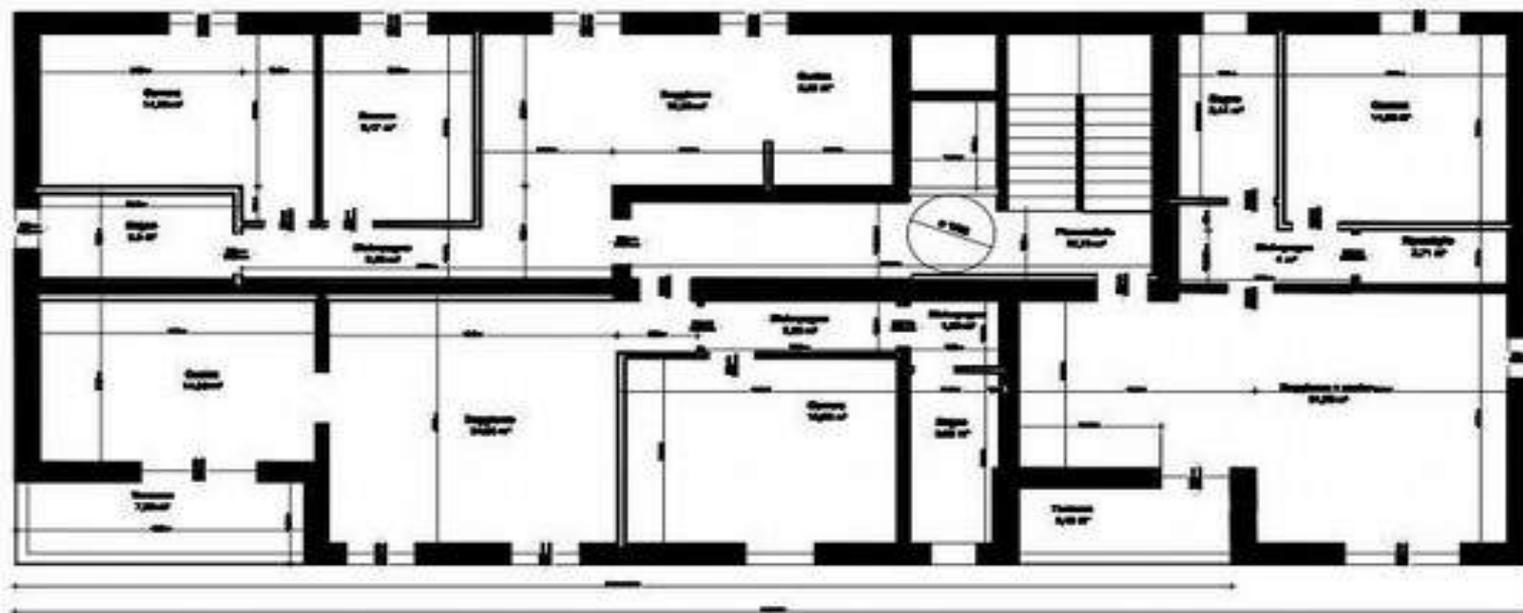


Piano terra



PIANO TERRA, SCALA 1:100

Secondo Piano



PLANO SECONDO_SCALA 1:100

		Sup. lorda singola unità (mq)	SL balconi (mq)	balconi mq comm	Descrizione unità	Sup. spazi comuni (mq)	Sup. L totale (mq commerciali)
U1 – prenotata	<u>P.Terra</u>	90,17			Sala-cucina, 3 camere, 2 bagni, ripostiglio	23,23	113,4
U2 – prenotata	<u>P.Terra</u>	63,68			Sala + cucina, 1 matrimoniale, 1 bagno, ripostiglio	16,41	80,1
U3 - prenotata	1° piano	155,89	7,14	3,57	Ampia sala, ampia cucina, 1 matrimoniale, 2 doppie, 2 bagni, studio	41,09	200,5
U4 – prenotata	1° piano	83,27	7,73	3,87	Sala-cucina, 1 matrimoniale, 1 doppia, 1 bagno, ripostiglio	22,45	109,6
U5 - LIBERA	2° piano	72,89			Sala-cucina, 1 matrimoniale, 1 singola, 1 bagno	18,78	91,7
U6 - prenotata	2° piano	82,77	8,22	4,11	Sala, cucina, 1 ampia matrimoniale, 1 bagno	22,33	109,3
U7 - prenotata	2° piano	75,59	5,7	2,85	Sala-cucina, 1 matrimoniale, 1 bagno, ripostiglio	20,21	98,7



La formazione del gruppo

Il processo di formazione del gruppo di cohousers si è avviato gradualmente, le famiglie non si conoscevano ed è stato necessario un percorso condiviso che ha compreso la fase della « visione » cioè la definizione di un progetto secondo le proprie aspettative e la fase di « pianificazione » ovvero la decisione dei dettagli esecutivi (regolamento generale, gestione degli spazi e funzionamento dei servizi condivisi, capitolato e molto altro).

L'inserimento dell'ultima nuova famiglia prevede

- a)- un approccio informale per chiarire meglio le proprie esigenze, dubbi e desideri
- b)- visita al cantiere
- c)- incontri di conoscenza con gli altri cohousers – vicini di casa
- d)- definizione del proprio piano finanziario
- e)- adesione alla cooperativa , versamento acconto caparra e ipotesi concordata di saldo.

Scheda tecnica

- Proprietaria del terreno e dell' edificio è la Soc. Coop. Cohousing Solidaria, aderente alla Confcooperative; presidente, CdA e soci sono i cohousers stessi
 - Architetto: Giovanni Franceschelli di Rizoma Architetture, con sede in Bologna
 - Impresa : snc Ferruccio Maestrami con sede in Loiano (BO)
 - Consulenza: Anna Tambini di NL Properties, Ferrara
 - Finanziamento : ventennale, concesso da Banca Popolare Etica
 - Status Progetto: Approvato dal Comune di Ferrara in data 17.2.2014
-

- Prenotazioni: adesione alla cooperativa con versamento quota di 1000,00 euro e acconto/caparra pari al 10% del valore dell'unità scelta
- Saldo: al rogito che precede la consegna; l' 80% del valore è mutuabile
- Consegna ultima unità: libera e disponibile subito
- Eventuale garage di circa mq 15

Qualità edilizie dell'intervento

Le nostre scelte

Il cohousing SanGiorgio è una costruzione in **BIOEDILIZIA** con la struttura portante in **LEGNO**. Il progetto è caratterizzato dall'utilizzo del sistema costruttivo X-lam, ovvero pannelli di legno massiccio - proveniente da foreste austriache certificate – incollato a strati incrociati. Abbiamo scelto la tecnologia costruttiva delle cosiddette «case in legno» e in bioedilizia, per le sue innovative e performanti caratteristiche che sono la sicurezza, l'ecosostenibilità, l'utilizzo di materiali naturali ed atossici, l'anti sismicità, i tempi ridotti di costruzione, l'elevato isolamento termoacustico per una ottimale efficienza energetica e qualità acustica, assicurate dalla perfetta coibentazione.

Altre specifiche delle case in legno sono la resistenza alle forze di compressione e di trazione, requisiti importantissimi per disperdere l'energia sismica (terremoti) evitando deformazioni e crolli. Contrariamente a quanto si potrebbe pensare poi, in caso di incendio una struttura tradizionale in cemento armato collassa velocemente alle alte temperature mentre una struttura in legno massiccio resiste meglio grazie alla combustione più lenta.

Il cantiere , nelle case costruite in bioedilizia come questa, ha una bassissima produzione di rifiuti, in gran parte riciclabili, grazie all'uso di materiali naturali e atossici sia durante il processo produttivo che per tutto il ciclo di vita. Nessuna presenza di formaldeide nei collanti adottati per i pannelli.

Efficienza energetica

L'edificio sarà realizzato nel rispetto delle più recenti normative sul Risparmio Energetico, superandole: la classe energetica raggiunta e certificata è la A4 (*secondo le nuove classi energetiche in vigore dal 1° luglio 2015*) pari ad una prestazione inferiore ai 16,25 Kwh/mq anno (consideriamo che il 90% delle abitazioni residenziali è in classe G, cioè ha un consumo annuo superiore ai 160 Kwh/mq anno, 10 volte tanto). Su una scala da 1 a 10, la Classe A4 è pari a 10.

Riscaldamento

Impianto centralizzato di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda sanitaria mediante pompa di calore tipo aria/acqua. Termoregolazione mediante centralina di controllo; ciascuna unità contabilizza il proprio consumo. Riscaldamento a pavimento – niente termosifoni quindi pareti libere, più spazio sfruttabile - e radiatori in acciaio tipo scalda-salviette nei bagni.

Impianto di Ventilazione Meccanica Controllata per ciascuna unità immobiliare: significa aria pulita nell'ambiente, con ricambio automatico ed eliminazione di aria viziata e umida impedendo la formazione di muffa; risparmio fino al 92% recuperando il calore proveniente dall'aria in uscita e preriscaldamento di aria fresca in inverno; filtrazione di sostanze nocive provenienti dall'esterno; protezione dai rumori esterni ed eliminazione degli odori interni. Ideale per persone allergiche a polvere, spore, pollini e muffe.

Isolamento acustico : Conformità alla legge sull'isolamento acustico e parametri superati.

Camino: nella sala comune sarà presente un bel camino, che permetterà di conciliare un sistema di riscaldamento domestico ecologico all'estetica suggestiva ed intima del classico camino a legna.

Recupero acqua piovana: una vasca di raccolta delle acque meteoriche di 10.000 lt consentirà di riutilizzare l'acqua recuperata per innaffiare il giardino e l'orto.

Tetto e pareti : le murature portanti esterne sono realizzate con pannelli portanti in X-LAM con un cappotto esterno costituito da un doppio strato di isolante in fibra di legno. Il cappotto viene esternamente rasato. Internamente è prevista un'intercapedine per impianti riempita con pannello isolante in fibra di legno. La finitura interna delle pareti perimetrali prevede una doppia lastra di cartongesso.

Divisori tra unità: realizzati con una doppia lastra di cartongesso e riempiti con uno strato di lana di roccia.

La copertura è realizzata con un pannello portante in X-LAM, è isolata con un doppio strato di isolante in fibra di legno (spessore 10+12 cm) ed un pannello in fibra di legno battentato, ad altissima densità, impermeabilizzato.

Pannelli solari fotovoltaici: sistema solare fotovoltaico centralizzato per complessiva superficie di 90 mq e 11 kWp, installato sul tetto; il sistema sarà a copertura del fabbisogno delle parti comuni (ascensore, cucina, sala, bagno e lavanderie, luci esterne ...) permettendo così quasi di azzerare le spese condominiali.

Impianti elettrici : completi di salvavita, citofono, suoneria e termostato ambiente. Contatori elettrici delle singole unità. Impianto di antenna satellitare centralizzato, campanello per portoncino di ingresso e al cancello.

Pavimentazioni : Ingressi, soggiorni, cucine, ripostigli e disimpegni pavimentati con piastrelle in grès porcellanato di alto livello qualitativo. Le camere da letto sono state realizzate in parquet prefinito, prelevigato verniciato naturale (liscio) nell'essenza a rovere. Pavimentazioni per esterni in gres porcellanato.

Rivestimenti - Bagno: piastrelle in ceramica, su tutte le pareti, per un'altezza complessiva di cm 210 , piatto doccia, rubinetteria.

Cucine: rivestimento su tutta la parete attrezzata in corrispondenza delle parti libere tra basi e pensili

Infissi esterni : realizzati in legno color legno chiaro con elevatissime prestazioni di isolamento termico/acustico. Sono previsti sistemi di oscuramento con frangisole Raffstore orientabili in alluminio preverniciato e zanzariere. Inferriate su tutte le aperture al piano terra, compresi gli spazi comuni e il portone d'ingresso. Portoncino blindato.

NB Altri dettagli più tecnici potranno essere forniti a richiesta.

Cohousing SanGiorgio

da vicini di casa a vicini di vita



www.cohousingsolidaria.org

info@cohousingsolidaria.org

Tel. 320 8622289