

VARIANTE SPECIFICA ALLE PREVISIONI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI
INIZIATIVA PRIVATA COMPARTO C6 "Corbolani-Tre Ponti" APPROVATO CON
D.G.C. N.151/2021 DEL 10/08/2021
INTEGRAZIONE VOLONTARIA
COMUNE DI CARPI



Elaborato:

RESIDENZE "FRONTE PARCO"
approfondimento sulla progettazione preliminare

(elaborato indicativo degli indirizzi progettuali e della qualità del progetto architettonico)

Elaborato n°

P

scala:

PROPRIETA':

CONTROCAMPO Srl
viale Solferino, 11, 43123, Parma (PR)

Dott. Fabrizio Pizzola
Legale Rappresentante

PROGETTO:

Mario Cucinella Architects Surl
via Francesco Flora 6, 40129 Bologna
tel/fax: +39 051 631 3381, +39 051 631 3316
mca@mcarchitects.it

Arch. Cecilia Patrizi
Project Director
Arch. Ing. Giulia Mariotti
Project Leader

URBANIZZAZIONI:

INGEGNERI RIUNITI
via G. Pepe, 15 - 41126 Modena
tel: 059 335208
f.salardi@ingegneririuniti.it

Ing. Federico Salardi

Ing. Guasconi Erica
Collaboratore

Consulenze specialistiche

STUDIO CASARINI
viale Nicolò Biondo 75, 41012 Carpi (MO)
tel/fax: 059653585
studio@architetti-casarini.com

Arch. Mario Casarini

Arch. Serena Casarini
Arch. Roberto Bertani
Collaboratori

CONSULENTI:

PAESAGGIO:

PAISA' LANDSCAPE
via Alberoni 4, 48121 Ravenna
tel: 0544 217311 mail:info@paisa.eu

Dott.Agr. Antonio Stignani

Arch. Paesaggista Enrico Turini
Collaboratore

| revisione | data | descrizione | approvato |
|-----------|------------|--|-----------|
| 00 | 26.07.2021 | Piano approvato con D.g.c. n. 151/2021 | approvato |
| 01 | 12.09.2022 | Nuova emissione | |
| 02 | 11.11.2022 | - | |
| 03 | 22.11.2022 | Integrazione volontaria | |

mco

PAISA'
LANDSCAPE

Design for life and
you design
for beauty



EDIFICI RESIDENZIALI “FRONTE PARCO” - LOTTI 1,2,3
approfondimento sulla progettazione preliminare
(elaborato indicativo degli indirizzi progettuali e qualità del progetto architettonico)

La presente relazione riguarda un approfondimento sugli edifici residenziali “Tip.A - Fronte Parco”, previsti sui lotti 1,2 e 3, all’interno della presente Variante Specifica di Piano Particolareggiato.

I contenuti della presente relazione sono indicativi degli indirizzi progettuali e della qualità del progetto architettonico, poiché si focalizzano su tematiche di tipo formale e compositivo, approfondite ad una scala progettuale non prevista dai piani particolareggiati.

Questo zoom progettuale viene riportato all’interno della Variante Specifica, poiché, all’interno della medesima, è fatta richiesta all’Amministrazione di applicare una deroga in merito al numero massimo dei piani attribuiti all’edificio, possibilità consentita dall’art. 54.13 delle NTA del vigente PRG che di seguito si riporta: *“54.13 Il numero massimo di piani fuori terra di cui ai successivi articoli 57 e 58 potrà essere motivatamente puntualmente derogato in rapporto alle relazioni fra le zone di trasformazione e i relativi intorni urbani ed extraurbani, nonché sulla base di coerenti e dimostrate valutazioni progettuali.”*



In riferimento a ciò, la relazione in oggetto mira a esplicitare le motivazioni che hanno condotto alla richiesta di deroga per questo edificio, previsto oggi a **massimo 4 piani fuori terra**, - rispetto ai 3 piani previsti oggi dal PRG - riportando gli elaborati sviluppati sino ad oggi dai progettisti incaricati (MC ARCHITECTS) inerentemente a questi edifici, ed esplicitando i parametri di riferimento dei rispettivi lotti, i quali si riconfigurano in modo da ridefinire un impianto architettonico e urbano in continuità con il progetto del Parco Oltreferrovia.

Il Piano Particolareggiato convenzionato nel 2021 era caratterizzato da una lottizzazione fronte parco scandita da 13 lotti privati separati, ognuno progettato per accogliere residenze unifamiliari, che avrebbero determinato un graduale degradamento del numero di piani da via Tre Ponti sino al parco urbano, in modo da tendere a una dimensione più "domestica". Tale principio è stato sovvertito nel presente progetto, realizzando un disegno in grado di rendere più omogenea e compatta la scala del fronte parco, ma al contempo, definendo una cortina edilizia permeabile, e dal carattere compositivo atto a una smaterializzazione dei fronti, grazie all'utilizzo di generosi spazi aperti, come terrazze e logge. Inoltre, il progetto delle residenze Fronte Parco si basa sulla realizzazione di un podio verde, definito da un rilevato che parte dalla quota di imposta dei percorsi esterni sino a raggiungere la quota del piano primo, in modo da inglobare al di sotto le autorimesse e parte del piano terra dei volumi edilizi. In questo modo, la percezione delle residenze dal Parco non è più quella di volumi a 3/4 piani, ma di blocchi residenziali di 2/3 piani. Il principio di base è quello di rendere più "democratico" il progetto in termini di relazione tra edificato e Parco. Di fatti, il progetto del Piano Particolareggiato in essere rende esclusivi i lotti che più si legano al progetto paesaggistico del Parco, escludendo la maggior parte dei futuri residenti dalla relazione diretta con il Parco stesso. Inoltre, quelle che sono definite come "viste di qualità" migliorano il benessere psico-fisico delle persone, e di conseguenza, una maggior disponibilità di alloggi con un alto grado di viste di qualità corrisponde a un miglior livello di benessere generale per i residenti. Infine, la cortina edilizia e l'aumento del numero di alloggi concorrono a rafforzare il Principio di Sorveglianza Informale "Naturale" e generare spirito di comunità e appartenenza.



Le residenze Fronte Parco si collocano all'interno dei lotti 1, 2 e 3, ovvero, i lotti che si affacciano direttamente sulle "stanze" naturali del parco Oltreferrovia. L'elemento naturale del parco ha generato nuovi importanti sinergie che hanno permesso di approcciarsi al progetto con un occhio nuovo rispetto al precedente piano presentato. Le direttrici principale del Parco si insinuano all'interno del nuovo masterplan, dando forma ai suddetti lotti e definendo una traiettoria che, irradiandosi, traccia un arco che abbraccia metaforicamente il Parco.

Il parco e la sicurezza di uno spazio pubblico così importante ha fatto sì che si mettesse al primo posto, nella scala d'importanza delle richieste dei cittadini Carpigiani, quello di avere un nuovo spazio verde non solo pieno di attività ben fruibili ma di avere allo stesso tempo uno spazio verde sicuro. Una delle strategie più efficaci per mettere in sicurezza uno spazio pubblico di grandi dimensioni è di avvalersi del Principio di Sorveglianza Informale "Naturale", tale principio fa leva sul creare uno spirito di comunità e appartenenza, il Parco non è quindi più visto come un luogo isolato ma è "racchiuso" dallo sviluppo residenziale.



Basandosi su questo principio di base si è pensato di posizionare una cortina permeabile di edifici plurifamiliari sul fronte parco. Tali corpi residenziali si sviluppano su un arco e raggiungono un'altezza variabile di massimo 3-4 piani sul lato strada interna al Comparto mentre risultano percepiti unicamente 2-3 piani sul lato parco in quanto si inserisce il piano terra all'interno di un podio verde, che abbraccia gli spazi dedicati alle autorimesse private e che, degradando verso il parco mitiga in maniera naturalistica la connessione con esso. Nonostante la volontà di dare forza all'arco centrale come segno generatore del masterplan la percezioni dei fabbricati fronte parco sarà comunque di grande permeabilità e frammentazione attraverso la movimentazione in pianta ed in alzata dei corpi e l'inserimento di tipologie edilizie dotate di generosi podi verdi, logge, terrazze e tetti verdi.



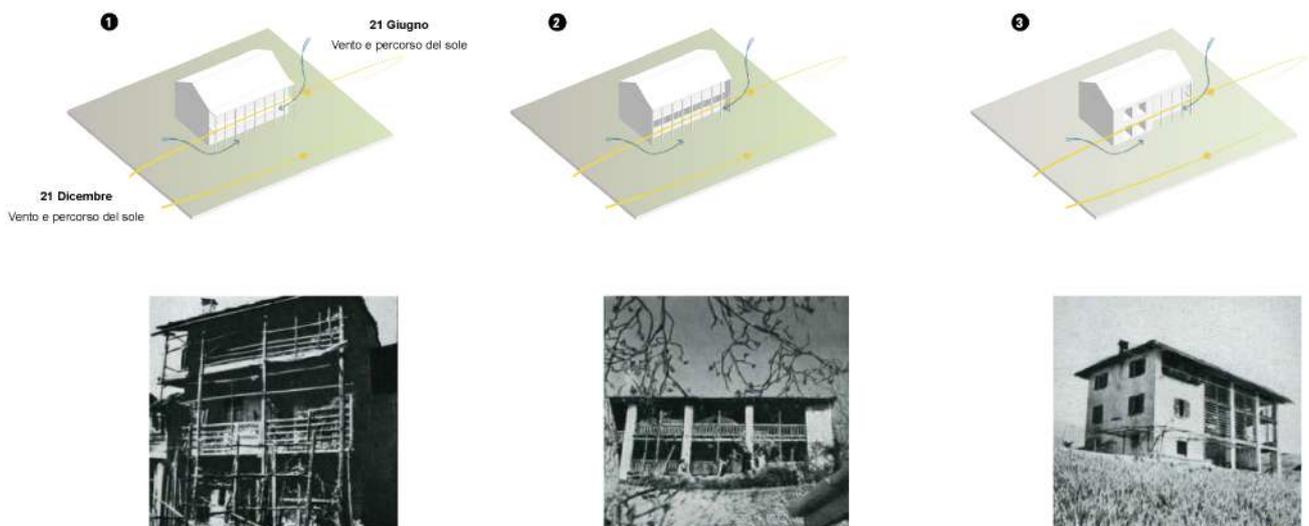
Creazione del concept

Premessa

Il contesto nel quale si innesta il progetto è quello della Pianura Modenese, area meridionale della Pianura Padana. Al fine di conoscere le sfaccettature delle architetture vernacolari che nel tempo si sono susseguite in queste aree, vengono investigate le diverse architetture rurali della Pianura modenese e della Pianura Padana. L'architettura vernacolare è infatti rivelatrice di molteplici tecniche ed espedienti costruttivi capaci di dialogare con il contesto e con il clima senza l'utilizzo di tecnologie attive. Essa ci dà indicazioni di come, attraverso le costruzioni, i ripari, i luoghi di vita, si possa rispondere in maniera passiva a diverse esigenze dettate dal clima e dalla domanda funzionale di quel determinato luogo. Nel caso in esame, l'architettura rurale della Pianura Padana è rappresentata dalla tipologia del casolare isolato, la cascina, e case coloniali, il cui sistema ha subito un'evoluzione dell'involucro andando ad integrare nel tempo l'elemento della loggia, da elemento leggero e giustapposto al volume principale a elemento cardine ed integrato nella facciata Sud. La loggia è un elemento architettonico molto importante e che può essere facilmente richiamato nell'architettura contemporanea degli sviluppi residenziali, in quanto filtro tra l'esterno e l'interno ed espediente microclimatico necessario per controllare (attraverso l'arretramento della facciata) i carichi termici.

Il territorio di Carpi risulta essere influenzato dalla tipologia a elementi giustapposti, la quale rasenta sotto uno stesso tetto sia l'abitazione che il rustico, disposti uno accanto all'altro e generalmente separati da un portico o androne. La giustapposizione dei volumi permette quindi la creazione di spazi di transizione (i suddetti portico e androne) capaci di mitigare il microclima interno delle abitazioni e di creare zone di filtro non solo in termini climatici ma anche di privacy e divisione delle funzioni.

Prendendo quindi spunto dall'architettura rurale della Pianura Padana, caratterizzata per lo più da sistemi a cascina a corte e case coloniali, si è quindi reinterpretata l'evoluzione dell'involucro, e con esso l'elemento della loggia, da elemento leggero e giustapposto al volume principale (1) a elemento cardine ed integrato nella facciata Sud (2). Essa continua quindi a rappresentare un espediente microclimatico essenziale, non più funzionale all'essiccazione del grano, ma precipuo elemento mediatore al fine di garantire il perfetto connubio tra comfort *outdoor* e *indoor*.



Applicazione Ambientale

Proprio come naturale proseguo delle nervature principali del Parco dell'Oltreferrovia si staglia il sistema creato dalla Tipologia edilizia definita Fronte Parco, che abbraccia metaforicamente il lembo Nord del Parco andando a creare un bordo naturale protettivo. Ben integrato nel sistema naturale del Parco infatti si staglia questa tipologia architettonica che a sua volta prende ispirazione dal sistema linfatico della foglia. Gli elementi architettonici sono infatti disposti in maniera regolare seguendo un pattern ben scadenzato e regolare che si va ad aprire e scalettare aprendosi verso il Parco, in modo da consentire il miglior:

- Comfort in tema di Orientamento, e ore di luce;
- Viste di qualità 360° sulla Città, sul Parco e sui Campi agricoli;
- Integrazione nell'ambiente circostante grazie anche al sistema di raccordo con il parco con giardini in quota e logge ad ogni piano.



Loggia come sistema di ombreggiamento principale

sulla facciata Sud, come elemento essenziale di filtro tra l'esterno e l'interno ed espediente microclimatico necessario per controllare - attraverso l'arretramento della facciata - i carichi termici



Ventilazione sull'asse Est-Ovest

convogliando i venti estivi che provengono da Est, sia nella ventilazione esterna delle cellule a doppio affaccio che negli spazi esterni facendo permeare le fresche brezze attraverso i diversi volumi sfalsati



Murature areate

per contrastare il passaggio dell'umidità.

Il laterizio è un materiale molto comune in questo territorio che è prevalentemente argilloso



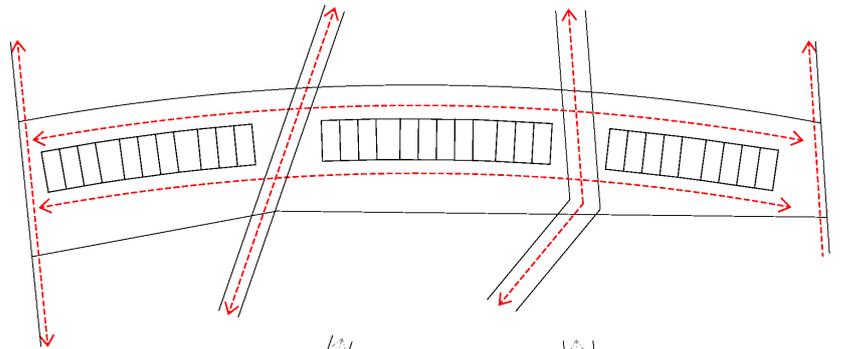
Creazione di spazi di transizione

attraverso la giustapposizione dei volumi, col fine di mitigare il microclima interno delle abitazioni e di creare zone di filtro non solo in termini climatici ma anche di privacy e divisione delle funzioni

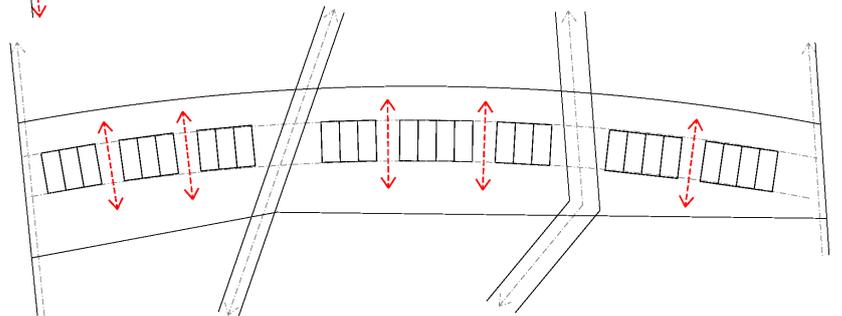
Creazione della Geometria

La nuova matrice iniziale è definita dalle direttrici principali del Parco Oltreferrovia che si innestano all'interno del nuovo masterplan, determinando il nuovo disegno dei lotti e il tessuto dei percorsi ciclo-pedonali dell'Area Nord di comparto. Tale matrice ricalca la forma dell'arco, nel quale si va ad inserire la cortina edilizia. Quest'ultima viene resa visivamente permeabile dalla separazione dei blocchi edilizi, definendo spazi di transizione - e reinterpretando così l'elemento del portico/androne - che rendono la cortina permeabile anche fisicamente.

STEP 0_MATRICE INIZIALE

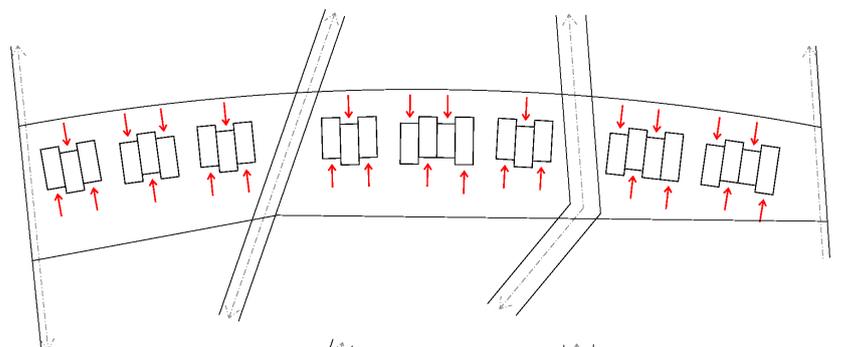


STEP 1_CREAZIONE SISTEMA PERMEABILITÀ VISIVA

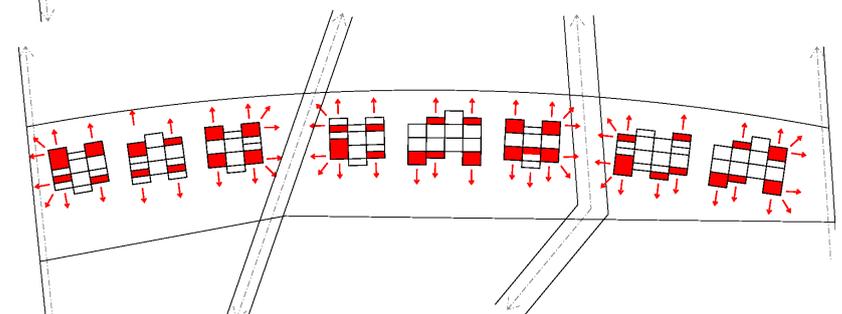


La cortina è definita da un modulo strutturale (con interasse di 7,85 m) che ne scandisce lo sviluppo planimetrico. I fronti vengono quindi movimentati in base al modulo, frammentando il fronte per ridurne l'impatto visivo. Infine, tramite logge e terrazze si smaterializza l'impatto volumetrico della cortina, generando viste a 360° sul sistema Parco - Tessuto Agricolo - Città.

STEP 2_MOVIMENTO DEI FRONTI



STEP 3_SISTEMA BALCONI VISTA 360 GRADI



Viste di qualità

Favorire le viste su elementi naturali invece di ambienti artificiali può dare molteplici benefici al benessere psico-fisico delle persone.

Ai fini della valutazione di tale aspetto, è stata effettuata l'analisi della viste di qualità, che permette di quantificare la visibilità di elementi di qualità (ad esempio aree naturali, parchi pubblici, spazio pubblico di qualità) da un insieme di punti di vista (ad esempio le facciate). Il risultato veicola le scelte progettuali al fine di generare il livello più alto possibile in termini di qualità delle viste.

Sono state testate in via preliminare le facciate e sono state considerate viste di qualità quelle sulla grande area del parco a Sud Est, sul *boulevard*, sulle aree verdi retrostanti verso il Centro Servizi e a Ovest verso la città. L'orientamento dei volumi permette di privilegiare principalmente le facciate Sud verso il grande parco ma contemporaneamente, l'affaccio verso le aree verdi a Nord, permette alle facciate retrostanti di raggiungere buoni livelli di viste di qualità.

VISTE DI QUALITÀ

0  MAX



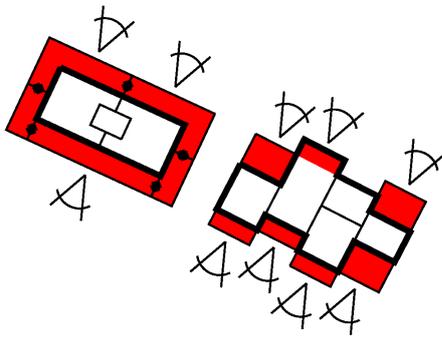


Studio della privacy

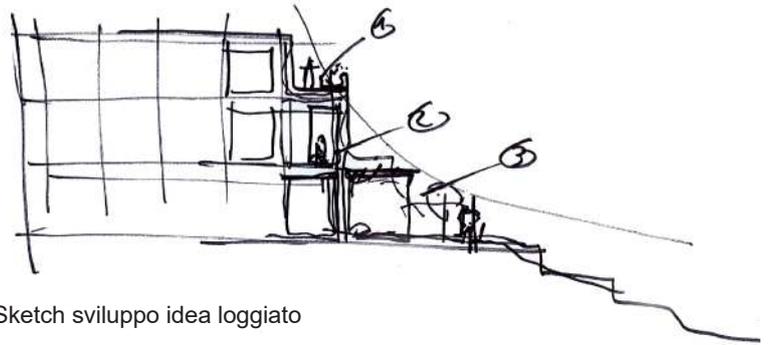
Analizzando e confrontando la tipologia Standard di balconi, ricercando viste di qualità 360° sulla Città, sul Parco e sui Campi agricoli e nel contempo privacy, si è arrivati alla creazione di un sistema di aperture di 3 tipologie:

- 1_Giardino in quota con fioriera di bordo all'ultimo piano;
- 2_Loggia terrazzata nei piani intermedi;
- 3_Pergolato P+01 per schermare i giardini privati.

Questi 3 sistemi permettono di godere dello spazio all'aperto senza rinunciare alla propria privacy.



Balconi standard e logge sfalsate a confronto per creare viste di qualità



Sketch sviluppo idea loggiato



Visualizzazione concettuale lato sud



Piante progetto preliminare

superficie complessiva SC totale attribuita a Lotti 1,2,3: 8.540 mq

LEGENDA

-  Confine comparto C.6
-  Area confine lotti privati
-  Giardini privati
-  Superficie Se

-  Ingresso pedonale edifici
-  Ingresso carrabile
-  Ingresso ascensori
-  Ingresso appartamenti privati
-  Quote altimetriche

-  Sa condominiale
-  S locali tecnici
-  S - Sa autorimesse
-  Sa privata

- TIPOLOGIC APPARTAMENTI
-  Su privata
 -  Tip. bilocale
 -  Tip. trilocale
 -  Tip. quadrilocale
 -  Tip. penthouse



L 01-02-03, piano terra



L 01-02-03, piano primo



L 01-02-03, piano secondo



L 01-02-03, piano terzo

Sviluppo esemplificativo di progetto - lotto 2



L 02 - piano terra



L 02 - piano primo



L 02 - piano secondo



L 02 - piano terzo

Prospetti e sezioni concettuali



Sezione trasversale Lotto 02

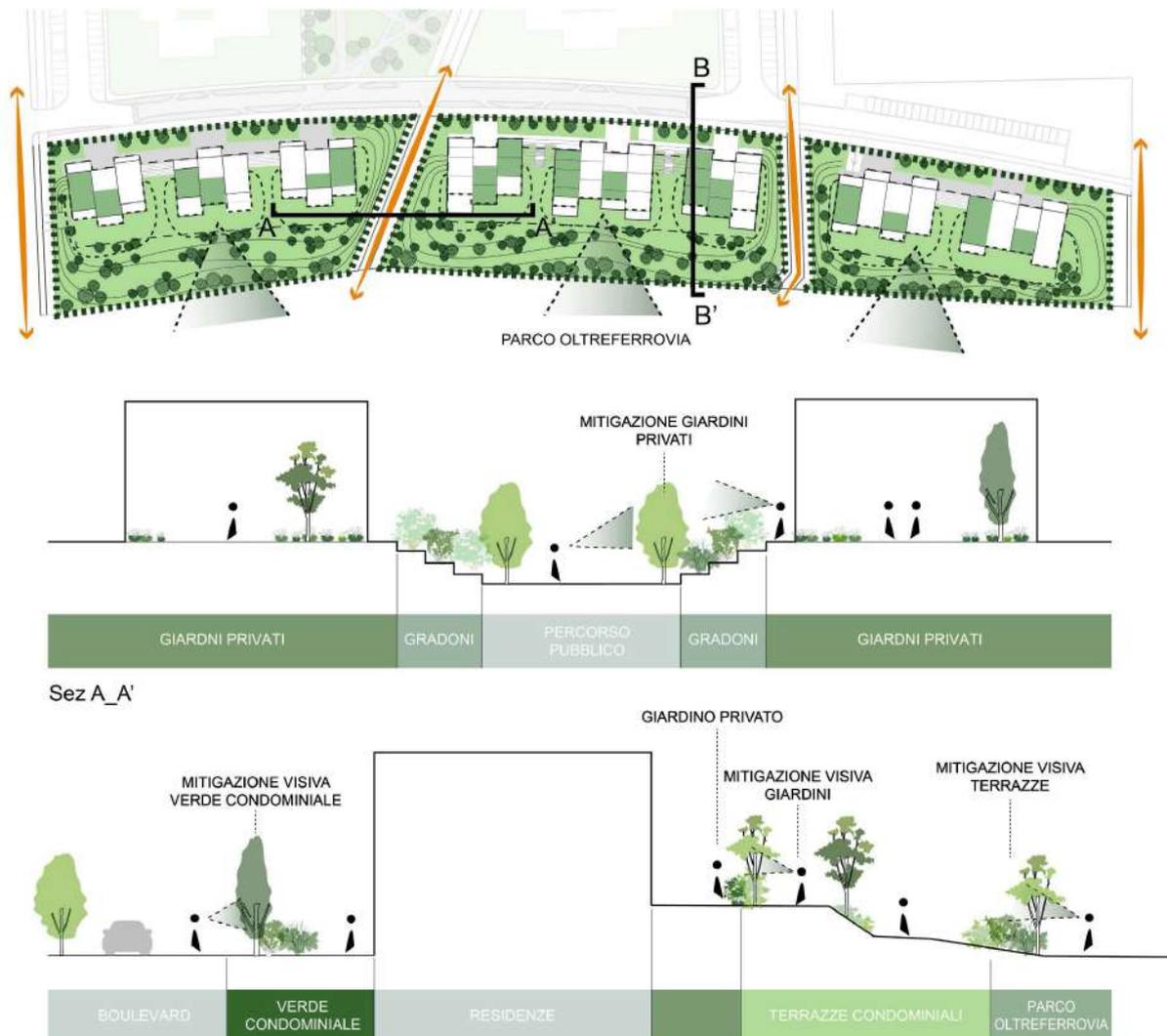


Prospetto sud Fronte Parco

Il sistema del verde - Residenze Fronte Parco

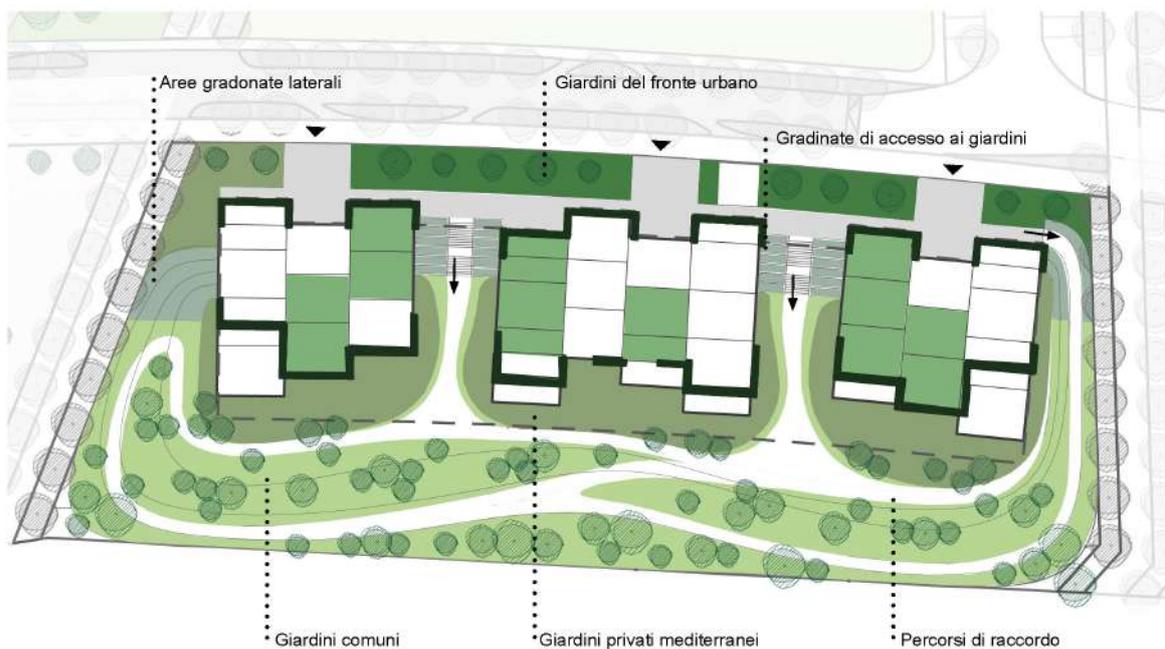
Il progetto del verde si concentra sull'importanza di valorizzare le visuali d'interesse sul paesaggio circostante e garantire l'intimità degli ambienti privati. L'intento principale del progetto nasce da queste semplici considerazioni per sviluppare una sistemazione paesaggistica organica e integrata con il contesto circostante, permettendo l'inserimento paesaggistico del comparto residenziale. Inoltre, considerando la forte prossimità tra i percorsi pubblici, gli spazi comuni condominiali e le aree private, la vegetazione assume il ruolo di mediatrice tra le diverse utenze, andando a proteggere e a garantire la privacy agli ambiti riservati e aprendo invece le visuali verso gli scorci di pregio, il parco, la città e il paesaggio agrario. La disposizione delle aree verdi nel progetto non è solo frutto di un ragionamento planimetrico ma tiene in grande considerazione l'aspetto prospettico e in particolare l'attenzione alle visuali di pregio e alla scansione tra ambienti pubblici e privati. La vegetazione nel progetto ha la funzione di aprire la vista agli elementi di interesse e limitarla dove è necessario creare ambienti più riservati e protetti. La vegetazione arborea crea delle quinte di protezione degli edifici dagli spazi comuni, facendo attenzione a non limitare la vista dai piani superiori. La vegetazione arbustiva invece genera grandi aree verdi di separazione, fisica e visiva, tra gli ambienti comuni e i giardini privati. Anche queste aree sono studiate per limitare la vista verso l'interno delle aree private mentre è sempre consentita una certa permeabilità visiva verso l'esterno.

Valorizzare le potenziali vedutistiche delle residenze e generare situazioni confortevoli, in cui la scansione delle aree esterne è guidata dal disegno unitario della sistemazione paesaggistica, sono quindi i due principali obiettivi del progetto.



Tipologie vegetazionali

Le aree di particolare interesse, per rispondere a questi obiettivi, sono le fasce di contatto tra pubblico e privato, che hanno necessità di essere progettate per garantire parallelamente comfort e qualità paesaggistica. Per ogni area sono state quindi declinate diverse tipologie vegetazionali che tengono in considerazione gli aspetti vedutistici, ma anche la qualità ambientale, il comfort climatico e il rapporto con le soluzioni architettoniche. Nello specifico queste aree sono: i giardini condominiali a nord delle residenze che regolano il rapporto con il boulevard pubblico, il verde condominiale su scarpate al piano primo in rapporto visivo con il parco Oltreferrovia e i giardini privati, le fasce gradonate che separano i giardini privati e i viali di connessione al parco, il verde pensile delle logge che regola la privacy tra i diversi livelli residenziali. Per tutte le tipologie vegetazionali, la scelta delle specie vegetali predilige piante autoctone e rappresentative del territorio locale, adatte ai fattori bioclimatici e a basso consumo idrico. Il carattere predominante richiama il paesaggio agrario, mentre in ambiti più privati e meglio esposti richiama la vegetazione mediterranea per arricchire l'area di forme e colori durante tutto il corso dell'anno.



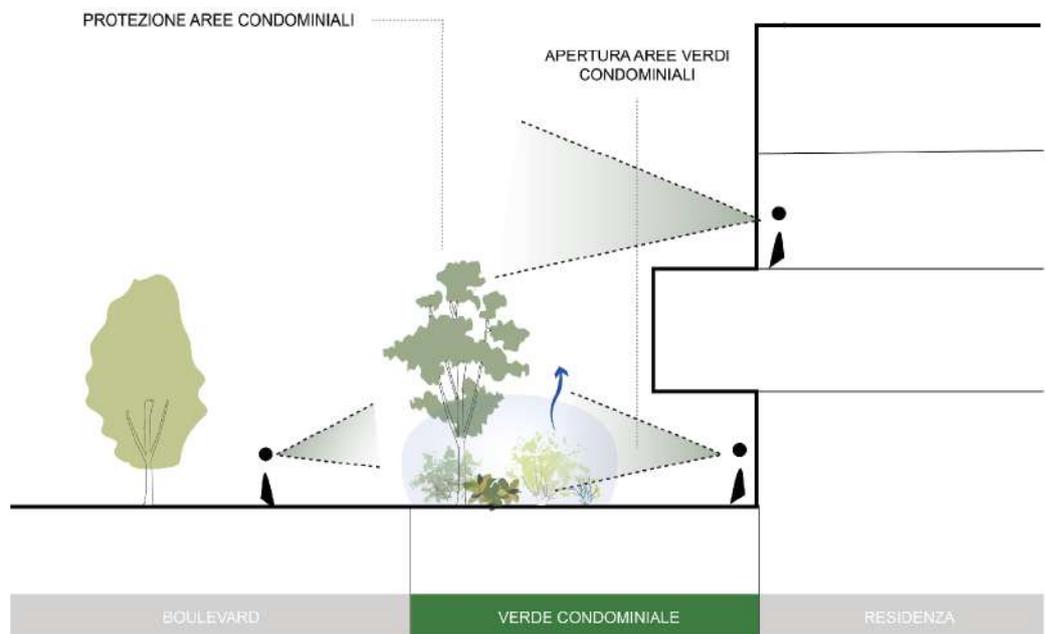
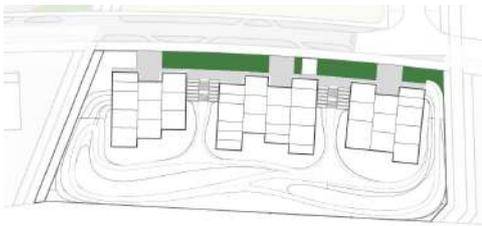
Caratterizzazione delle aree verdi

-  Verde condominiale P0
Aree verdi di mitigazione del fronte urbano
-  Verde condominiale P1
Aree verdi comuni aperte sul parco
-  Verde condominiale P1
Aree gradonate laterali di raccordo del salto di quota

-  Verde Privato P0-P1
Giardini privati racchiusi nel verde condominiale
-  Coperture con verde estensivo
-  Verde pensile delle terrazze e delle logge

Verde condominiale P0

I primi tre lotti residenziali del comparto si affacciano a nord sul *boulevard* pubblico, un viale a percorrenza ciclopedonale e carrabile percepito come un sistema unitario che caratterizza il nuovo fronte urbano. Su questo fronte, in un rapporto di continuità con i percorsi perdonali pubblici, sono previsti gli accessi ai lotti residenziali. Le aree esterne private sono quindi costituite da aree pavimentate, che connettono gli accessi dal viale alle residenze, e ampie aree verdi che regolano i rapporti visivi tra spazi condominiali e viale pubblico. Nello specifico queste aree, costituite da fasce arbustive a diverse altezze e alberature di seconda grandezza, permettono di proteggere visivamente il verde condominiale al piano terra e primo piano, liberando invece la visuale sui piani superiori. Il carattere della vegetazione di questi giardini risente della conformazione urbana di questo lato del comparto, prediligendo specie di tipo ornamentale, che in parte riprendono la realtà vegetazionale del parco Oltreferrovia e dei suoi viali alberati, in parte la arricchiscono con specie erbacee e arbustive. La presenza di queste tre categorie di vegetazione mira ad attirare lo sguardo di chi è all'interno dell'area, mentre è volta a schermare la visuale di chi è all'esterno, sull'area di fruizione pubblica del *boulevard*.



Verde di mitigazione tra pubblico e privato.

Specie vegetali P0

Vista l'esposizione a nord dei giardini condominiali d'accesso alle residenze, si è scelto di utilizzare essenze da ombra, a foglia larga e verdeggianti. In generale la struttura del verde di questo livello si caratterizza per una scansione di alberature di 2°- 3° grandezza di tipo latifoglia come la *Sophora japonica*, l'*Acer campestre* e la *Lagerstroemia indica*, posizionate sul bordo esterno al fine creare una quinta verde piena con carattere schermante. Mentre si tratta per le specie arboree di alberi a foglia caduca, per permettere stagionalmente permeabilità, gli arbusti scelti sono a foglia persistente, e creano quindi masse piene sempreverdi, interessanti per la loro fioritura primaverile nel caso del *Leucothoe fontanesiana* 'Rainbow' e della *Hebe salicifolia* e invernale (*Osmathus x burkwoodii*). Infine, man mano che ci si avvicina alla parte pavimentata il verde si abbassa in altezza con essenze di tipo erbaceo, tappezzante (*Vinca minor*) e non (*Hosta fortunei* e *Lythrum salicaria* 'Bush'). Si tratta di specie dalla fioritura generosa in grado di attirare insetti e lepidotteri che contribuiscono ad un sano apporto di biodiversità. La scelta delle essenze risente molto dell'esposizione Nord, per cui piuttosto in ombra, la quale conferisce un carattere "continentale" con colori verde scuro e viraggi rossastri che al meglio vanno a caratterizzare questo luogo.

Alberi

Sophora japonica i max: 15 m



Albero dal portamento elegante e dalla chioma dalla forma aperta e arrotondata. a foglia caduca, con un fogliame fine composto, presenta grappoli di fiori bianco giallastri a luglio agosto.

Acer campestre i max: 6 m



Classico albero del paesaggio rurale, ha ramificazioni dense, tronco eretto e tendenzialmente tortuoso in natura, corteccia suberosa, foglie a forma di stella verde opaco sopra, lanuginoso sotto, in autunno diventa giallo ambra.

Lagerstroemia indica i max: 6 m



Arbusto o piccolo albero a foglia caduca, la chioma è tondeggiante, allargata, non molto densa. Foglie: foglie ovali, allungate, di colore verde scuro, divengono aranciate in autunno, prima di cadere. Fioritura: giugno-agosto, a grappoli fucsia.

Arbusti

Hebe salicifolia i max: 2,5 m



Arbusto sempreverde ornamentale apprezzato per il suo fogliame decorativo e per la sua prolungata e cospicua fioritura. Ha lunghe e strette foglie verde chiaro. In autunno porta fiori bianchi o lilla raccolti in spighe o racemi.

Osmanthus x burkwoodii i max: 3 m



Arbusto sempreverde dalla crescita lenta e contenuta. Foglie: ovali e coriacee di color verde scuro. Fioritura: febbraio-aprile con fiori bianchi tubolari uniti in mazzette.

***Leucothoe fontanesiana* 'Rainbow'** i max: 2 m



Arbusto sempreverde dalla forma allargata. Rami arcuati e foglie coriacee variegata di giallo e rosa. Fiori bianchi in racemi ad aprile e maggio.

Erbacee

Hosta fortunei i max: 60 cm



Erbacea perenne di dimensione contenuta. Foglie: ovali di colore verde chiaro, giallo o variegato. Fioritura: primaverile, fiori a forma di campanella, profumati, di colore che varia dal bianco, al viola, al blu, riuniti in infiorescenze a forma di spiga.

Vinca minor i max: 20 cm



Tappezzante sempreverde con belle foglie ovate luide di color verde medio. Fiori bianchi, rosa, blu o violetto a seconda delle varietà, fioriscono da marzo a luglio.

***Lythrum salicaria* 'Blush'** i max: 100 cm

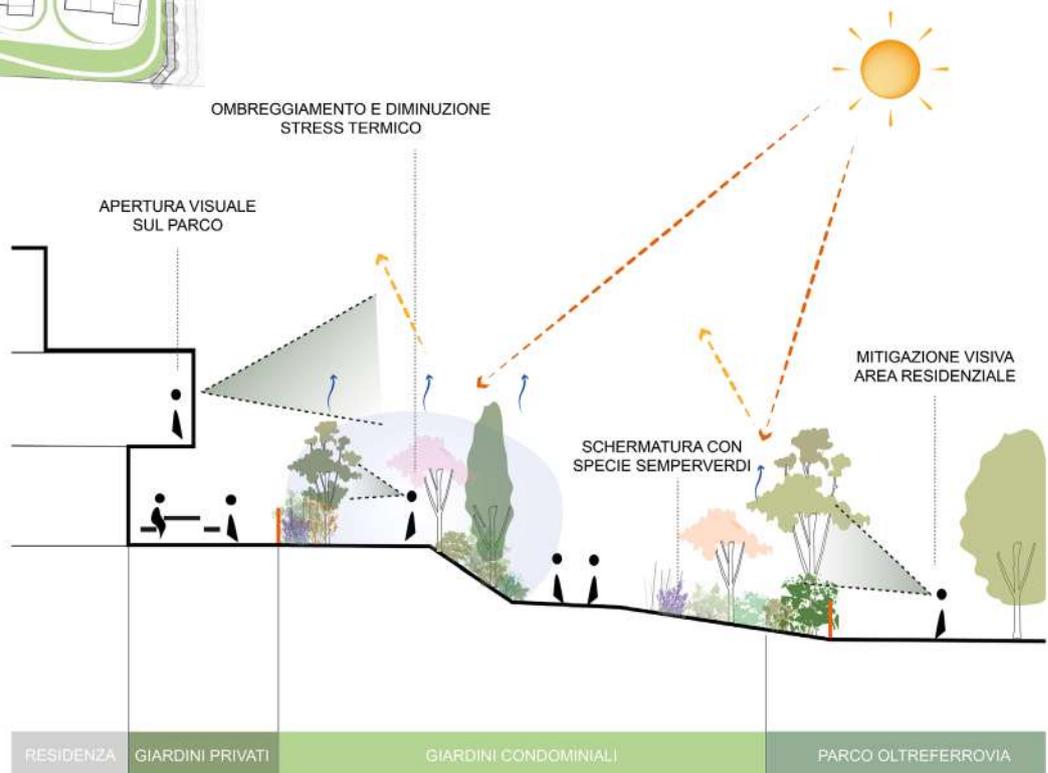
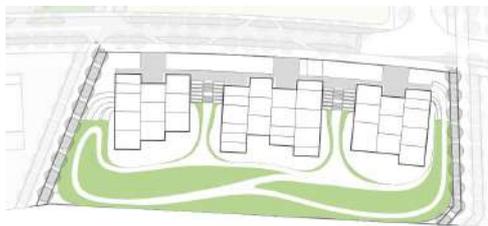


Erbacea perenne vigorosa con fiori rosa vivo in spighe da luglio a settembre.



Verde condominiale P1

L'elemento paesaggistico più caratteristico delle aree esterne delle residenze è il grande spazio esterno posto sul fronte Sud, che raccorda il primo piano delle abitazioni e dei giardini privati con il livello su cui si attesta il parco Oltreferrovia. Questo salto di quota è regolato da una successione di scarpate dalle linee organiche, che danno forma a un movimento terra semplice e ordinato, che genera spazi comuni pianeggianti fruibili e polivalenti. L'area che ne deriva offre la possibilità di dotare le residenze di un giardino comune che può offrire svariate attività specialmente sotto l'aspetto dello sport, del tempo libero e della socializzazione tra residenti, completando l'offerta ricreativa di servizi e attività presenti all'interno del parco limitrofo, (ad esempio solarium, campi da bocce e scacchi), agevolando quella fascia di persone che non ha magari la possibilità di fruire del parco. Il sistema del verde posto in questa fascia tra pubblico e privato regola simultaneamente il rapporto visivo tra il piano del parco e il verde condominiale e tra quest'ultimo e i giardini privati. Sul lato del parco è prevista una prima fascia di vegetazione che protegge visivamente il verde condominiale, mentre sulla parte superiore le aree verdi sono in continuità con la vegetazione dei giardini per rafforzarne la protezione.



Gradonate realizzate tramite gabbioni e relative funzioni.

Specie vegetali P1

Le specie arboree sono studiate per creare ombreggiamento e raffrescamento allo spazio verde comune, senza tuttavia limitare le visuali profonde sul parco e sulla città, specialmente dai piani superiori delle residenze. Il verde di quest'area risente della presenza del parco Oltreferrovia e ne condivide il carattere predominante che richiama il paesaggio agrario padano, con specie rustiche e longeve, alternate ad essenze mediterranee da frutto dal valore ornamentale per arricchire l'area di forme e colori durante tutto il corso dell'anno. Le essenze arboree riprendono in parte quelle del parco Oltreferrovia (come il *Morus alba* e il *Prunus domestica*) e vengono integrate da piante da frutto mediterranee, corbezzolo (*Arbutus unedo*) e melograno (*Punica granatum*). Le masse arbustive sempreverdi contribuiscono a dare carattere ornamentale e mediterraneo alla zona dei terrazzamenti, rendendone piacevole e interessante la fruibilità e allo stesso tempo schermando il contesto condominiale dal percorso pubblico. Si tratta di arbusti di grandi dimensioni, che possono arrivare fino ai 6 m di altezza. Essenze dal carattere rustico come il *Ligustrum* di diverso genere si mischiano con specie di origine più mediterranea come la *Grevillea rosmarinifolia* e il *Juniperus communis*.

Alberi

Punica granatum | i max: 6 m



Piccolo albero con rami spinosi e lunghe foglie verde lucido che in autunno si colora di giallo-arancio. I fiori rosso-arancio sbocciano da giugno ad agosto, sono imbutoforni con calice persistente che si trasforma in frutto durante l'autunno.



Arbutus unedo | i max: 6-8 m



Piccolo albero sempreverde, tipico della macchia mediterranea, con un bel fogliame coriaceo che d'inverno assume sfumature rossastre. Corteccia squamata, fiori bianchi campanulati e frutti rossi come fragole presenti contemporaneamente in autunno-inverno.



Morus alba | i max: 8-10 m



Albero con un tronco corto che si divide subito in rami stanzati, che formano un albero oespuglioso dalla chioma arrotondata. Le foglie sono grandi e lucenti con forma a cuore. Frutti bianchi che maturano ad agosto-settembre.



Prunus domestica | i max: 4-8 m



L'albero del pruno ha la tipica forma ad ombrello o ad alberello, di medie dimensioni. Talvolta nodoso, presenta fiori solitamente bianchi che sorgono già all'inizio della primavera. I frutti di forma ovale o sferica maturano da giugno a fine settembre a seconda delle varietà.



Arbusti

Myrtus communis | i max: 2 m



Arbusto sempreverde ideale per siepi. Ha foglie ovali-acute, coriacee e lucide, verde scuro e fiorisce in maggio-giugno con fiori profumati bianchi o rosei. Bacche ovoidali nero-azzurrastre si manifestano a novembre-gennaio.



Ligustrum lucidum | i max: 4-6 m



Pianta da piccole e medie dimensioni che si può allevare come albero con chioma tondeggianta, ampia e molto fitta ed ombrosa. In questa veste è adatta per giardini e per alberature di strade non molto spaziose.



Ligustrum japonicum | i max: 4-6 m



Arbusto sempreverde di piccole e medie dimensioni che si può allevare come albero con chioma tondeggianta, ampia e molto fitta ed ombrosa. Fiori di colore bianco e foglioline di color verde brillante.



Elaeagnus angustifolia | i max: 6-7 m



Arbusto a foglia caduca di forma eretta di rapida crescita con rami spinosi. Fogliame verde-grigio, argentato sotto. Fioritura gialla a maggio-giugno.



Grevillea rosmarinifolia | i max: 2-3 m



Arbusto a foglie sempreverdi, dalla forma arrotondata a portamento ricadente. Fogliame che ricorda quello del rosmarino. Fiori rossi sul finire dell'inverno.



Juniperus communis | i max: 5-6 m

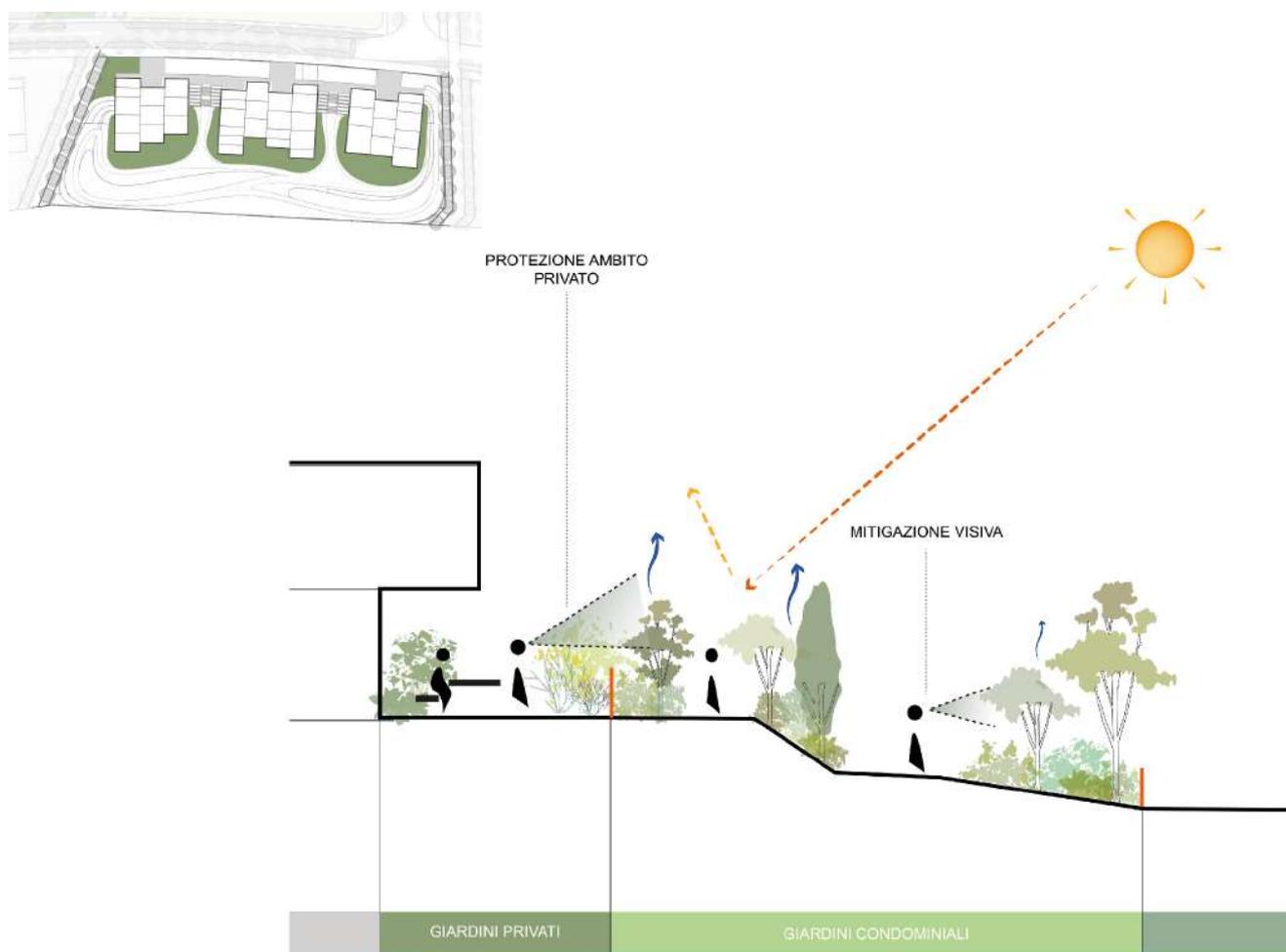


Arbusto o piccolo albero a foglie sempreverdi, aghifolmi. Fiori: la fioritura avviene in primavera, ma i fiori sono piccoli e poco appariscenti. Frutti: sono delle pseudo bacche dette galbani. Quando sono immaturi sono di colore verde, mentre quando raggiungono la completa maturazione sono di colore nero-azzurro.




Verde privato P1

Tra i giardini privati di pertinenza degli edifici e le aree comuni è prevista la creazione di ampie aree verdi a prevalenza di arbusti che fungono da fascia di separazione tra i due ambienti. In questo modo le aree comuni, i giardini e le siepi di separazione si fondono in un disegno organico di pieni e vuoti in cui la vegetazione media il rapporto tra spazi pubblici e privati. Queste aree hanno un'altezza variabile per garantire la privacy ai giardini pensili privati, pur consentendo una permeabilità visiva sulle aree comuni. I giardini che ne derivano divengono elemento centrale del paesaggio e sono costituite, grazie anche all'esposizione a sud-ovest, da composizioni di arbusti ed erbacee dal carattere mediterraneo, dalle colorazioni e tessiture variegata e interessanti durante tutto l'anno. Sono previste composizioni tipologiche che si alternano lungo i livelli del resort, trasmettendo il medesimo carattere mediterraneo coniugato con diverse colorazioni e tipologie di vegetazione.



Giardino privato con caratterizzazione mediterranea.

Specie vegetali P1 - giardini privati

Tutte le composizioni sono caratterizzate sia da predominanza di arbusti con colorazioni tipiche del giardino mediterraneo, in cui risaltano le specie tipiche delle coltivazioni terrazzate (*Teucrium chamaedrys* ed *Erica arborea*), sia la macchia mediterranea selvaggia con la presenza di piante erbacee, graminacee e arbusti rustici e naturalistici (*Stipa tenuissima*, *Festuca glauca*, *Senecio vira-vira* e *Thymus serpyllum*). La prevalenza di specie sempreverdi che garantisce una protezione durante tutto l'anno, è collocata in corrispondenza del margine tra zone private e zone condominiali (composta da *Polygala myrtifolia* e *Myrtus communis*.), dove anche sono collocati alberi di 3 grandezza come la *Lagerstroemia indica* e il *Tamarix gallica*, che ulteriormente contribuiscono a schermare i giardini privati. L'alternanza delle diverse altezze garantisce un gradiente di naturalità che resta costante per tutto il complesso residenziale.

Alberi

Lagerstroemia indica h max: 6 m



Arbusto o piccolo albero a foglia caduca, la chioma è tondeggiante, allargata, non molto densa. Foglie: foglie ovali, allungate, di colore verde scuro, divengono aranciate in autunno, prima di cadere. Fioritura: giugno-agosto, a grappoli fucsia.



Tamarix gallica h max: 5 m



Piccolo albero a foglia caduca particolarmente adatto al clima marino caratterizzati da un aspetto leggero e piumoso. Forma eretta con giovani getti di colore porpora, ricoperti di minute foglioline verde mare. Fiori rosa ad aprile-maggio.

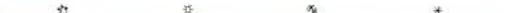


Erbacee

Thymus serpyllum h max: 40-50 cm



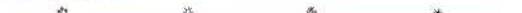
Pianta perenne tappezzante, foglie ellittiche, verde scuro, lucide. Fiori rosa malva riuniti in cime dense da Giugno ad Ottobre. Terreno normale, posizione soleggiata.



Senecio vira-vira h max: 50-60 cm



Erbacea perenne, foglie persistenti color verde argenteo, vellutate, fiori giallo chiaro in tarda primavera.



Festuca glauca 'Elijah Blue' h max: 20-30 cm



Graminacea glauca composta da piccoli ciuffi di foglie sempreverdi. Pianta compatta e tappezzante.



Stipa tenuissima h max: 50 cm



Graminacea perenne sempreverde dal portamento denso e cespuglioso. Ha foglie leggere, erette e verdi. Fiorisce da maggio a giugno con intense fiorenze piumose dal verde-argenteo al giallo-bruno in autunno.



Lavandula angustifolia h max: 1,5 m



Sempreverde glauca con foglioline aromatiche dalle quali a giugno-luglio emergono spighe di fiori colorati e profumati lilla-blu.



Arbusti

Cistus monspeliensis h max: 1-1,5 m



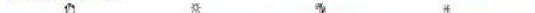
Arbusto a foglie sempreverdi, le cui foglie sono lanceolate, sessili, con margine revolut, tomentose e vischiose al tatto, con forte e gradevole odore aromatico. I fiori sono bianchi e a piattino, e sbocciano dall'inizio alla fine dell'estate, durano solo un giorno ma si rinnovano continuamente.



Pistacia lentiscus h max: 1,50-3 m



Grazioso arbusto sempreverde adatto a climi mediterranei; forma eretta. Foglie composte, ovali, coriacee, verdi; fiori bianchi e grappoli di frutticini rossi da agosto in poi.



Teucrium chamaedrys h max: 50-60 cm



Arbusto perenne e sempreverde, molto amata dalle api, rustica e sopporta bene la siccità. Foglie: fogliame verde argentato. Fioritura: da giugno a settembre con capolini rosa fucsia.



Myrtus communis h max: 2 m



Arbusto sempreverde ideale per siepi. Ha foglie ovali-acute, coriacee e lucide, verde scuro e fiorisce in maggio-giugno con fiori profumati bianchi o rosei. Bacche ovoidali nero-azzurastre si manifestano a novembre-gennaio.



Erica arborea h max: 5 m

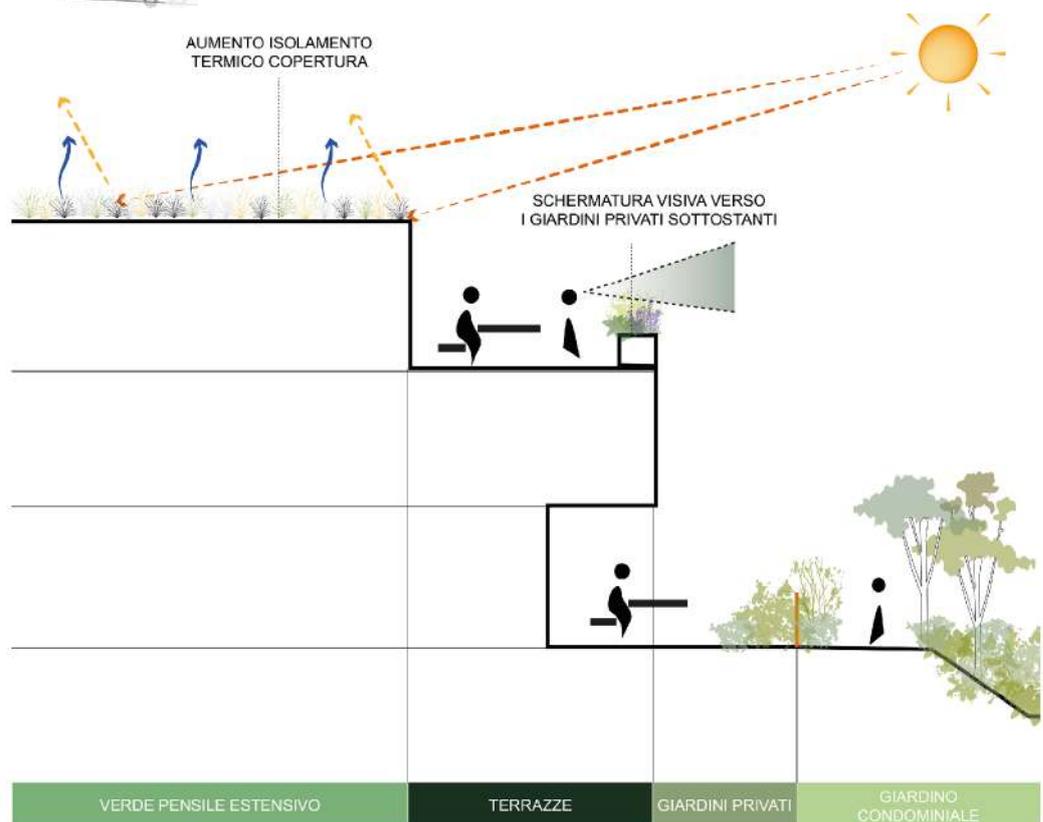
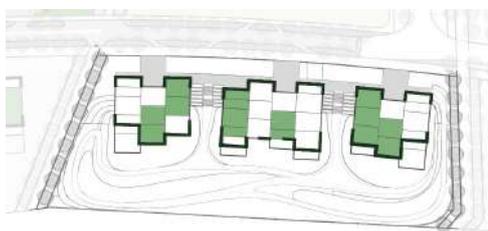


Piccolo arbusto sempreverde dal portamento eretto. La corteccia dei rami è di colore bruno-rossastro, le foglie sono aghiformi e verde scuro. I fiori bianchi profumati si trovano riuniti in infiorescenze a grappolo nella parte superiore dei rami.




Verde privato terrazze e verde estensivo

Il verde dei terrazzi è in contenitore, a differenza del piano terra a giardino, in un rapporto di forte continuità e relazione con gli spazi interni. Il carattere del verde e quindi la tipologia delle essenze scelte risentono sia della diversa esposizione alla luce, sia del fatto di essere su vasca anziché direttamente a terra. Per questo si privilegiano essenze arbustive di medie dimensioni, di tipo sempreverde da sole, unite ad essenze erbacee da ombra che conferiscono nell'arco dell'anno una variabilità di colorazioni. Anche il verde pensile di queste aree nasce dai rapporti visivi con il contesto. In particolare le tipologie di essenze e lo stesso contenitore permettono una ampia visuale aperta sul paesaggio circostante, il parco a sud e il paesaggio agricolo a nord, ma costituiscono allo stesso tempo un limite visivo per garantire la privacy dei piani sottostanti. In copertura agli edifici è previsto un rinverdimento di tipo estensivo senza irrigazione.



Verde in vasca, che definisce le terrazze residenziali.



Verde pensile estensivo.

Specie vegetali terrazze e verde estensivo

Per quanto riguarda i balconi e le logge con esposizione principalmente a nord si è scelto di utilizzare essenze da ombra, a foglia larga e verdeggianti. La struttura delle vasche è caratterizzata dall'inserimento erbacee ornamentali (come il *Delphinium formosum*), all'esterno arbusti bassi (come l'*Hosta fortunei*) e infine l'interno della fioriera è caratterizzato da essenze di natura tappezzante-ricadente (come il *Convallaria japonica*). Nelle logge relative agli appartamenti residenziali con esposizione sud, si è scelto un verde dal carattere mediterraneo e aromatico in continuità con i giardini privati al piano primo. Il principio compositivo della vasca verde cambia, trovandosi più in linea con le linee compositive tipiche della macchia mediterranea: troviamo infatti una struttura di arbusti di dimensioni medio-piccole disposte centralmente (*Santolina chamaecyparissus*), da arbusti ricadenti verso l'esterno *Rosmarinus officinalis 'Prostratus'*, infine l'interno della fioriera è caratterizzato da essenze a portamento espanso (*Lavandula angustifolia*). Per la copertura sugli edifici di tipo estensivo sono ideali specie rustiche tipo il *Sedum* e il *Thymus serpyllum*.

Verde estensivo



Thymus serpyllum h max: 40-50 cm

Pianta perenne tappezzante, foglie ellittiche, verde scuro, lucide.
Fiori rosa malva riuniti in cime dense da Giugno ad Ottobre.
Terreno normale, posizione soleggiata.



Sedum spectabile 'Brilliant' h max: 40-50 cm

Pianta perenne tappezzante, foglie ovali, dentate, verde biancastre.
Fiori rosa brillante in agosto-settembre ad Ottobre.
Terreno normale, posizione soleggiata.



Sedum spectabile 'Stardust' h max: 40-50 cm

Pianta perenne tappezzante, foglie ovali, dentate, verde biancastre.
Fiori bianco in agosto-settembre ad Ottobre.
Terreno normale, posizione soleggiata.

Vasche esposizione SUD



Rosmarinus officinalis 'Prostratus' h max: 1-1,5 m

Sempreverde aromatica, foglie piccole e strette verde-grigio argentato.
Fiori profumati, blu lavanda a marzo-aprile.
Portamento strisciante e ricadente.



Lavandula angustifolia h max: 1,5 m

Sempreverde glauca con foglioline aromatiche dalle quali a giugno-luglio emergono spighe di fiori colorati e profumati lilla-blu.



Santolina chamaecyparissus h max: 50-60 cm

Piccolo arbusto sempreverde mediterraneo dal portamento eretto o semi-prostrato, costituisce densi arbusti tondeggianti, costituiti da foglie molto divise, composte da piccoli lobi lineari, di colore grigio-verde, dall'aspetto lanoso, intensamente profumati. In estate produce piccoli fiorellini gialli, arrotondati.

Vasche esposizione NORD



Convallaria japonica h max: 25 cm

Pianta erbacea tappezzante, sempreverde e rustica.
Foglie: sottili, verde scuro, simili a fili d'erba.
Fioritura: giugno, fiori piccoli, bianchi e tondeggianti, poco visibili.
Frutti: luglio, bacche blu intenso, poco visibili.



Hosta fortunei h max: 60cm

Erbacea perenne di dimensione contenuta.
Foglie: ovali di colore verde chiaro, giallo o variegato.
Fioritura: primavera, fiori a forma di campanella, profumati, di colore che varia dal bianco, al viola, al blu, riuniti in infiorescenze a forma di spiga.



Delphinium formosum h max: 60-100 cm

Pianta perenne di tipo erbaceo caratterizzato da un portamento eretto e dotate anche di ramificazioni laterali.
Le foglie, palmate o digitate, sono più grandi alla base della pianta, e sono di un bel verde scuro o medio.
Fiori azzurro-tenue sferonati riuniti in lunghi racemi su fusti molto ramificati da giugno ad agosto.



