

Complesso edilizio di via Casteldebole 35

realizzazione di una esperienza di condominio solidale (cohousing) cioè di una abitazione con spazi condivisi tra gli abitanti da integrarsi con spazi di servizio ai visitatori del parco

Localizzazione



Consistenze

Lotto di pertinenza: circa ... mq

Edificio 1 – abitazione

superficie coperta: circa 325 mq; altezza alla gronda circa 8 ml; n. piani fuori terra 2; superficie utile lorda: circa 650 mq.

Edificio 2 – stalla-fienile

superficie coperta: circa ... mq; altezza alla gronda circa 8 ml; n. piani fuori terra 2; superficie utile lorda: circa ... mq

Complesso edilizio via Casteldebole 35		
Edificio	Volume esistente (mc)	Superficie esistente (mq)
Edificio 1		650
Edificio 2		

Attenzione: i dati quantitativi riportati sono stati ricavati a seguito di un sopralluogo di tipo qualitativo, senza entrare nel lotto; un rilievo vero e proprio dovrà pertanto essere fatto propedeuticamente alla predisposizione del bando!

Occorre inoltre modificare il perimetro particella catastale (ampliare verso Est...).

Stato di conservazione

La corte in oggetto sembra essere costituita da due edifici storici e da tutta una serie di baracche e superfetazioni in lamiera che nel tempo si sono addossate e affiancate ai due edifici preesistenti. Di questi, uno è costituito da una abitazione; dell'altro rimane in piedi la struttura a pilastri, che permette di immaginare l'uso iniziale quale stalla-fienile, poi crollata/modificata, e oggi consistente in un piccolo edificio a due piani, coperto da una struttura piana in lamiera, assolutamente posticcia.

Un sopralluogo con verifica puntuale dell'area permetterà di valutare in maniera più precisa la consistenza degli edifici e le possibilità di recupero in termini volumetrici e ubicativi.





Disciplina urbanistica

Ambito agricolo di rilievo paesaggistico n° 172

Tutele da Psc:

Area di ricarica della falda – Settore B

Fascia di tutela fluviale

Zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale

Zona a media potenzialità archeologica

Viabilità storica di tipo II

Vincoli da Psc:

Fascia di rispetto stradale

Gasdotti

Aeroporto – superficie conica 1:20

Emittenza radiotelevisiva 1

Elettrodotti ad alta e media tensione

Elementi individuati da Rue:

Edificio di interesse storico documentale

Aree verdi di proprietà pubblica ed uso pubblico

Tipologie di intervento ammesse:

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia

Per quanto concerne la tipologia di intervento edilizio occorre tenere presente che l'edificio ad uso abitazione è definito di interesse documentale perciò, per le parti che il progettista riterrà di pregio, si dovrà operare con le modalità progettuali e le tecniche operative del restauro.

Destinazione d'uso

Uso previsto: 1a – abitazioni singole permanenti

Si prevede l'insediamento di un condominio solidale (cohousing) anche come forma di presidio sociale dell'area interessata dal parco città-campagna. Contemporaneamente si è ipotizzato che vengano attrezzati alcuni spazi per fornire la possibilità di riposarsi, eventualmente anche con un servizio di ristorazione leggera, fontanella d'acqua, toilette ecc. ai visitatori e ai fruitori del parco città-campagna.

Interventi

Il recupero del complesso, attraverso opere di ristrutturazione edilizia, non deve stravolgere l'immagine di "corte rurale" del nucleo in oggetto, in considerazione anche del suo inserimento all'interno del Parco città-campagna di Villa Bernaroli. Conseguentemente, le specifiche scelte d'intervento in termini di rifiniture, materiali e colori, saranno mirati a contemperare l'adeguamento strutturale e funzionale col mantenimento delle caratteristiche delle corti rurali, relativamente sia al singolo edificio sia allo spazio aperto pertinenziale.

Più nel dettaglio, gli interventi avranno le seguenti caratteristiche:

Spazio aperto:

rispetto del requisito "Mantenimento delle caratteristiche del paesaggio rurale" di cui all'art. 54 del RUE e in particolare delle prestazioni: 1.1, 1.2

nello specifico:

- recinzione: rete metallica su paletti in ferro, alta almeno 30 cm da terra e mascherata all'esterno dall'impianto di una siepe monofilare di piante autoctone (...) che verranno lasciate alla libera crescita ed evoluzione; tale siepe è nella sostanza in gran parte già esistente, essendo il lotto abbandonato da tempo; si tratterà quindi soprattutto di integrare la recinzione, valutare le specie delle piante presenti integrandole o sostituendole dove necessario; il cancello sarà parte integrante della recinzione e pertanto realizzato con forme e materiali congruenti;
- mantenimento delle alberature presenti nel lotto (verificare sul posto e specificare...);
- pavimentazioni: stabilizzato, per le aree carrabili e la sosta;
- parcheggio auto: evitare l'eccessiva strutturazione e disegno dello spazio aperto e dello spazio di parcheggio che dovrà comunque essere ombreggiato da alberature esistenti e/o di nuovo impianto (che si integreranno con quelle esistenti in termini di essenze e disegno); è possibile prevedere la realizzazione di un certo numero di posti auto coperti da pergolato (struttura priva di chiusure laterali e copertura fissa);
- sgrondo acque dal cortile: recupero di adeguate quote e pendenze e realizzazione di canalette di raccolta lungo il perimetro, se necessarie, e successiva dispersione all'interno del lotto;
- illuminazione esterna: contenuta, costituita da luci basse schermate verso l'alto (no lampioni; in linea di massima l'illuminazione dall'alto avverrà con proiettori montati sugli edifici).

Edifici

come "aggregazione di edifici" (RUE art. 55), rispetto delle esigenze

- risparmio energetico;
- risorse idriche;

come singoli edifici (RUE art. 56), rispetto delle esigenze:

- resistenza meccanica e stabilità
- sicurezza in caso d'incendio
- igiene, salute e benessere ambientale
- sicurezza nell'impiego
- risparmio energetico
- fruibilità e qualità dello spazio abitato
- risorse idriche
- gestione e riciclo di materiali e rifiuti solidi

In linea di massima non sono previsti aumenti di volume rispetto a quelli esistenti e si potrà procedere alla ristrutturazione degli edifici mantenendo inalterati il sedime e le altezze di gronda. Questo sia per l'edificio ad uso abitazione sia per la stalla-fienile; per quest'ultimo, occorre valutare l'eventuale presenza di un portico a tutta altezza e prevederne il mantenimento nella fase di recupero/ricostruzione. Spazi accessori (garage, depositi, cantina ecc...) al piano terra potranno essere individuati in entrambi gli edifici principali.

Ipotesi economica per il recupero del complesso

Complesso edilizio via Casteldebole 35				
Edificio	Superficie esistente (mq)	Superficie ottenibile (mq)	Costo parametrico (€/mq)	Costo ipotizzato IVA esclusa (€)
Edificio 1	650	650	1.800	1.170.000
Edificio 2	?	?	?	?
Totale				1.170.000