

## Complesso edilizio di via Morazzo 9

realizzazione di un centro di servizi per l'accoglienza di persone affette da disturbi di carattere relazionale e/o disagio psichico-mentale con particolare riferimento alla possibilità di fornire supporto a famiglie con bambini affetti da queste patologie

### Localizzazione



### Consistenze

*Lotto di pertinenza:* circa 4.500 mq + strada di accesso da via Morazzo

#### *Edificio 1 – stalla-fienile*

superficie coperta: circa 250 mq; altezza alla gronda circa 8 ml; n. piani fuori terra 2; superficie utile lorda: circa 500 mq.

#### *Edificio 2 – abitazione*

superficie coperta: circa 125 mq; altezza alla gronda circa 7 ml (altezza presunta, tutto il primo piano risulta crollato); n. piani fuori terra originari 2; superficie utile lorda: circa 250 mq

#### *Edificio 3 – altro*

superficie coperta: circa 20 mq; altezza alla gronda circa 7 ml (altezza presunta); n. piani fuori terra originari 2; superficie utile lorda: circa 40 mq

Complesso edilizio <b>via Morazzo 9</b>		
Edificio	Volume esistente (mc)	Superficie coperta (mq)
Edificio 1	2250	250
Edificio 2	875	125
Edificio 3	140	20

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

Occorre inoltre modificare il perimetro particella catastale (restringere a Nord fino alla capezzagna che si sviluppa a Nord del complesso)

### ***Stato di conservazione e foto***

Tutti e 3 gli edifici si presentano con uno stato di conservazione molto compromesso, ulteriormente aggravatosi negli ultimi due anni, relativamente alla stalla-fienile, per la quale si registra il crollo quasi completo della copertura.



*Edificio 1 – stalla/fienile*



*Edificio 2 - abitazione*



*Edificio 3 - altro*

## ***Disciplina urbanistica***

Ambito agricolo di rilievo paesaggistico n° 172

### ***Tutele da Psc:***

Area di ricarica della falda – Settore B  
Zona di particolare interesse paesaggistico  
Zona a media potenzialità archeologica

### ***Vincoli da Psc:***

Aeroporto – superficie conica 1:20

### ***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 ex stalla-fienile 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: 7a – servizio alla popolazione di livello locale (socio-sanitario)

La corte ex-colonica di via Morazzo 9 potrà essere destinata a:

- centro di accoglienza e di sollievo per famiglie di soggetti con patologie gravi dello spettro autistico. Tali strutture prevedono luoghi di accoglienza in cui ricevere soggetti autistici per promuovere, attraverso educatori specializzati e con la supervisione del Centro Autismo del Polo Roncati, un percorso riabilitativo per aumentarne l'autonomia, in assenza temporanea di componenti della famiglia che in tal modo potrebbero trarre sollievo e beneficio per brevi periodi (week-end o giornate infrasettimanali) per ricompattare l'unità familiare. Il servizio, già iniziato in via sperimentale, potrebbe rappresentare un valido supporto all'attività diagnostica e terapeutica del Servizio Sanitario con cui raccordarsi e convenzionarsi;
- una seconda ipotesi, alternativa alla precedente, anche in considerazione della peculiare attività attualmente svolta nell'ambito delle psicopatie minorili, è rappresentato da: comunità per emergenze psichiatriche di minori in carico alla Neuropsichiatria Infantile; comunità di accoglienza per le autonomie minorili anche in relazione alla recente Direttiva Regionale; laboratori rieducativi e riabilitativi a sostegno della pratica clinica di Terapia Istrada a sostegno di minori psicotici in alternativa alle comunità semiresidenziali.

### **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.

Le scelte organizzativo-funzionali non potranno essere talmente specifiche e/o radicali da precludere altri possibili usi della struttura.

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:

- la strada di accesso da via Morazzo non potrà essere asfaltata ma al massimo consolidata;
- 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 si deve integrare sul lato ovest con le alberature esistenti che non potranno essere abbattute ma solo sostituite se malate; 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 deve poter avvenire in maniera "libera" nell'area prevista, eventualmente ombreggiata da alberature esistenti e/o di nuovo impianto (che si integreranno con quelle esistenti in termini di essenze e disegno); non sono previste strutture di copertura per i posti auto;
- 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, luci basse per individuare i percorsi, schermate verso l'alto (no lampioni o altro, mantenerle eventualmente attaccate agli 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 già ad uso abitazione sia per la stalla-fienile; per quest'ultimo, occorre prevedere il recupero della parte porticata a tutta altezza sul fronte sud. Spazi accessori (garage, deposito, cantina ecc...) al piano terra potranno essere individuati in entrambi gli edifici principali, anche in relazione a possibili usi futuri non integrati. Prevedere la presenza di ausili elettromeccanici per l'accesso al primo piano, anche se gli stessi potrebbero non essere immediatamente posti in opera.

### ***Ipotesi economica per il recupero del complesso***

Complesso edilizio <b>via Morazzo 9</b>				
Edificio	Volume esistente (mc)	Superficie ottenibile (mq)	Costo parametrico (€/mq)	Costo ipotizzato IVA esclusa (€)
Edificio 1	2250	750	1.800	1.350.000
Edificio 2	875	290	1.800	522.000
Edificio 3	140	46	1.800	82.800
<b>Totale</b>				<b>1.954.800</b>