

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 via Morazzo 9		
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 via Morazzo 9				
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
Totale				1.954.800