
**SCHEDA E STUDIO DI FATTIBILITA' D'INTERVENTO
RELATIVO ALL'APPARTAMENTO SITO NEL
CENTRO STORICO DI BUDRIO - VIA GOLINELLI 4**



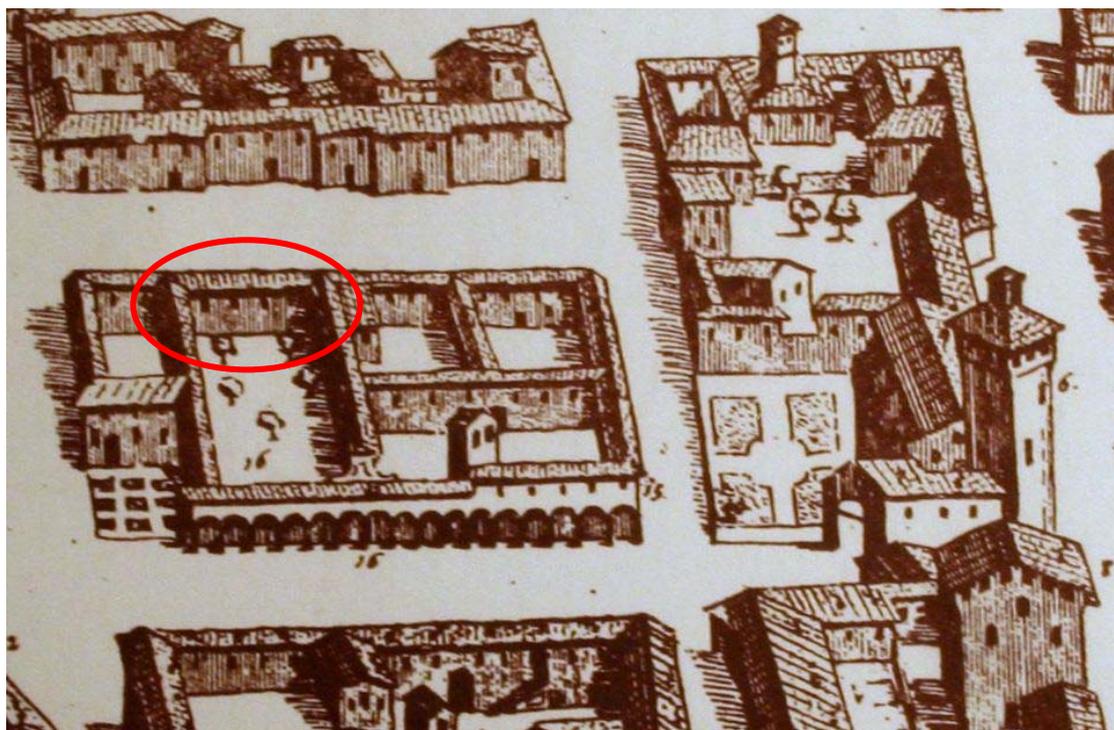
CLASSIFICAZIONE DELL'IMMOBILE: Il fabbricato nel quale è inserito l'immobile è situato nel centro storico di Budrio, all'angolo tra via Golinelli e via XX Settembre, classificato dal PRG in zona omogenea A classe 2B così pure dal RUE di prossima approvazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: l'immobile è denunciato all'N.C.E.U. al fg. 119 del Comune di Budrio, mapp. 109, sub 3 – cl. A/4 – cat. 1 – vani 4 – RC € 159,07

Cenni storici sull'edificio

L'edificio si colloca all'interno del comparto di ampliamento risalente alla metà del 1400. Esso ha subito nel tempo alcune trasformazioni, rintracciabili anche dalla lettura di documentazioni storiche iconografiche.

Probabilmente l'edificio nacque come casa moduli abitativi a schiera, in seguito accorpate. Una rappresentazione di come si presentava l'edificio al 1720 ci viene data dalla carta di Alfonso Torreggiani qui riportata, dove appare un fabbricato privo di portico, a due piani con annesso cortile sul retro.



1720 – A. Torreggiani – Rappresentazione iconografica del Castello di Budrio ... -particolare

Tra la fine del '700 e i primi anni dell'800 l'edificio fu ampliato, come si evince dalla planimetria catastale, mentre la visura all'impianto ci dice che a quell'epoca erano dello stesso proprietario il fabbricato identificato col numero 185 e il fabbricato attiguo identificato col numero 186, oltre al grande cortile identificato col numero 182.



A.S.Bo, Catasto Pontificio detto Gregoriano, 1815, serie mappette: Comune di Budrio – partic. n. 241

A.S.Bo, Catasto Pontificio detto Gregoriano, 1815, serie Brogliardi: Comune di Budrio – partic. c. 31

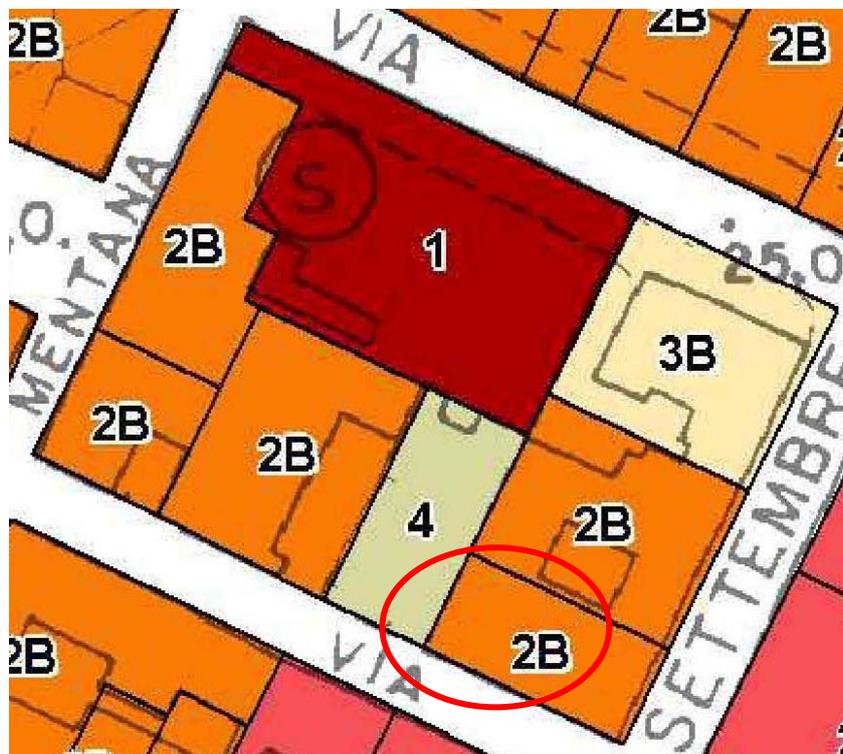
180.	Medosi Battista del fu Nicola	g. ^o	Capo d'affitto	08
186.	Idem	g. ^o	Annile	09
187	Ferrari Giovanni del fu Giuseppe	g. ^o	Capo d'affitto	18

L'allora proprietario, il sig. Medosi Battista del fu Nicola, era discendente di una famiglia storica di Budrio, della quale alcuni membri ricoprirono anche cariche di prestigio.

Probabilmente, durante la prima metà dell'800, il sig. Medosi ristrutturò gli immobili (il 185 ed il 186) accorpendoli in un unico palazzo, dandogli la veste che ancora oggi possiamo vedere.

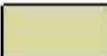
L'unità immobiliare in oggetto fu acquistata dall'attuale proprietà nel 1954 e affittata fino a una ventina di anni fa. Durante questi anni, sull'immobile, non è stato fatto alcun intervento di miglioria ma questo dato, per quanto riguarda la porzione abitativa, torna utile al fine di una ristrutturazione con riqualificazione energetica, proprio in quanto non vi sono impianti da smantellare o incongruità da correggere.

POSSIBILITÀ D'INTERVENTO SECONDO LE NORME URBANISTICHE VIGENTI



TAV.2 del R.U.E. del
Comune di Budrio

Legenda della porzione in
oggetto - TAV.2 del
R.U.E. del Comune di
Budrio

-  **2B** Unità edilizie di modesto valore storico-testimoniale, prive di elementi architettonici di particolare pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico, riconoscibili anche se in mediocre stato di conservazione.
-  **4** Unità fondiari e spazi pubblici storicamente non edificati, che testimoniano dell'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione.

INTERVENTI AMMESSI (Estratto dalla pag. 60 del RUE):

11. Sottoclasse 2.B:

comprende le unità edilizie di modesto valore storico-testimoniale, prive di elementi architettonici di particolare pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico, riconoscibili anche se in mediocre stato di conservazione.

Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) Conservazione dei caratteri tipologici e valorizzazione degli elementi architettonici riconoscibili, mediante:
- il restauro o il ripristino dei fronti principali e secondari; su questi ultimi sono ammesse nuove aperture purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto;
 - la conservazione della struttura distributiva, fatta salva la possibilità di introdurre adeguamenti e modifiche tali da mantenere la leggibilità dell'impianto distributivo originale;

- il restauro degli ambienti interni; su questi sono consentite modifiche dell'altezza interna dei locali, rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di imposta del coperto, con obbligo di conservazione in sito dei solai voltati; l'obbligo di non modificare le quote delle finestre si riferisce alle quote dei principali allineamenti orizzontali delle aperture e non esclude la possibilità di modificare singole aperture in posizione disallineata nel quadro della conservazione o ripristino dell'unitarietà del prospetto;
- b) il consolidamento strutturale, compresi interventi strutturali estesi se necessario a larghe parti dell'edificio;
- c) la eliminazione delle superfetazioni (parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo);
- d) l'inserimento o la sostituzione degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti;
- e) la conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

Gli interventi ammessi sono: MO (Manutenzione Ordinaria); MS (Manutenzione Straordinaria); RRC (Restauro e risanamento Conservativo); REC (Ristrutturazione Edilizia Conservativa), CD (Cambio d'Uso) (quest'ultimo nei limiti di quanto prescritto dal RUE per l'ambito di appartenenza).

L'intervento REC è comunque condizionato al rispetto delle finalità e dei criteri di intervento sopra definiti, e può consistere esclusivamente nella parziale riconfigurazione delle aperture sui fronti e nell'eventuale spostamento della quota dei solai, nei limiti definiti al punto precedente. L'intervento REC non può comunque, per queste unità edilizie, dare luogo alla demolizione integrale e ricostruzione, ancorché fedele; sono ammissibili, ove non siano recuperabili, la demolizione e il rifacimento delle strutture portanti verticali fino a un massimo del 50% della loro estensione misurata sui piani verticali.

Art. 4.1.4. Destinazioni d'uso

1. Nei centri storici sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

- a1 Residenza,
- a2 Residenza collettiva,
- b1 Esercizi commerciali di vicinato,
- b2 Pubblici esercizi,
- b3 attività terziarie e di servizio a basso concorso di pubblico,
- b4 Attività culturali,
- b5 Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese,
- b10.1 Attività di interesse collettivo di tipo civile e attività scolastiche di base,
- b10.2 Attività di interesse collettivo di tipo religioso,
- b10.3 Parcheggi pubblici in sede propria,
- b10.4 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo,
- b16 Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca,
- e1 Attività ricettive alberghiere,
- b6 Artigianato dei servizi agli automezzi,
- b7 Artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale compatibile con l'ambiente urbano,
- b11.1 Medio-piccole strutture di vendita,

- b14.1 Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano,
- b15 Attività sanitarie ed assistenziali,
- f6 Servizi tecnici, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile, sedi di pubbliche amministrazioni.

Dotazioni parcheggi privati pertinenziali in relazione agli usi

usi a1, a2, a3	2 posti-auto per ogni unità immobiliare e in ogni caso non meno di un posto auto ogni 40 mq. di Su o frazione. Nelle nuove costruzioni (NC) almeno un posto auto per ogni unità immobiliare deve essere realizzato in forma di autorimessa chiusa. In tutti gli interventi non è ammesso ridurre la dotazione preesistente di autorimesse pertinenziali chiuse per sostituirla con posti-auto all'aperto.
usi b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7, b10.1, b10.2	1 p.a. ogni 35 mq. di Su
usi b11.1, b11.2, b11.3:	i valori minimi sono definiti come segue: Esercizi ALIMENTARI e NON ALIMENTARI con superficie di vendita un posto auto ogni un posto auto ogni fino a 400mq. 30 mq.di SV 40 mq di SV da 400 a 800 mq 18 mq di SV 25 mq di SV da 800 a 1500 mq 13 mq.di SV 20 mq di SV oltre 1500 mq. 8 mq di SV 16 mq di SV
usi b12, b13, b15, b16	1 p.a. ogni 25 mq. di Su.
usi b14.1 e b14.2	il numero di posti auto più elevato fra i seguenti: - 1 posto auto ogni 12 mq. di Su; - 1 p.a. ogni 4 posti di capienza di pubblico autorizzata; - 1 p.a. ogni 100 mq. di SF
usi c1, c3, c2, f2, f6	1 posto auto ogni 80 mq. di Su e comunque 1 posto auto ogni 200 mq. di SF. Una parte dei p.a. dovrà essere conformata in modo da consentire la sosta di autocarri.
usi e1, e2, d7	1 p.a. per ogni camera e comunque ogni 35 mq. di Su.
uso e3	numero di p.a. ai sensi della legislazione regionale vigente in materia.
usi b8, b9, c4, c5, c6, b10.3, b10.4, d1, d2, d3, d4, d5, d6, d8, d9, d10, f1, f3, f4, f5, f7, f8, f9, f10 e f11	non sono richieste dotazioni minime di parcheggi privati.

Nel caso di intervento di CD di un'unità immobiliare che determini un incremento di Carico Urbanistico (ossia nei casi in cui per il nuovo uso sia prescritta una quantità di parcheggi pertinenziali superiore a quella prescritta per l'uso precedente), l'intervento è ammissibile a condizione che venga reperita la quantità minima prescritta di posti auto per il nuovo uso; ciò non è richiesto nel caso di interventi nel Centro Storico. L'area per i posti auto pertinenziali può essere reperita in un raggio di 200 m dall'unità immobiliare cui si riferisce e alla quale dovrà essere asservita L'asservimento viene sottoscritto dal proprietario interessato, od altri eventuali aventi titolo ai sensi delle leggi vigenti, attraverso convenzione corredata dalle planimetrie catastali e dai certificati catastali. Il suddetto vincolo dovrà essere riportato nel documento autorizzativi relativo all'intervento.

DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

L'edificio si colloca nel centro storico di Budrio lungo via Golinelli, e all'angolo con la porzione in oggetto sta una graziosa piazzetta pubblica dotata di parcheggi.

La struttura dell'edificio è composta da pareti perimetrali in muratura piene e solai lignei. Sono presenti le utenze (luce, acqua e gas metano) ma al piano primo non è presente l'impianto di riscaldamento mentre quello elettrico è esterno e non a norma.

Il soffitto è foderato con arellato e intonaco di gesso, le pareti perimetrali sono assottigliate, gli infissi non sono a norma. Il pavimento è ancora in piastrelle di cotto mentre 2 camere sono in graniglia posata sopra il vecchio pavimento in piastrelle. Una camera è indipendente dalle restanti che costituiscono un alloggio.

Al piano terra sono presenti ampi locali attualmente ad uso cantina e magazzino, apparentemente piuttosto ammalorati, con travi lignee, gettate di cemento e piastrelle di cotto al suolo. Lungo via Golinelli sta un ampio portone in legno ed una finestra, mentre lungo il lato che si affaccia verso la piazzetta sta un portoncino ed una finestra. Il locale cantina accede al cortile interno dell'edificio.

Dal rilievo effettuato si evince che la metratura utile calpestabile è la seguente:

vano	Superficie utile mq	Superficie accessoria mq
Cucina	16,12	
Camera	24,73	
Sala	24,83	
Bagno	4,75	
Camera indipendente	16,77	
Magazzino via Golinelli		24,07
Magazzino piazzetta		16,67
Cantina		17,90
sommano	87,20	58,64
Totale Superficie calpestabile mq 145,84		

PROPOSTA PROGETTUALE

La vetustà dei locali potrebbe trarre in inganno sullo stato e sui costi da supportare per il recupero dei locali in oggetto. In realtà il fatto che detti locali non siano da tempo utilizzati ha comportato che questi non siano stati malamente modificati, oltre al fatto che non ci sono impianti da smantellare.

L'intervento proposto intende sfruttare il portoncino che si affaccia sulla piazzetta per dare un ingresso indipendente ai locali, svincolandoli dalla scala comune. Il piano terra potrebbe così essere composto da un locale ad uso attività con bagno (più o meno grande) ed un ingresso all'abitazione con piccolo studiolo. In alternativa, tutti i locali potrebbero servire l'abitazione con garage, cantina e altro locale.

Ad ogni modo, valorizzando le travature lignee esistenti, alcune di grosse dimensioni, oltre a due stilate lignee che stanno su pareti verticali, si otterrebbe un risultato estetico sicuramente gradevole e di prestigio.

Al piano primo, l'appartamento potrà essere composto da un'ampia cucina (nella quale si potrebbe ricavare eventualmente una dispensa o un ripostiglio), una grande sala, una camera padronale con bagno, una seconda cameretta ed un bagno a servizio dell'appartamento.

La scelta progettuale deriva anche dal fatto che tale distribuzione limita notevolmente gli interventi strutturali che, in questo caso, consisterebbero nel consolidamento delle strutture lignee dei solai e nell'abbassamento dell'attuale quota pavimento del piano terra per ricavare un'altezza utile di ml 2,70 a norma. Al piano primo, si propone di intervenire per massimizzare l'efficienza energetica, già avvantaggiata dalla felice esposizione sud-ovest, coibentando le pareti perimetrali, prevedendo un impianto di riscaldamento a pavimento con caldaia a condensazione, in quanto l'attuale altezza dei locali lo permette, e prevedendo la sostituzione degli infissi interni con nuovi ad alta efficienza energetica.

Gli interventi più onerosi, così facendo, risulterebbero la realizzazione del vano scala e l'abbassamento del pavimento dei locali al piano terra.

QUANTIFICAZIONE DEI COSTI DI INTERVENTO

I costi previsti per la ristrutturazione e la relativa chiusura delle pratiche abilitative sono i seguenti:

Costi di Costruzione – circa	€ 160.000,00
Spese tecniche - circa	€ 25.257,00
Oneri e oblazioni di legge - circa	€ 8.000,00
Totale	€ 193.257,00

Budrio, dicembre 2010

Arch. Maria Luisa Bisognin

Arch. Micaela Ponti Sgargi