



I PROGETTISTI

Ing. Giovanni Trombani
Geom. Federico Lodigiani

COMUNE DI CURTATONE

Piazza Corte Spagnola 3
46010 Curtatone (MN)

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA

Intervento di rigenerazione urbana dell'immobile di proprietà pubblica sito all'intersezione tra Via Costituzione e Via Levata (civico 39) in frazione Levata.

Febbraio 2021

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Elaborato A

IL RESPONSABILE
(PER L'AMMINISTRAZIONE)

www.curtatone.it

PREMESSA

Il fabbricato oggetto del presente progetto di fattibilità tecnico ed economica s'inserisce nel contesto urbano della frazione Levata, in posizione centrale e strategica, trovandosi a meno di 100 metri da tutti i servizi che la frazione offre: in adiacenza alla scuola primaria, nei pressi di un'area verde e di un parcheggio nonché a breve distanza dal supermercato, dalla farmacia, da altri servizi commerciali e dagli impianti sportivi.

Risalente alla fine degli anni 70, nasce come edificio di supporto all'attività scolastica dove al piano primo risiedevano i custodi/bidelli della scuola primaria. Negli anni a seguire con la costruzione e l'ampliamento della scuola primaria attuale fu riconvertito al piano terra in sala civica, alcuni spazi furono destinati all'ambulatorio del medico condotto mentre al piano primo fu mantenuto l'appartamento concesso in affitto.

Ad oggi rimangono attivi gli spazi della sala civica e di un locale al piano primo adibito a biblioteca, mentre tutti gli altri locali risultano inutilizzati.

Inquadramento territoriale: Via Levata, 39 all'intersezione con Via Costituzione.

Dati Catastali: Foglio 28 – Mappale 40 – Subalterni 3-4-5

Inquadramento urbanistico: da Piano di Governo del Territorio l'immobile risulta codificato come "ATR 601 – Ambito di trasformazione residenziale" nell'ambito di un progetto più ampio di "Riqualficazione del centro abitato storico di Levata, mediante l'attuazione del Programma Integrato di Intervento previsto per l'ambito di trasformazione ATR 601, consistente nella ristrutturazione urbanistica dell'area "ex Comac", integrata da due aree di proprietà comunale, l'area su cui sorge l'attuale Scuola Primaria e l'area dell'attuale Sala Civica. L'intervento prevede la realizzazione di una nuova piazza, che favorirà la costituzione di uno spazio urbano aggregativo funzionale alla fruizione pedonale, permetterà lo sviluppo di rapporti di socializzazione e consentirà la nascita di uno spazio definito, qualificato e di forte identità.

Vincoli: non sono posti vincoli di natura paesaggistica e/o monumentale.

FINALITA' DEL PROGETTO

L'obiettivo che si persegue è duplice: ristrutturare e riqualficare l'immobile dal punto di vista architettonico ed impiantistico e nel contempo rigenerare gli spazi interni per una differente ed innovativa destinazione d'uso.

RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA

Per l'attuale fabbricato è prevista una trasformazione radicale, mantenendo intatta l'attuale forma e geometria.

Dal punto di vista strutturale assumerà rilevanza fondamentale l'adeguamento sismico del fabbricato mediante la realizzazione di tutte quelle opere di rinforzo ed irrigidimento degli elementi portanti, che emergeranno in fase di valutazione della vulnerabilità sismica, in adempimento alla normativa vigente di settore.

La riqualficazione degli spazi ed il relativo adeguamento funzionale impone il completo rifacimento dell'assetto distributivo e della dotazione dei servizi.

Dal punto di vista energetico verranno adottate soluzioni volte al risparmio mediante l'utilizzo di energie rinnovabili per cui si sottoporrà l'edificio ad idonea diagnosi energetica al fine di individuare

le migliori soluzioni impiantistiche da realizzare (pompa di calore, sistemi ibridi, impianto fotovoltaico, ecc.), unitamente ad un'attenta e mirata coibentazione dell'involucro (cappotti, isolamenti, ecc.), mediante l'utilizzo di materiali rispettosi dei criteri minimi ambientali.

Anche da un punto di vista estetico si è scelto di rigenerare ed ammodernare il fabbricato in linea ai parametri tipologici della modernità ed ai principi di innovazione perseguiti dal bando, nel rispetto comunque del contesto urbanistico esistente.

Il nuovo fabbricato garantirà l'accessibilità completa ai servizi contenuti, in adempimento alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

DESTINAZIONE D'USO

L'intenzione dell'amministrazione è quella di mettere a disposizione della cittadinanza dei nuovi spazi attrezzati ed un sistema di servizi personalizzati di consulenza e assistenza studiati per supportare la progettazione dell'idea imprenditoriale e affrontare con maggiore tranquillità la fase di startup.

L'iniziativa si rivolge ad aspiranti imprenditori e/o imprenditrici o a nuove imprese che operano, o desiderano operare, in attività di tipo terziario a carattere innovativo (sezione servizi).

L'idea è di realizzare un incubatore per l'innovazione, un luogo ideale per la crescita di idee innovative, lo sviluppo di nuove tecnologie, la creazione di stimolanti sinergie e di occasioni di business.

L'imprenditorialità è infatti generalmente considerata il motore dello sviluppo economico e, di conseguenza, la figura dell'imprenditore è definibile come il filo conduttore che lega l'innovazione al mercato; le start-up sono quindi un veicolo attraverso il quale l'innovazione raggiunge il mercato.

Tutte queste attività hanno il comune obiettivo di supportare la crescita e il rafforzamento competitivo delle iniziative ospitate al suo interno, di trasmettere una visione imprenditoriale a chi si appresta a avviare un'iniziativa economica propria, nonché di rendere più competitivo ed innovativo il tessuto imprenditoriale locale.

Il sostegno nella fase che precede la costituzione dell'impresa ha l'obiettivo di aumentare le possibilità di sviluppo e il tasso di sopravvivenza delle nuove imprese, spesso infatti si riscontra come l'alta mortalità nei primi anni di vita delle nuove imprese dipenda da una errata programmazione prospettica dell'attività.

Infine la vicinanza della scuola primaria della frazione imporrà nelle fasi successive del progetto anche uno studio mirato all'eventuale possibilità di rendere complementari alcuni spazi per lo svolgimento di attività extra scolastiche, quali ad esempio corsi di formazione finalizzati allo sviluppo di competenze come la programmazione informatica, il coding e il pensiero computazionale, con l'obiettivo di fornire per il futuro dei giovani un enorme vantaggio competitivo.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







INTERNI PIANO TERRA





INTERNI PIANO PRIMO



