ISRAA

Borgo Mazzini Smart Cohousing - Treviso

Per un’architettura sociale condivisa dell’area di Borgo Mazzini

SILVER (CO)HOUSING
Forme abitative per un’anzianità attiva

Gi Pro _ TRENTO
4 marzo 2021

Principali Valori

82.462 Popolazione 2012	**38.042** Num. Famiglie 2012
46,1 Eta' Media 2012	**17.741** Reddito Medio 2011
7,8 Tasso Nativita' 2012	

Treviso - Popolazione per Età

Anno	% 0-14	% 15-64	% 65+	Abitanti	Indice Vecchiaia	Età Media
2007	12,2%	63,4%	24,3%	81.763	198,9%	45,5
2008	12,3%	63,1%	24,5%	81.642	199,4%	45,7
2009	12,5%	62,9%	24,6%	82.206	197,9%	45,7
2010	12,4%	62,9%	24,7%	82.208	199,5%	45,8
2011	12,4%	63,0%	24,6%	82.807	198,1%	45,9
2012	12,5%	62,3%	25,2%	81.026	202,5%	46,1

800 ospiti in RSA
32 ospiti in mini alloggi
28 cohousers

Patrimonio immobiliare ad uso non istituzionale (da reddito)

Patrimonio immobiliare istituzionale

Sedi attive

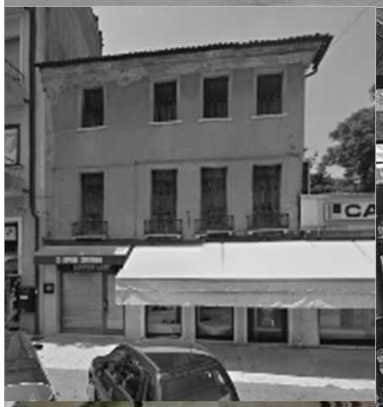
RSA mq 48.000

- Casa Albergo mq 9.000
- Menegazzi mq 14.000
- RACT mq 16.000
- Zalivani mq 9.000

32 alloggi mq 1090
28 alloggi BMSC
- Mini 51 mq 290
- Mini 37 mq 330
- Mini 24 mq 470

Progetto BMSC mq 4.000

- 44 appartamenti
- 28 realizzati
- Spazi ad uso collettivo
- Spazi commerciali
- Nuovi spazi urbani
- Nuovi giardini mq 2.000



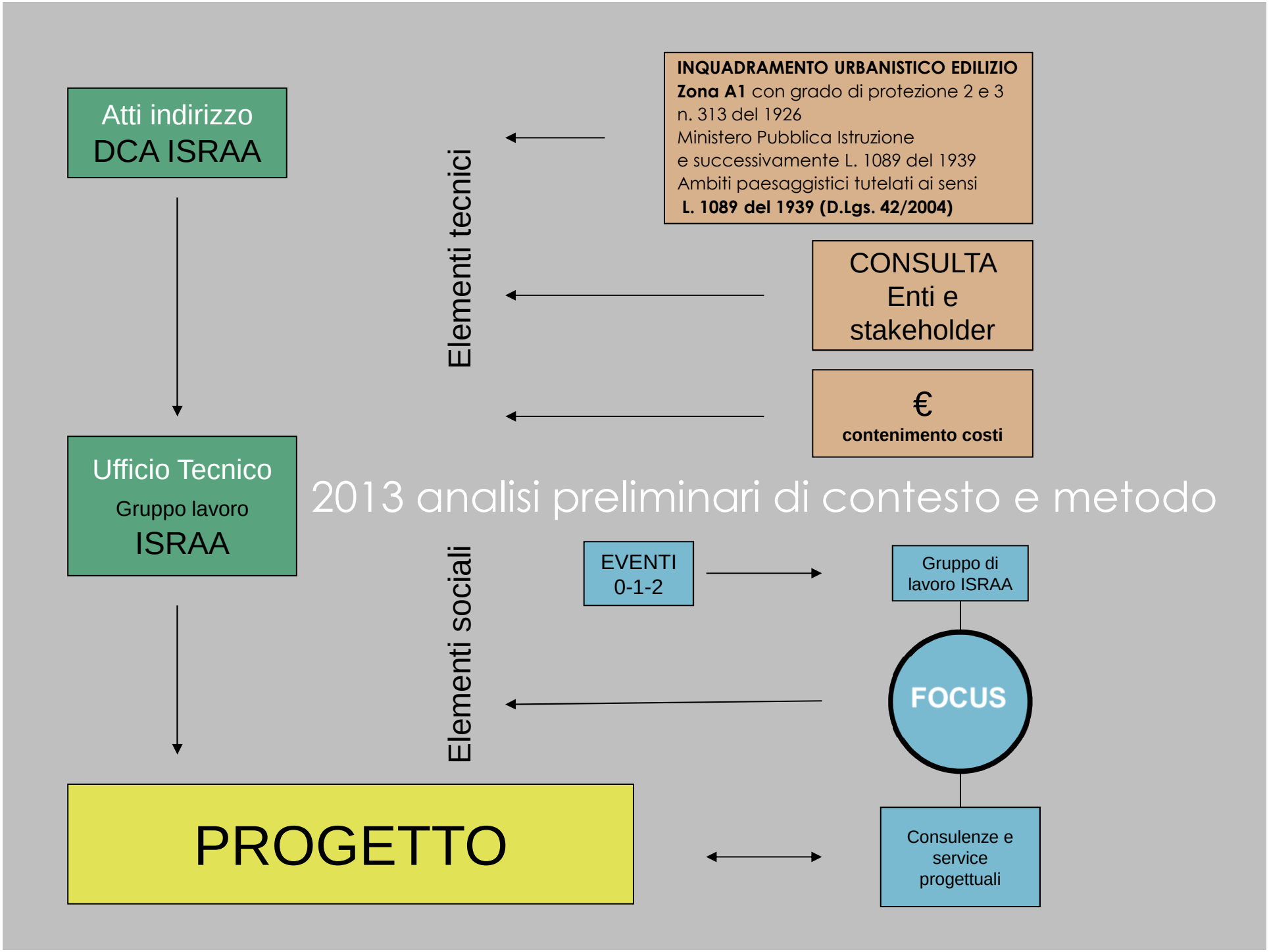
PATRIMONIO ambito BMSC

CRONISTORIA EDIFICI AMBITO BMSC

1972	CASA ALBERGO.	Realizzazione ex novo della struttura destinata ad ospiti autosufficienti.
1983	Prime ipotesi preliminari per la ristrutturazione dela sede UMBERTO I - In questo periodo sono stati realizzati i Mini Alloggi ai civici 37 (12 app) e 51 (8 app).	Primi 20 appartamenti per persone anziane. Gravitano su UMBERTO I come C.S.
1990	Ipotesi per la trasformazione in "Infermeria" del piano terra di CASA ALBERGO.	Richiesta ospiti CA che qualora venga persa la n.a. si venga trasferiti in altra struttura. Non venne realizzata perché non tutti gli ospiti erano d'accordo che vi fosse convivenza tra ospiti auto e non auto.
1992	MINI APPARTAMENTI civico 24 (12 app)	Ulteriori 12 appartamentiper persone anziane. Gravitano su CASA ALBERGO come C.S.
1993	UMBERTO I - Viene ottenuta la concessione edilizia per la ristutturazione ed ampliamento della struttura da destinare ad ospiti auto e non auto, foresteria e centro diurno.	Il progetto non rientrava nei parametri ci costi standard per p.l. e non venne attuato. Vennero suddivisi in stanze a 2 p.l. dei cameroni collettivi - Venne inoltre realizzata una nuova portineria.
2000	CASA ALBERGO - Trasformazione in RSA di parte del II piano.	Primi 20 p.l. con i criteri dei nuclei RSA.
2006	UMBERTO I e TITO GARZONI - Dismissione a seguito apertura RACT a S. Bona.	
	CASA ALBERGO - Ampliamento nucleo RSA II piano.	Ulteriori 18 p.l. con criteri dei nuclei RSA.
2008	CASA ALBERGO - Ristrutturazione I piano.	Vengono in gran parte edeguati i bagni.
	UMBERTO I e TITO GARZONI - Riapertura temporanea per consentire lavori nuovo ZALIVANI.	
2009	CASA ALBERGO - Riorganizzazione funzionale dei servizi generali.	
2013	UMBERTO I e TITO GARZONI - Seconda dismissione.	Asta vendita UMBERTO I deserta.
2014	**Con D.C.A. n. 9 del 7 marzo 2014** vennero approvate le linee guida del progetto "Borgo Mazzini Smart Cohousing" BMSC. Che comprende: CASA ALBERGO - UMBERTO I - TITO GARZONI - CASA (DEL GRANO - MAZZINI - MADDALENA - BURCHIELLATI) - MINI ALLOGGI 37, 51, 24.	Costituzione gruppo di lavoro ISRAA. Approvazione linee guida sulle ipotesi di riutilizo - Primi approfondimenti con enti e progettisti, incarico Arch. Follina direzione artistica. Previsti 46 alloggi. Vengono svolte le attività divulgative e di progettazione partecipata, mediante focus, convegni con cittadinanza. Vengono svolte attività con Enti, Università e Stakeholder. I mini alloggi esistenti e quelli nuovi BMSC gravitano su CASA ALBERGO come CS.
2015	**Con D.C.A. n. 17 del 18 maggio 2015** viene approvato il Progetto preliminare.	L'attuazione del progetto avverrà in tre stralci attuativi: I stralcio TITO GARZONI - II stralcio DEL GRANO - MAZZINI - MADDALENA - III stralcio fase 1 BURCHIELLATI fase 2 UMBERTO I.
2017	**Con D.C.A. n. 16 del 13 marzo 2017** viene avviata la progettazione definitiva II stralcio BMSC.	
2018	I stralcio BMSC - TITO GARZONI.	Primi 11 appartamenti BMSC.
2019	II stralcio BMSC - DEL GRANO - MAZZINI - MADDALENA	Ulteriori 13 appartamenti BMSC. Giardino G1 in fase di realizzazione
2020	III stralcio fase 1 BURCHIELLATI	Lavori in corso per 4 appartamenti BMSC. Consegna fine anno.

CRONISTORIA

[NQUADRAMENTO GENERALE
Nuovi spazi urbani
Giardini protetti
Percorsi agevolati


Atti indirizzo
DCA ISRAA
Ufficio Tecnico
Gruppo lavoro
ISRAA
PROGETTO
Elementi tecnici
INQUADRAMENTO URBANISTICO EDILIZIO
Zona A1 con grado di protezione 2 e 3
n. 313 del 1926
Ministero Pubblica Istruzione
e successivamente L. 1089 del 1939
Ambiti paesaggistici tutelati ai sensi
L. 1089 del 1939 (D.Lgs. 42/2004)
CONSULTA
Enti e
stakeholder
€
contenimento costi
2013 analisi preliminari di contesto e metodo
Elementi sociali
EVENTI
0-1-2
Gruppo di
lavoro ISRAA
FOCUS
Consulenze e
service
progettuali

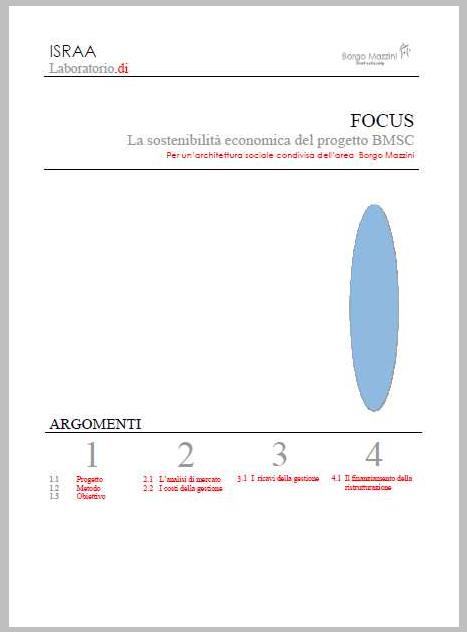
EVENTO 0-1-2
Treviso
10 ottobre 2014

EVENTO 0-1-2
Treviso
24 ottobre 2014

2014 INIZIO PROGETTAZIONE PARTECIPATA

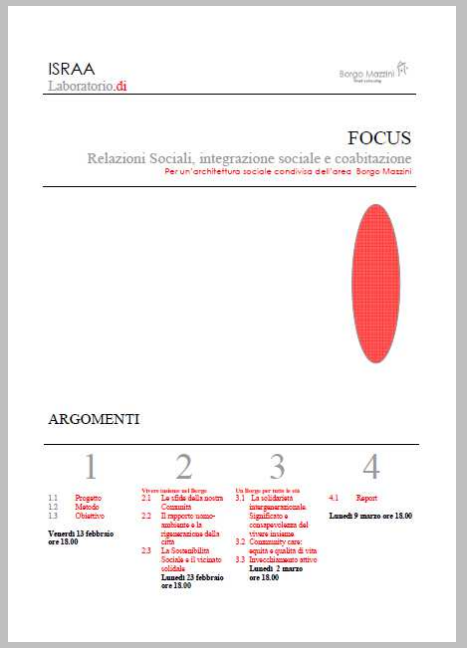
EVENTO 0-1-2
Treviso
febbraio 2015

Borgo Mazzini
Smart cohousing


ISRAA
Laboratorio.di
Borgo Mazzini
FOCUS
La sostenibilità economica del progetto BMSC
Per un'architettura sociale condivisa dell'area Borgo Mazzini
ARGOMENTI
1 2 3 4
1.1 Progetto
1.2 Metodo
1.3 Obiettivo
2.1 L'analisi di mercato
2.2 I costi della gestione
3.1 I ricavi della gestione
4.1 Il finanziamento della ristrutturazione

sostenibilità economica

relazioni sociali

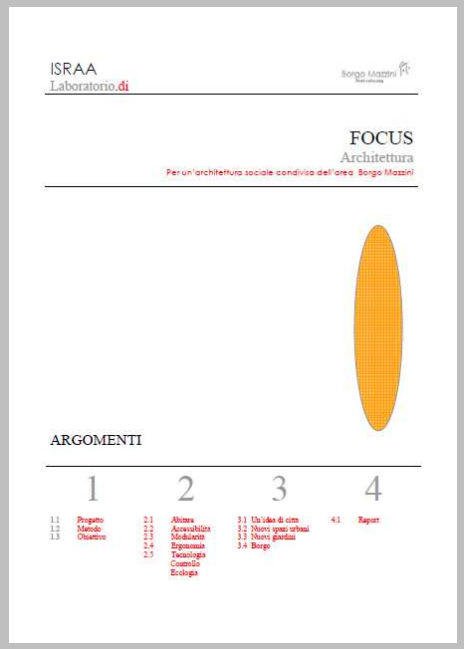

ISRAA
Laboratorio.di
Borgo Mazzini
FOCUS
Relazioni Sociali, integrazione sociale e coabitazione
Per un'architettura sociale condivisa dell'area Borgo Mazzini
ARGOMENTI
1 2 3 4
1.1 Progetto
1.2 Metodo
1.3 Obiettivo
Venerdì 13 febbraio ore 18.00
2.1 Le sfide della nostra Comunità
2.2 Il rapporto uomo-ambiente e la riqualificazione della città
2.3 La Sostenibilità Sociale e il vicinato solidale
Lunedì 23 febbraio ore 18.00
3.1 La solidarietà intergenerazionale. Significato e consapevolezza del vivere insieme
3.2 Community care: equità e qualità di vita
3.3 Invecchiamento attivo
Lunedì 2 marzo ore 18.00
4.1 Report
Lunedì 9 marzo ore 18.00

FOCUS

4 incontri specifici

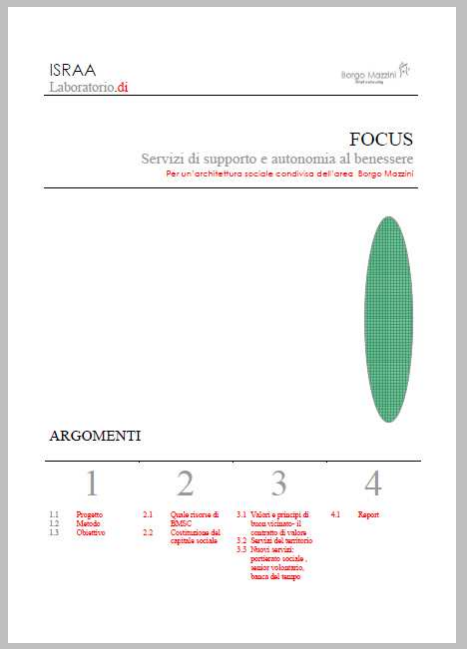
1 incontro plenario

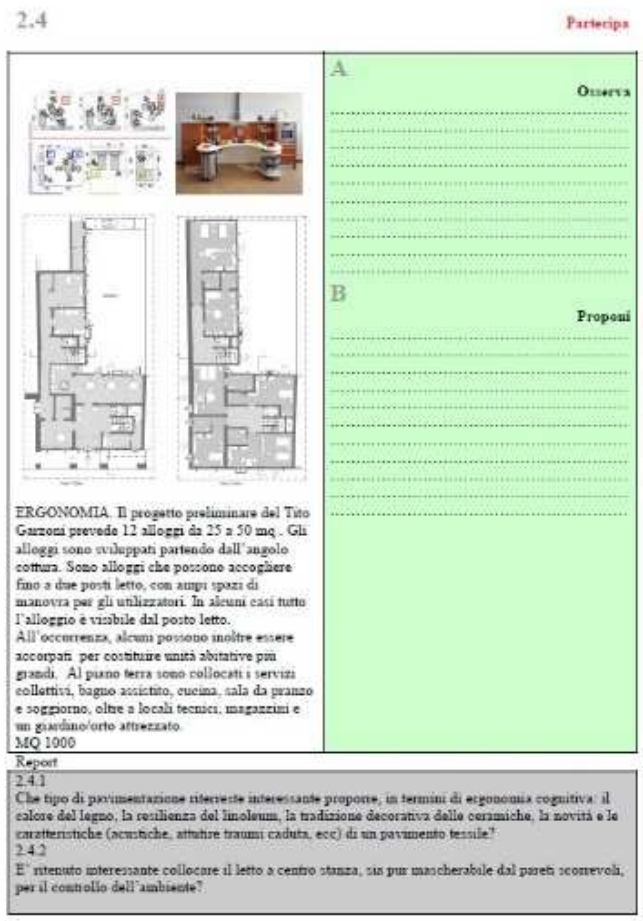
hanno partecipato in media 25 persone


ISRAA
Laboratorio.di
Borgo Mazzini
FOCUS
Architettura
Per un'architettura sociale condivisa dell'area Borgo Mazzini
ARGOMENTI
1 2 3 4
1.1 Progetto
1.2 Metodo
1.3 Obiettivo
2.1 Abitare
2.2 Accessibilità
2.3 Mediazioni
2.4 Ergonomia
2.5 Tecnologia Controllo Ecologia
3.1 Un'idea di città
3.2 Nuovi spazi urbani
3.3 Nuovi giardini
3.4 Borgo
4.1 Report

architettura

autonomia


ISRAA
Laboratorio.di
Borgo Mazzini
FOCUS
Servizi di supporto e autonomia al benessere
Per un'architettura sociale condivisa dell'area Borgo Mazzini
ARGOMENTI
1 2 3 4
1.1 Progetto
1.2 Metodo
1.3 Obiettivo
2.1 Quale risorsa di BMSC
2.2 Costruzione del capitale sociale
3.1 Valori e principi di buon vicinato- il contratto di valore
3.2 Servizi del territorio
3.3 Nuovi servizi: portierato sociale , settor volontario, banca del tempo
4.1 Report


2.4

Partecipa

A

Osserva

B

Proponi

ERGONOMIA. Il progetto preliminare del Tito Garzoni prevede 12 alloggi da 25 a 50 mq . Gli alloggi sono sviluppati partendo dall'angolo cottura. Sono alloggi che possono accogliere fino a due posti letto, con ampi spazi di manovra per gli utilizzatori. In alcuni casi tutto l'alloggio è visibile dal posto letto.
All'occorrenza, alcuni possono inoltre essere accorpati per costituire unità abitative più grandi. Al piano terra sono collocati i servizi collettivi, bagno assistito, cucina, sala da pranzo e soggiorno, oltre a locali tecnici, magazzini e un giardino/orto attrezzato.
MQ 1000

Report

2.4.1
Che tipo di pavimentazione ritenete interessante proporre, in termini di ergonomia cognitiva: il calore del legno, la resilienza del linoleum, la tradizione decorativa delle ceramiche, la novità e le caratteristiche (acustiche, attutire traumi caduta, ecc) di un pavimento tessile?

2.4.2
E' ritenuto interessante collocare il letto a centro stanza, sia pur mascherabile dal paravento scorrevole, per il controllo dell'ambiente?

Ergonomia / Accessibilità

Nuovi spazi urbani

Paesaggio urbano

Progettazione in levare

Treviso città d'acque

Sito e potenzialità inespresse

Personalizzazione arredi e spazi

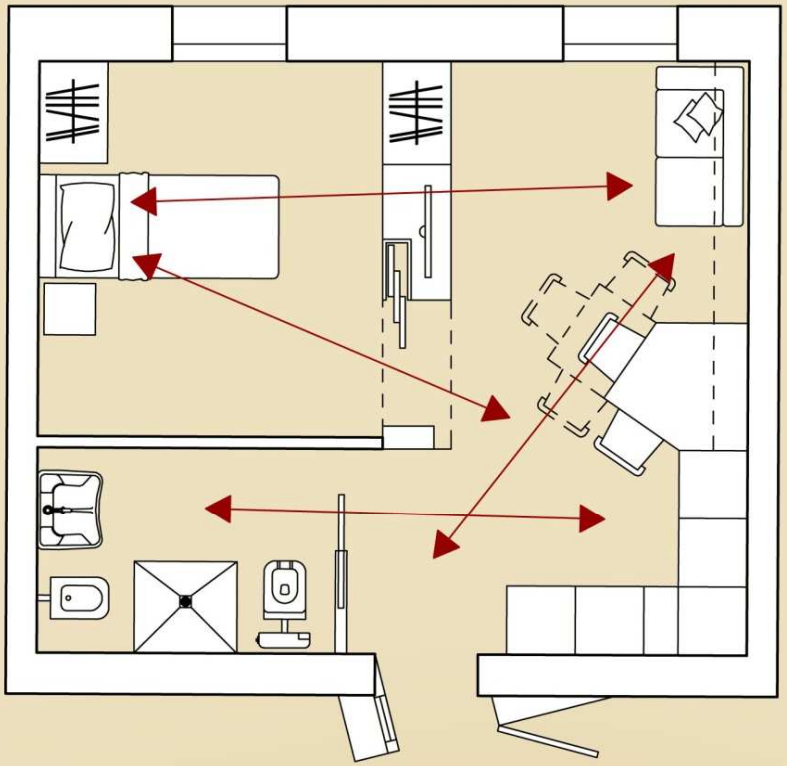
Moderazione traffico

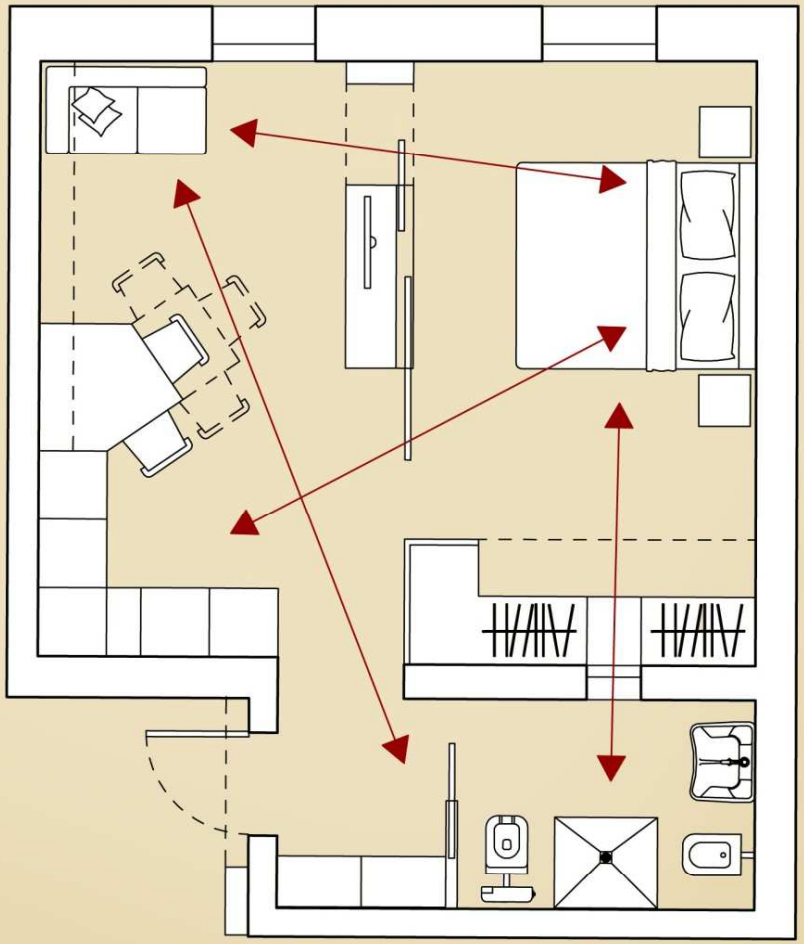
DOMOTICA e RETI tecnologiche

Universal Design

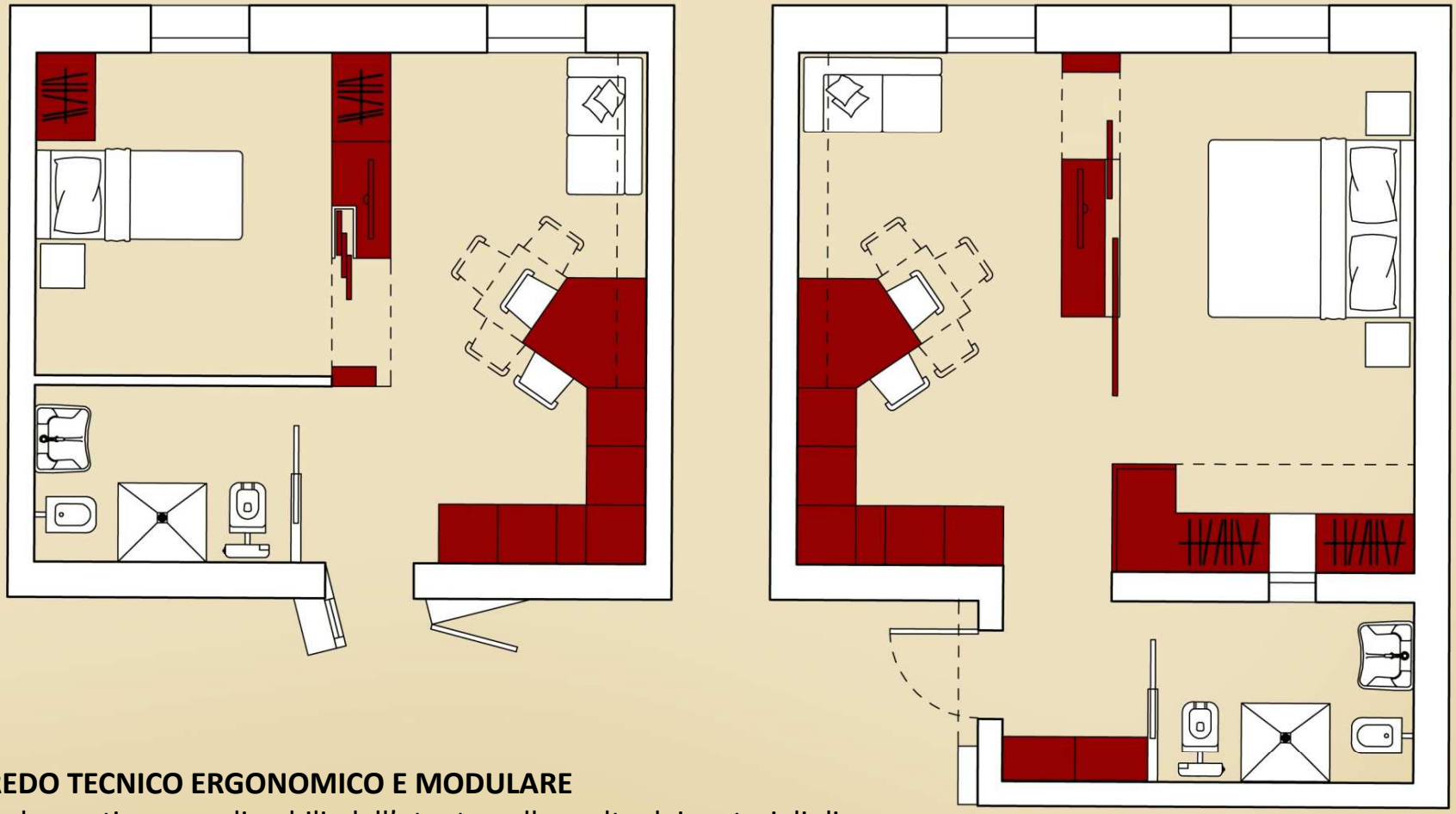
Invecchiamento attivo in ambiente appropriato

SPAZI ABITATIVI





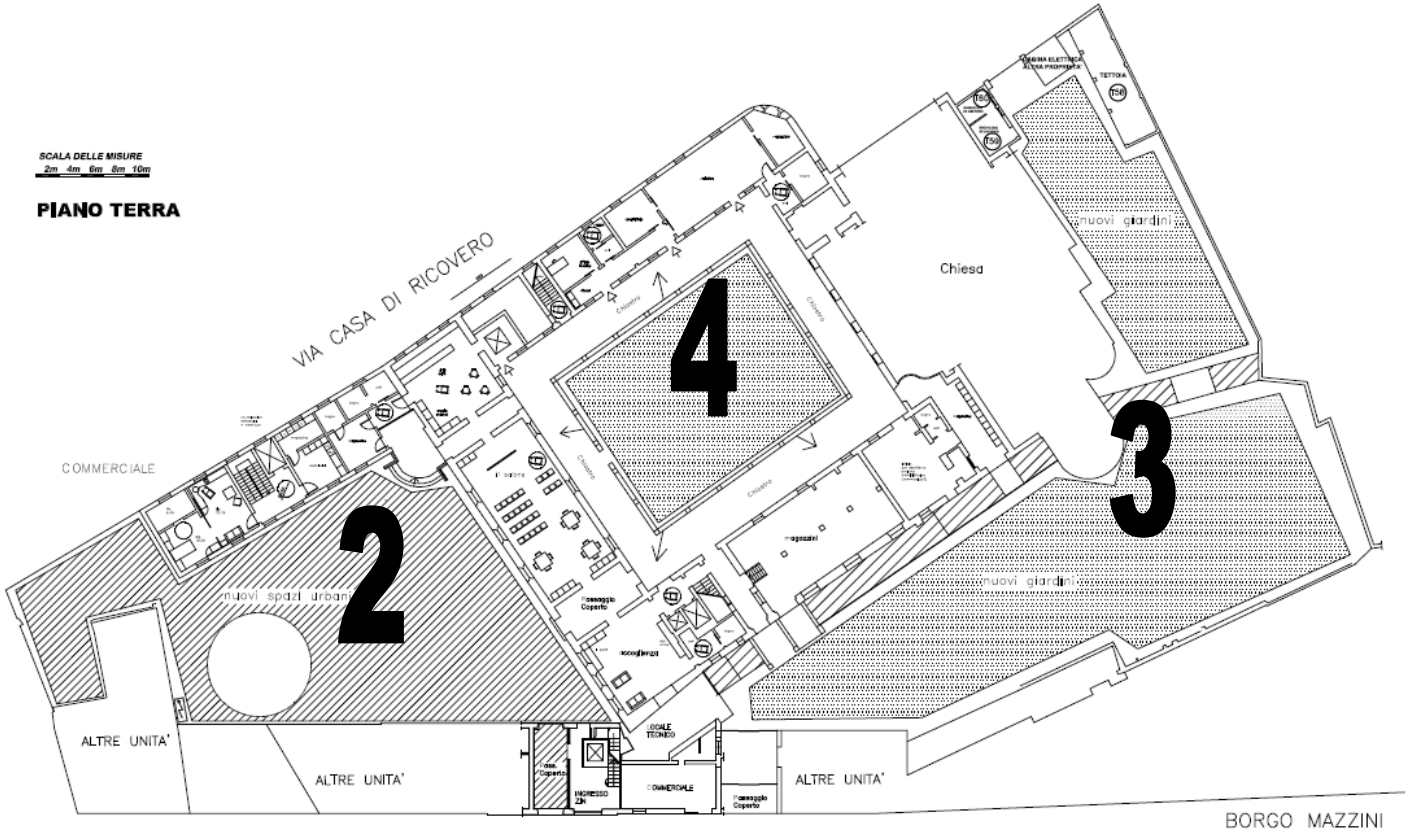
CONTROLLO DELL'AMBIENTE
da più punti si può avere una visione d'insieme dell'alloggio



ARREDO TECNICO ERGONOMICO E MODULARE

Con elementi personalizzabili dall'utente nella scelta dei materiali di finitura e colori

NUOVI SPAZI URBANI



1 MODERAZIONE TRAFFICO - PEDONALIZZAZIONE

BOZZA QUADRO ECONOMICO BMSC SENZA TITO GARZONI

							analitica TOP		analitica LOW			sintesi comparativa	
			MQ	H	MC	€/mc		€/mq					
1	CASA SUORE	P.TERRA	134,45										
		PRIMO PIANO	144,85										
		SECONDO PIANO	145,27										
		somma	424,57					€ 1.700,00	€ 721.769,00				
		MEDIA	141,52	10,45	**1.478,92**	€ 600,00	€ 887.351,30					€ 750.000,00	€ 750.000,00
2	VIA CASA RICOVERO	P.TERRA	179,40										
		PRIMO PIANO	178,85										
		SECONDO PIANO	182,36										
		somma	540,61					€ 1.700,00	€ 919.037,00			€ 950.000,00	€ 950.000,00
		MEDIA	180,20	12,82	**2.310,21**	€ 600,00	€ 1.386.124,04						
3	CHIOSTRO	P.TERRA	905,97	4,00	**3.623,88**	€ 600,00	€ 2.174.328,00	€ 1.000,00	€ 905.970,00	VARIABILI DA SCELTE PROGETTUALI			
		P.TERRA COLONNATO	341,86	4,00	**1.367,44**	€ 400,00	€ 546.976,00	€ 500,00	€ 170.930,00				
	applicata h equivalente	PRIMO PIANO	1.338,99	4,00	**5.355,96**	€ 670,00	€ 3.588.493,20	€ 1.800,00	€ 2.410.182,00				
	h. mt 4,00	somma	2.586,82										
		MEDIA equivaente h 7.50	1.293,41										
		sottotetto	1.111,29	1,95	**2.167,02**	€ 400,00	€ 866.806,20	€ 700,00	€ 777.903,00	€ 4.264.985,00		€ 4.300.000,00	€ 4.300.000,00
4	ZIN PORTINERIA	P.TERRA	270,15										
		PRIMO PIANO	271,99										
		somma	542,14					€ 1.800,00	€ 975.852,00				
		MEDIA	271,07	10,80	**2.927,56**	€ 650,00	€ 1.902.911,40					€ 900.000,00	€ 900.000,00
5	EX MURAVO	P.TERRA	196,15										
		PRIMO PIANO	193,18										
		SOTTOTETTO *	193,18										
		somma	582,51					€ 1.800,00	€ 1.048.518,00				
		MEDIA	194,17	10,45	**2.029,08**	€ 600,00	€ 1.217.445,90					€ 1.000.000,00	€ 1.000.000,00
							€ 12.570.436,04		**€ 7.930.161,00**			€ 7.900.000,00	€ 7.900.000,00
	NUOVI SPAZI URBANI	MODERAZIONE											
6		TRAFFICO (NO ISRAA)	1720,95			€ 80,00	€ 137.676,00		€ 137.676,00				
7		PIAZZ.TA RICOVERO	123,81			€ 500,00	€ 61.905,00		€ 61.905,00				
8		PIAZZ.TA ALBERATA	667,55			€ 100,00	€ 66.755,00		€ 66.755,00				
9	NUOVI GIARDINI	CORTILE	1273,34			€ 200,00	€ 254.668,00		€ 254.668,00				
		demolizioni			260,48	€ 20,00	€ 5.209,62		€ 5.209,62				
		demolizioni			1765,50	€ 20,00	€ 35.310,00		€ 35.310,00				
							€ 561.523,62		**€ 561.523,62**			€ 490.000,00	
	SOMME A DISPOSIZIONE												
	ONERI FISCALI						€ 1.392.195,97		€ 897.168,46				
	SPESE TECNICHE	A progettazione					€ 262.639,19		€ 169.833,69				
		B service					€ 760.000,00		€ 450.000,00				
	BONIFICA AMBIENTALE/indagine idraulica						€ 30.000,00		€ 30.000,00				
	GESTIONE PRATICHE /gare						€ 20.000,00		€ 20.000,00				
	PROMOZIONE/EVENTI COLLATERALI						€ 20.000,00		€ 20.000,00				
	COLLAUDI						€ 50.000,00		€ 50.000,00				
	ARREDI						€ 150.000,00		€ 150.000,00				
	IMPREVISTI 5%						€ 656.597,98		€ 424.584,23				
							€ 3.341.433,14		**€ 2.211.586,39**			€ 1.600.000,00	€ 2.090.000,00
	TOTALE GENERALE						**€ 16.473.392,80**		**€ 10.703.271,01**		se&o	€ 9.990.000,00	€ 9.990.000,00

CONTROLLO DEI COSTI

ISRAA
Laboratorio.di

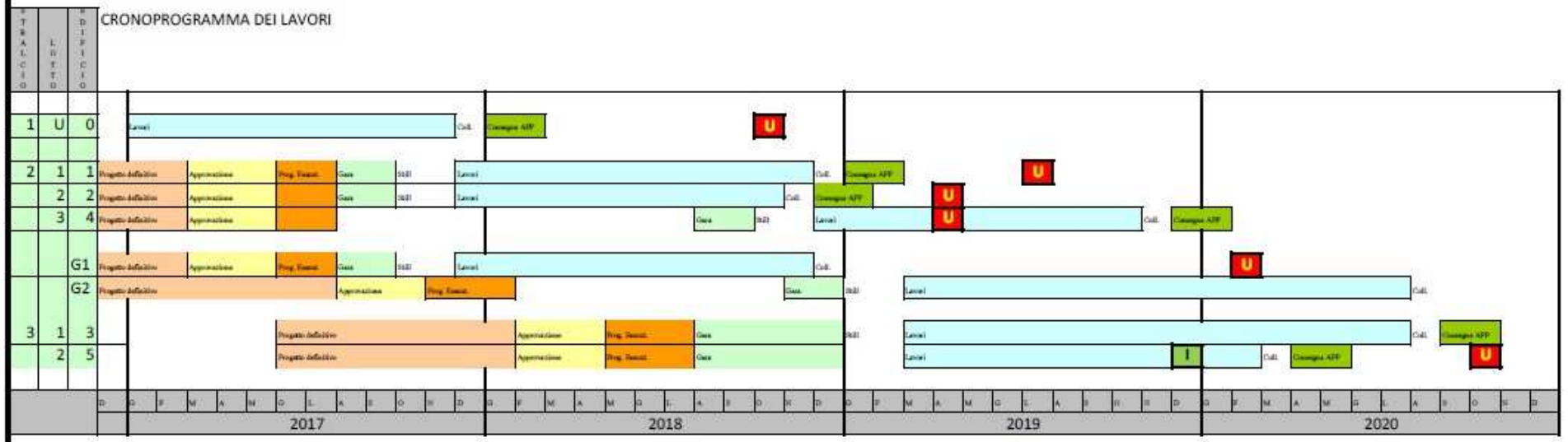
Borgo Mazzini

FOCUS
Architettura
Per un'architettura sociale condivisa dell'area Borgo Mazzini

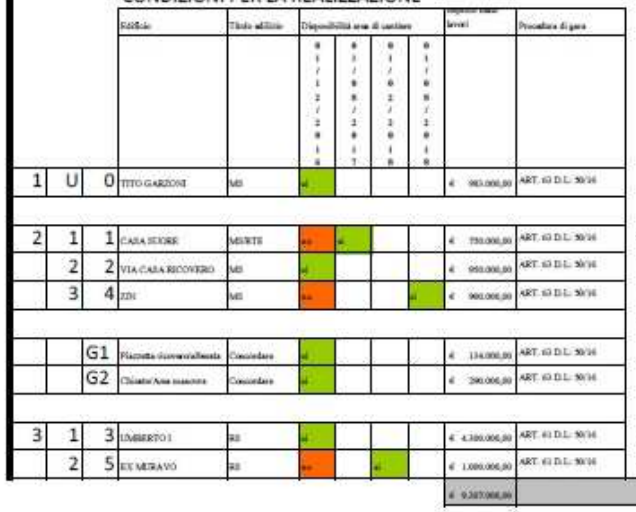
ARGOMENTO	Report
1 1.1 Progetto 1.2 Metodo 1.3 Obiettivo 13 febbraio 2015	Introduce il Presidente, sono poi intervenuti: 1. Buranello: inquadramento generale e gruppo relazioni sociali. 2. Uliana: gruppo servizi. 3. Scattolin: gruppo finanziamento. 4. Pangerc: gruppo architettura. ▪ Breve illustrazione del progetto e del metodo. Il riscontro è stato positivo, con note di plauso ed auspicio alla realizzazione. Non ci sono state osservazioni negative. ▪ Sono stati richiesti chiarimenti in merito alla competenza necessaria per partecipare al gruppo architettura. È stata sollecitata la partecipazione a prescindere dalle competenza, portando il proprio contributo di esperienza e di vita.
2 2.1 Abitare 2.2 Accessibilità 2.3 Modularità 2.4 Ergonomia 2.5 Tecnologia Controllo Ecologia 19 febbraio 2015	Conducono, Pangerc – Lesana . Partecipanti 25-30 persone ▪ E' stata posta la questione delle dimensioni degli alloggi, che secondo l'intervento di un partecipante, che vive in una grande casa, dovrebbero essere più generose. Un altro partecipante ha sottolineato che è preferibile avere più alloggi di dimensioni contenute che pochi di grandi. Come conduttori del gruppo, abbiamo argomentato sostenendo che le tipologie proposte hanno requisiti di funzionalità, controllo ambientale ed ergonomici che consentono di vivere l'ambiente in piena autonomia, secondo un concetto di qualità e non quantità. È stato sottolineato che molto spesso si riscontra che grandi superfici abitative non vengono tutte utilizzate, si vive in pochi ambienti e, per esempio a seguito dell'uscita di casa dei figli le stanze lasciate libere non vengono utilizzate. ▪ E' stata manifestata la necessità di disporre di spazi, quali magazzini e ripostigli. Spazio per un ripostiglio è stato ricavato in un alloggio (5), sarebbe possibile dotare altri alloggi di nicchie ripostiglio, a scapito di altri spazi. Sono comunque da destinare a magazzino di pertinenza esclusiva di ogni alloggio altri spazi nella struttura. Ad esempio il sottotetto o altri ambiti, che possano essere raggiunti per parcheggiare la bicicletta o altro. ▪ I pavimenti tessili non sono apprezzati. Perché trattengono odori, polveri e vengono complessivamente giudicati poco igienici. E' stato

2015 APPROVAZIONE PROGETTO PRELIMINARE

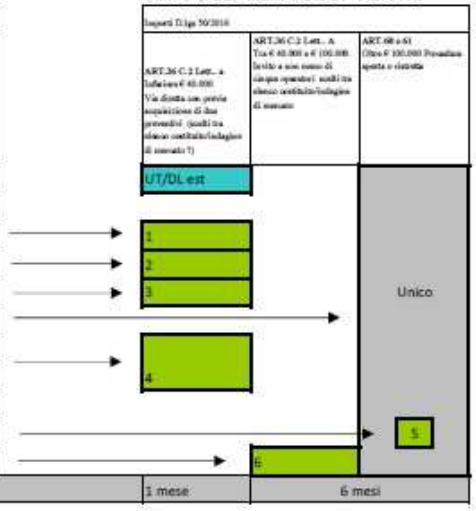
PROGETTO BMSC - MASTER PLAN



CONDIZIONI PER LA REALIZZAZIONE



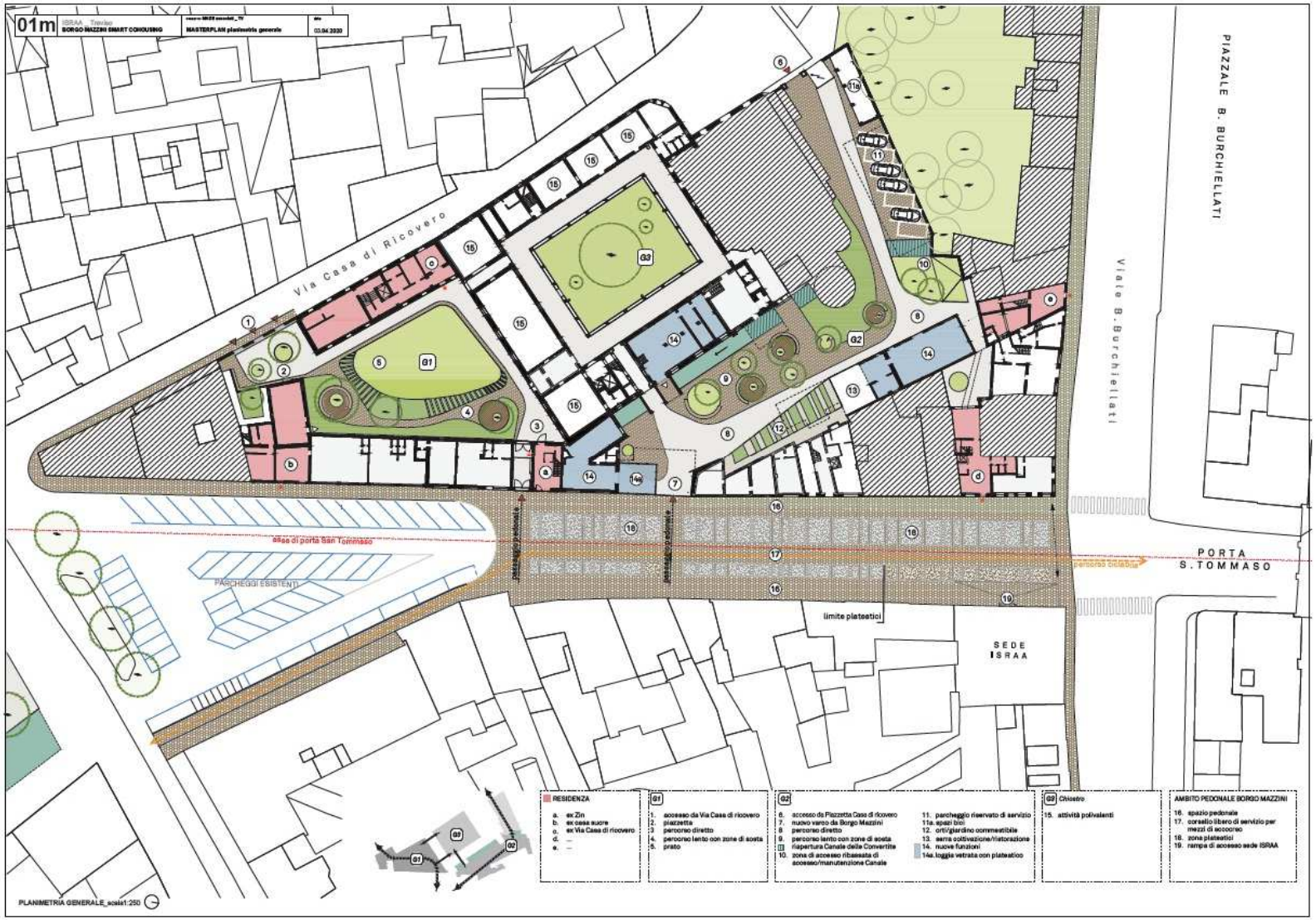
AFFIDO SERVIZI PROGETTAZIONE



IN HOUSE

2017 AVVIO PROGETTAZIONE DEFINITIVA

2020 PROCESSO OPERATIVO ULTIMO STRALCIO



BMSC PIANO GUIDA III STRALCIO

Silvano Pangerc
https://www.israa.it/