

## CO-HOUSING A BALDISSERO (Torino)

L'insediamento, poco oltre la basilica di Superga e la sua collina. Dista circa un chilometro dal Municipio di Baldissero e dotato di servizi essenziali (negozi, farmacia, centro sportivo e per il tempo libero).

Il sito del Co-housing collinare è panoramico (le Alpi Marittime, le colline verso il vicino piccolo lago artificiale, il paesaggio ed i vigneti della zona, vincolata a verde).

L'area di proprietà di circa 5.000 mq sul cui crinale si trova l'antica cascina. Se ne prevede il riuso a Co-housing residenziale, ridestinata a 10-16 unità abitative di varia taglia, con dotazioni comuni per circa 200 mq destinate a soggiorno comune adulti, stanza gioco bimbi, lavanderia/stireria, body building, una grande autorimessa interna che copre l'intero fabbisogno di posti auto, un'area di parcheggio.

La sostenibilità energetico-ambientale prevede serre-verande bio-climatiche a piano di campagna, pannelli solari sulla copertura, un impianto fotovoltaico adagiato sulla pendenza della parte più bassa del prato a sud.

Il loro rendimento complessivo copre integralmente i costi di gestione delle parti comuni del complesso.

La parte libera a sud prevede una fascia adiacente all'edificio destinata a verde, in parte comune e in parte privato.

Più in basso un solarium e una piscina comune, e più in basso terrazze a verde al confine inferiore una piscina comune con riscaldamento autunnale ottenuto dallo smaltimento del calore di risulta dei pannelli fotovoltaici.

Gli spazi esterni del prato a gradoni prevedono altre superfici a verde privato comune, uno specchio d'acqua verso cui ruscella una piccola cascata.



# RESTAURO E RIUSO ECORESIDENZE PROGETTO DI COHOUSING BALDISSERO - TORINO

BALDISSERO  
VARIANTE: APPUNTI DI PROGETTO

sergio jaretti, mariangela carra linguerrì  
12/7/06

* SUPERFICIE COPERTA : mq. 1.063	* ALLOGGI : n. 10 - 17
* BOX : n. 15	* GIARDINI PRIVATI : N. 10
* PARCO : circa mq. 4.000	* PISCINA : mq. 50
* SOLARIUM : MQ. 150	* PARCHEGGIO ESTERNO : mq. 250 circa

CONTESTO AMBIENTALE: \* "Tetti Bianchi", borgata collinare.  
\* Acclive + boscato, vista Alpi Marittime

CONTESTO EDILIZIO: \* Edifici '8/'900 semi-abbandonato, riusi, nuovo

EDIFICIO : \* Civile + rustico abbandonati: lacune, crepe, superfetazioni  
\* Esige consolidamenti, rifacimenti, completamenti

PERMESSO DI COSTRUIRE: \* o.k. edificio

VARIANTE: PER PROGETTO SOSTENIBILE/NUOVE NORME REGIONALI E LOCALI:

1. Edificio
2. Ambiente

RESTAURO DEL CIVILE: - Continuità con carattere agreste  
- Ricupero delle fronti in paramano  
- Riuso semplice degli spazi...  
- ...dei componenti ( muri, portoni ecc.)  
- ...di reperti agricoli storici (carri, tini, ecc.)  
- Piccolo terrazzo  
- Vetri basso-emissivi  
- Nuovi serramenti in legno

RIUSO DEL RUSTICO: - Criteri analoghi al civile, ma con...  
- ...completamenti murari, verifiche strutturali e rinforzi  
- Alzamento del tetto di cm. 100  
- Risanamento p.t. con igloo intercapedine  
- Parziale rifacimento murature a rischio  
- Formazione di murature esterne a doppia parete e relativa coibentazione  
- Riuso di portoni rustici originali

## SCHEDA SOSTENIBILITÀ

\*\*\* DOTAZIONI EDIFICI :

- \* Dotazioni e finiture di civile abitazione
- \* Serre bioclimatiche completamente apribili - non abitabili

- \* Pannelli solari sulla copertura, con caldaia a condensazione, pavimento radiant a bassa temperatura, con possibile raffrescamento estivo (pozzo)
- \* Diversificazioni temperature interne
- \* Servizi igienici con due tipi di cacciata
- \* Tetti in legno ad alta coibenza
- \* Gronde in rame con ricupero piovana
- \* Coibentazioni alto standard: cappotto, intonaci termoisolanti, legno
- \* Coibentazioni acustiche
- \* Materiale prevalente : legno e riciclabili
- \* Raccolta differenziata scavi e macerie /riuso
- \* Ascensori a risparmio energetico (230 V)
- \* Pannelli fotovoltaici/illuminazione esterna
- \* Ricupero piovana + pozzo/irrigaz. ,sciacquoni,

### \*\*\* COMPLEMENTI DI PROGETTO

- Riuso eventuale / raffrescamento estivo
- Creazione di Zona Umida Fitodepurazione (mq. 200) per ricupero acqua/irrigazione
- Alberi : vincolare 2 caki (raccolta con reti) e grande nespolo, tutela del verde esistente
- Giardino naturale, vigna, pergole, orto (pali legno)
- Recinzione = prolungamento vigna
- Percorso salute, sentieri (pavimentazioni foto-catalitiche, pagliolati legno)
- Movimenti terra minimi, con ricupero in sito
- Illuminazione esterna pannelli fotovoltaici con luci alto rendimento
- Box auto interrati = quota corte
- Piscina e solarium, depurazione senza svuotamento, bordo sfioratore

## ECO-RESIDENZE, BALDISSERO TORINESE

4/2010

Progetto con elevate caratteristiche paesistiche, ambientali, architettoniche:

- Contesto regionale del Parco di Superga
- Ambiente collinare di colline e boschi, in area vincolata, in borgata collinare, acclive, fra antiche cascine piemontesi...
- ...vista imprendibile delle Alpi Marittime, prati e vigneti, lago artificiale
- accessibilita' da Torino (Superga, con bus e con antica ferrovia funicolare), da Chieri e Pino Torinese (prossima nuova Tangenziale)
- ... e percorsi del Romanico piemontese

Elementi generali qualificanti:

- Legami architettura/ambiente/TRASPORTI/LAVORO/SERVIZI...
- ...VITA PRIVATA E SEMI-PRIVATA...
- ...in relazione con COSTI, GESTIONE, SPAZI...
- ...in rapporto con i vari elementi che interagiscono :
- criteri di SOSTENIBILITA energetica/ambientale (serre bioclimatiche, pannelli solari (riscaldamento, climatizzazione, depurazione), delle loro tecnologie e materiali
- Isolamenti e tecnologie DOMOTICHE (aspirapolvere, illuminazione a led)
- Attenzione specifica a ricupero e CONSUMI DELL'ACQUA...
- ...e nelle DEPURAZIONI

CONTESTO AMBIENTALE:

- \* accesso da via Casa Bianca da strada interna all'autorimessa interrata,

mimetizzata, a box semplici e doppi, con accesso interno all'edificio.

- \* parcheggio esterno
- \* Pavimentazioni esterne fotocatalitiche
- \* due ascensori a risparmio energetico
- \* recinzione e inferriate esterna a piano di campagna verso via

#### PARCO:

- \* 5.000 mq. interamente recintato
- \* disegno naturalistico con minimi movimenti di terra
- \* alberi ornamentali e da frutta, raccolta caki con reti sospese
- \* giardini privati pianeggianti per ogni alloggio, con pergolato di uva da tavola e alberi da frutta
- \* piscina con bordo sfioratore, solarium, depurazione senza svuotamento copertura termica per prolungamento dell'uso stagionale
- \* aiuole fiorite e rampicanti sempreverdi
- \* percorso salute
- \* vigna con pali tradizionali in legno
- \* area gioco bimbi e giardino naturale
- \* illuminazione esterna con pannelli fotovoltaici (consumo zero)
- \* irrigazione da pozzo e raccolta acque piovane
- \* area di fitodepurazione

#### EDIFICIO:

- \* A tre piani fuori terra, ogni alloggio dotato di giardino privato e terrazzo, giardini d'inverno privati a piano terra.
- \* Finiture di grande pregio: tetti in coppi e gronde in rame, serramenti esterni e interni in legno, vetri basso-emissivi, scale in pietra, palchetti Iroko, pavimenti in cotto, impianti elettrici, sanitari.....
- \* Impianti aspirapolvere centralizzati



## TIPOLOGIE E SPAZI PRIVATI "ECO-RESIDENZE" :

\* Appartamenti di varia taglia da mq. 29 a 110, ad elevata sostenibilita' ambientale e forte riduzione di consumi energetici e flussi

\* Due possibili opzioni principali, con possibili soluzioni intermedie entro una superficie complessiva di mq 1063 (p. terreno, primo e secondo f.t.):

- N. 16-17 alloggi (7 alloggi/piano su due piani + 2/3 alloggi/piano attico)  
Superfici da mq 29 a mq.100

- N. 10 alloggi (4 alloggi/piano su due piani + 2 alloggi/piano attico)  
Superfici da mq 70 a mq. 110

In entrambe le tipologie la fruizione di tutti gli spazi ad uso co-housing è la medesima: verde comune, locale comune, piscina e solarium, parcheggio esterno, giardini comuni/ frutteto, fiori, ecc...), spazi gioco e svago.



FRONTE SUD



CONTESTO: SUD-EST



CONTESTO: DA EST A OVEST



# BALDISSERO PROGETTO DI CO-HOUSING









