BORGO CAVEDONI

Le immagini utilizzate nel capitolato sono immagini di repertorio ed hanno uno scopo illustrativo.

La riproduzione e la cessione a terzi del presente capitolato è vietata. Ne è consentito solo l'uso privato.

© 2021 Immobiliare Michelangelo S.A.S

C.so Duomo, 11
41121 Modena MO
Viale Buon Pastore, 290
41121 Modena MO

Tel. +39 059 238978

info@immobiliaremichelangelo.it
www.immobiliaremichelangelo.it

i'm ichelangelo immobiliare

Massima efficienza ed innovazione tecnologica a portata di mano per garantire il massimo comfort abitativo.
In questo capitolato figurativo Immobiliare Michelangelo presenta ed illustra l'intervento di restauro e valorizzazione del complesso denominato Borgo Cà de Cavedoni, che sorgerà nella spettacolare cornice floro-faunistica collinare di Castelvetro, nella provincia di Modena.
Un intervento che fonde insieme le migliori e più efficienti tecnologie impiantistiche, con le più innovative tecniche architettonica di restauro, conservazione e valorizzazione.
Nelle pagine successive verranno presentate in maniera semplice e diretta le ragioni che permettono a complessi come questo di unire l'alta efficienza energetica alla potenza delle fonti rinnovabili.
Dalle caratteristiche tecniche ed edilizie degli impianti installati, alle performance termiche ed acustiche, sino all'avanguardia tecnologica di ultima generazione.
L'intervento prevede il recupero del complesso con la realizzazione di 4 unità abitative totali di cui:
- 1 abitazione nel corpo di fabbrica con mappale 125 (Unità 125);
- 2 abitazioni nel corpo di fabbrica con mappale 126 (Unità 125 (A) e Unità 126 (B));
- 1 abitazione nel corpo di fabbrica con mappale 128 (Unità 128).

Tutte le unità abitative sono pensate per essere autonome grazie ad un accesso privato e in grado di accogliere un posto auto coperto (garage) realizzato all'interno dei rispettivi volumi esistenti e, come previsto dalle N.T.A da due posti auto scoperti ubicati in prossimità degli accessi alle aree di pertinenza. Inoltre ad ogni unità abitativa è riservato un giardino privato di medie/grandi dimensioni, disegnato per esaltare la qualità dell'abitato oltre che le bellezze e le vedute paesaggistiche dell'intorno.

LOCALIZZAZIONE

descrizione del luogo del progetto

Situato in una vallata, a pochi chilometri a sud dell'abitato di Levizzano Rangone, il contesto appare ricchissimo di flora e fauna e più precisamente di vigneti e coltivazioni a foraggio per l'alimentazione bovina. Il terreno ospita i ruderi di quattro antichi edifici rurali disposti a corte aperta di cui due a destinazione abitativa e due a destinazione di servizio. Il borgo, la cui prima edificazione risale agli inizi del XVII secolo, si colloca su di un rilievo sopraelevato rispetto al piano stradale ed in direzione sud-est con un'esposizione solare ottimale.

Tali costruzioni potrebbero appartenere ad epoche diverse essendo per definizione l'espressione di un'esigenza del costruire tipica rurale.

La bellezza del luogo è esaltata dalla presenza di querce secolari disposte prevalentemente sul lato Nord dell'area di progetto.

Occupato in epoca recente da famiglie di contadini, il luogo è rimasto disabitato per molto tempo e ad oggi gli edifici versano in uno stato di abbandono. In alcune zone le pietre di rivestimento degli edifici si reggono soltanto per forza di gravità.

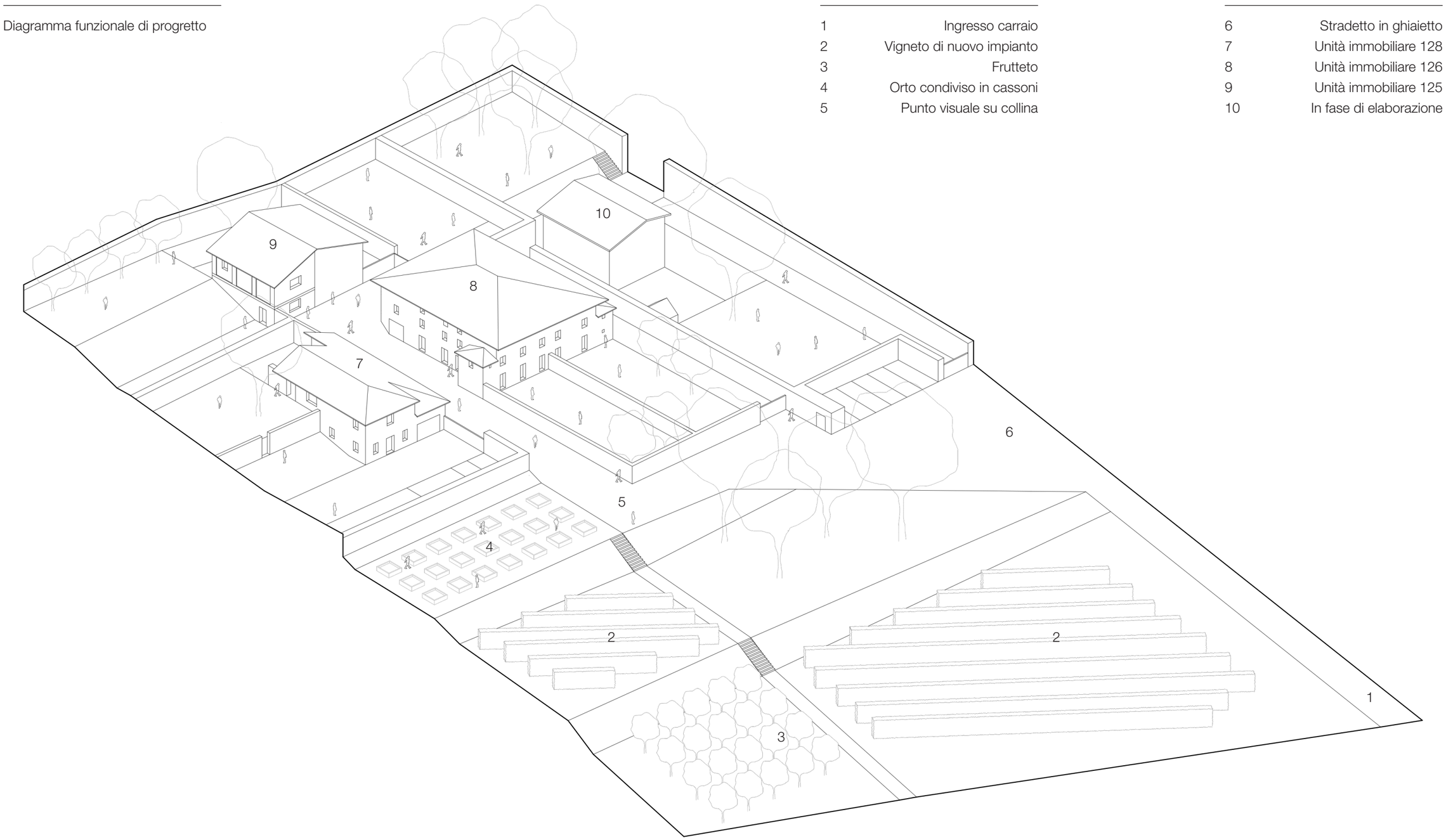
L'idea, come previsto anche dagli strumenti normativi, è quella di realizzare un progetto ambizioso trasformando gli edifici a destinazione di servizio in edifici ad uso abitativo, e consolidando le rovine di quelli a destinazione abitativa oltre che esaltare il territorio creando terrazzamenti con giardini di diverso tipo a servizio della comunità.

Questo progetto non si pone solo l'obiettivo di recuperare degli edifici esistenti ma di generare un microcosmo denso di relazioni spaziali, emozionali e culturali.

Un’indagine fotografica completa delle condizioni del sito allo stato attuale. Un prezioso strumento per la progettazione e per la registrazione delle bellezze del luogo.

Potentemente plasmati dalle loro funzioni originali, le stalle e i fienili saranno riconvertiti in spazi abitativi. Questi, hanno richiesto un significativo ripensamento dal punto di vista del programma funzionale, dell'ingegneria e della qualità spaziale.

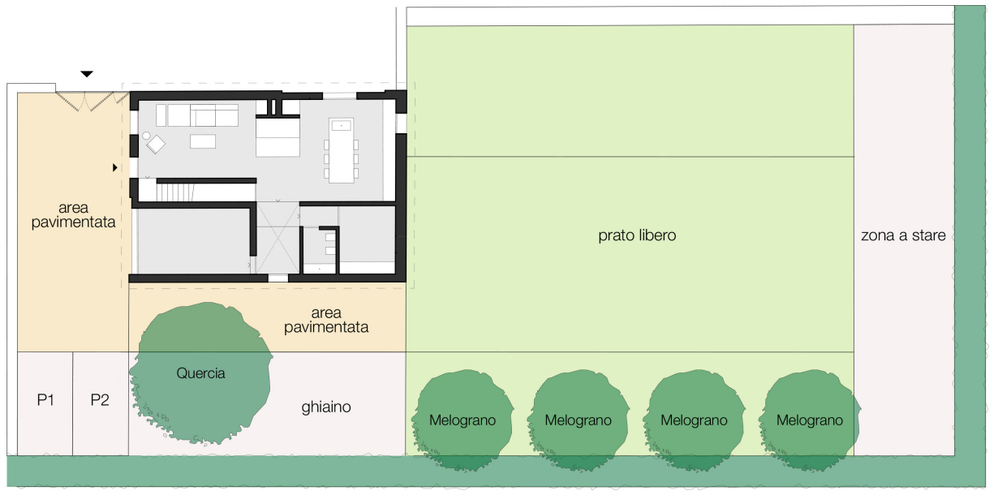
Diagramma funzionale di progetto



1 Ingresso carraio
2 Vigneto di nuovo impianto
3 Frutteto
4 Orto condiviso in cassoni
5 Punto visuale su collina
6 Stradetto in ghiaietto
7 Unità immobiliare 128
8 Unità immobiliare 126
9 Unità immobiliare 125
10 In fase di elaborazione

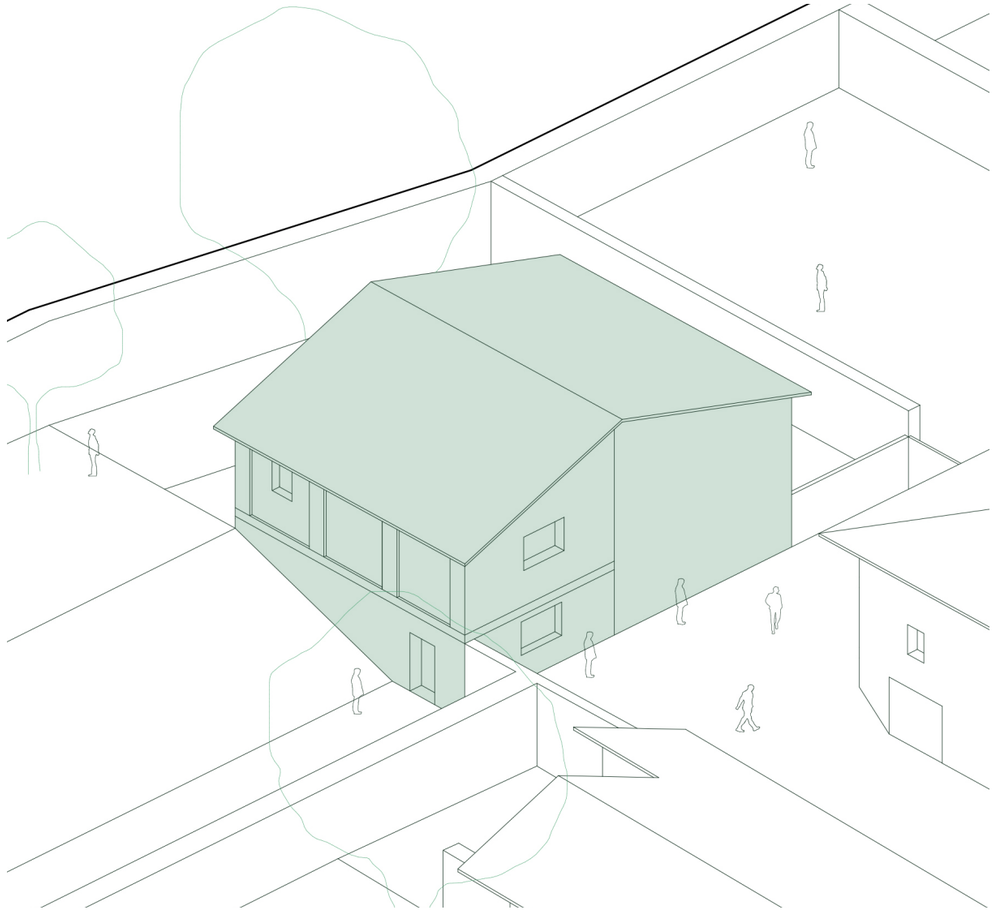
Unità 125
Villa unifamiliare

Sup. commerciale	301.36mq
Sup. complessiva	181.34mq
Sup. utile	159.90mq
Sup. accessoria	35.73mq
Giardino di pertinenza	761.47mq
Pavimentazione esterna	310.77mq
Prato libero	450.70mq
Posti auto esterni	n.2



‘Lo stile senza tempo è modernità con un pizzico di tradizione.’

Vincent Van Duysen



Vista tridimensionale dell’edificio

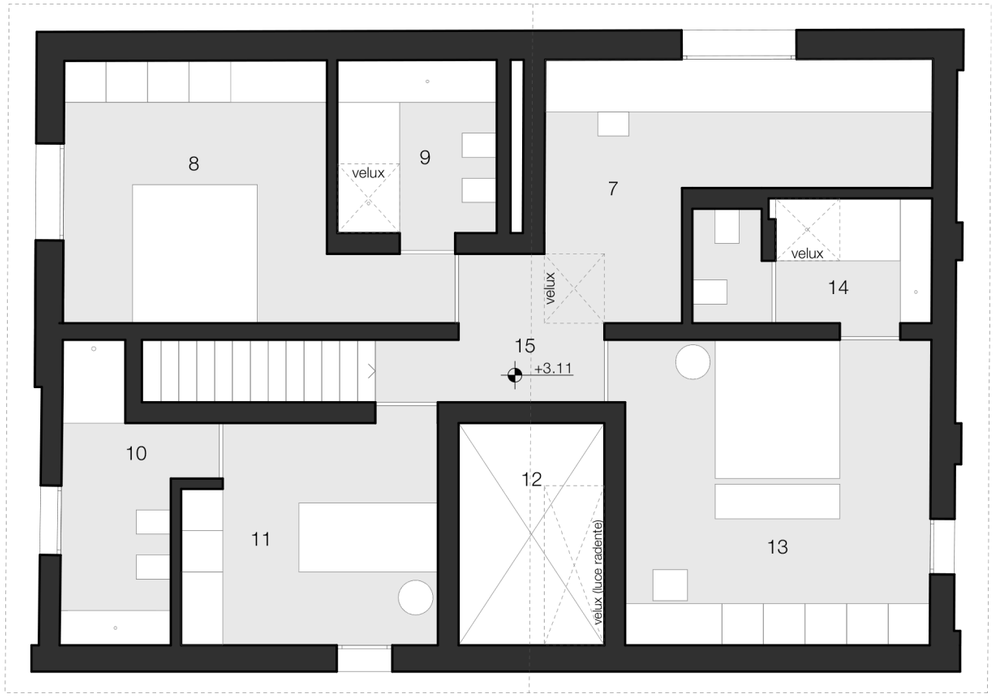
Il progetto si basa sulla ricerca paziente della connessione visiva e fisica tra gli spazi esistenti, i nuovi spazi di vita interni ed esterni e gli elementi salienti del paesaggio collinare. Il progetto si presenta come un’amorevole collezione di spazi aperti e chiusi. Ogni spazio è legato fisicamente e visivamente agli altri ed al paesaggio. Un paesaggio da ritrovare che appare e scompare in diversi punti come un invito costante alla contemplazione e un’ode architettonica al paesaggio.

1	Pranzo soggiorno	49.20mq
2	Ripostiglio	2.72mq
3	Garage	18.45mq
4	Disimpegno	7.40mq
5	Bagno	3.62mq
6	Cantina/lavanderia	9.00mq
7	Studio	13.40mq
8	Camera doppia	14.45mq

Pianta piano terra

9	Bagno	5.80mq
10	Bagno	6.78mq
11	Camera singola	11.60mq
12	Vuoto	6.74mq
13	Camera padronale	19.70mq
14	Bagno	5.90mq
15	Disimpegno	5.60mq

Pianta piano primo

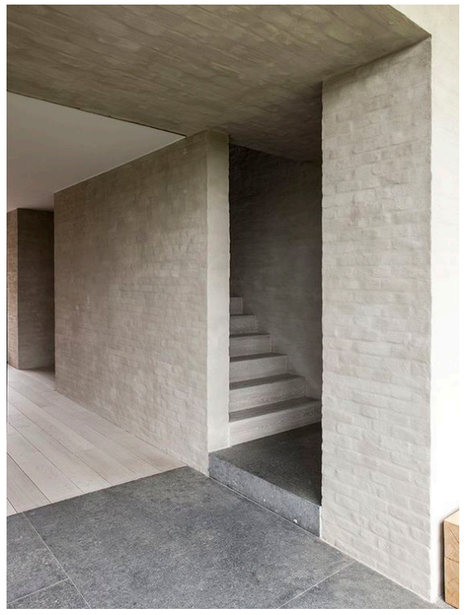


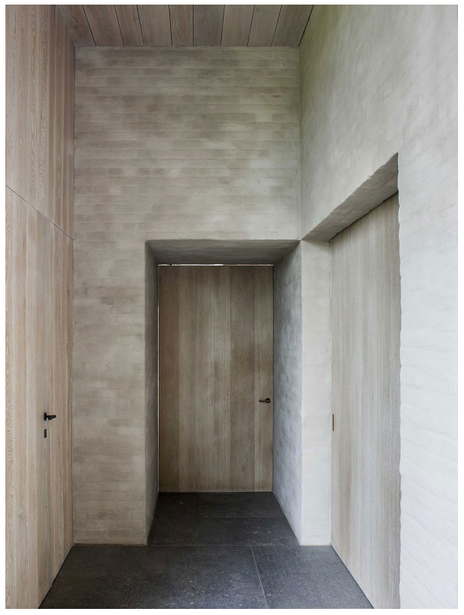
La presenza di un doppio volume con un lucernario aggiunge un ulteriore atmosfera sofisticata, che ricorda le grandi case del passato.

Le immagini utilizzate nel capitolato sono immagini di repertorio ed hanno uno scopo puramente illustrativo e suggestionale.

©Juan Rodriguez

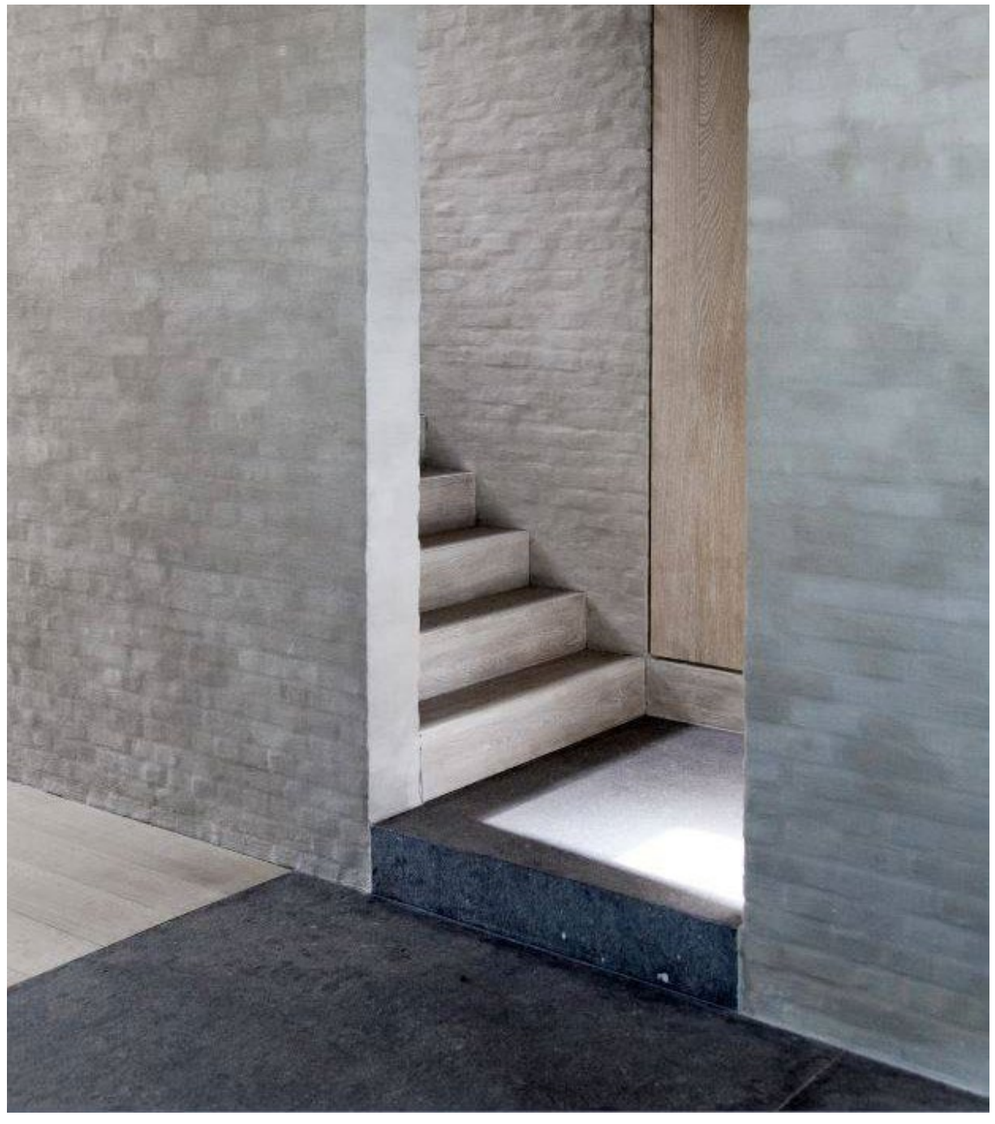
Particolare attenzione è posta alle finiture e alle connessioni con le parti esistenti: si propongono nuovi paramenti murari in mattoni stuccati con malta a calce e ‘scialbati’.



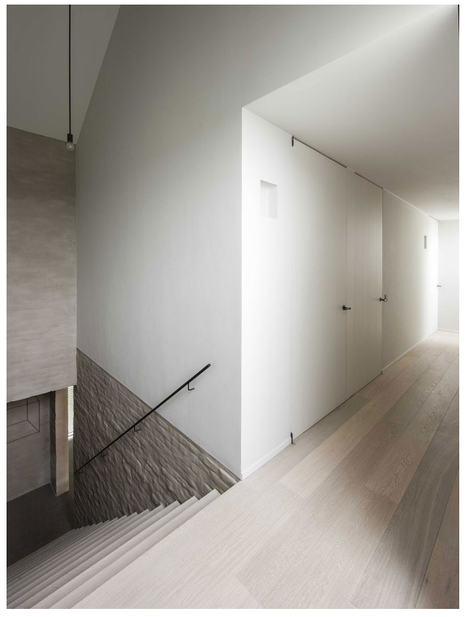


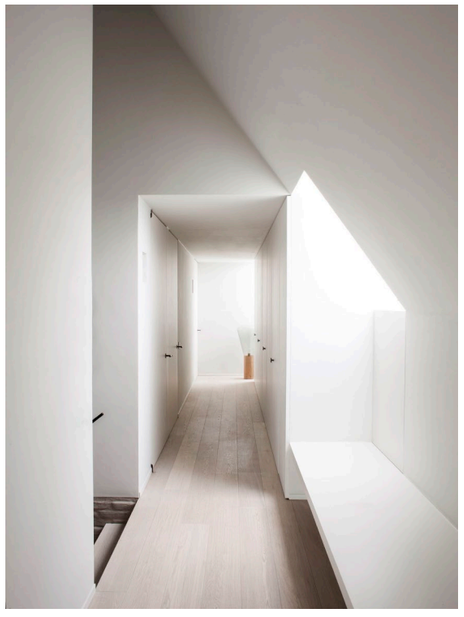
Le immagini utilizzate nel capitolato sono immagini di repertorio ed hanno uno scopo puramente illustrativo e suggestionale.

©Juan Rodriguez



La luce naturale è il primo materiale con cui è progettato l'edificio. Il progetto si pone l'obiettivo di generare un microcosmo denso di relazioni spaziali, emozionali e culturali.

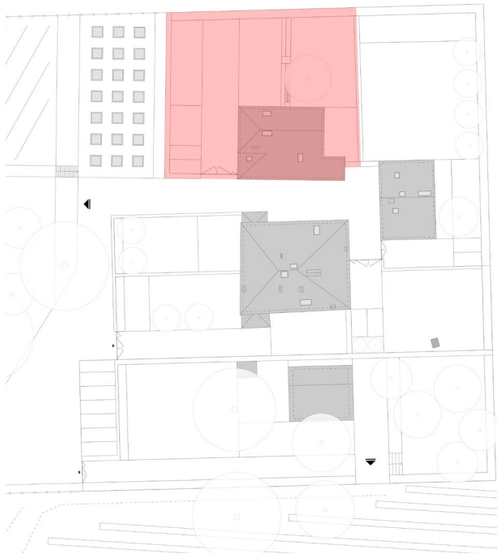




Le immagini utilizzate nel capitolato sono immagini di repertorio ed hanno uno scopo puramente illustrativo e suggestionale.

©Juan Rodriguez

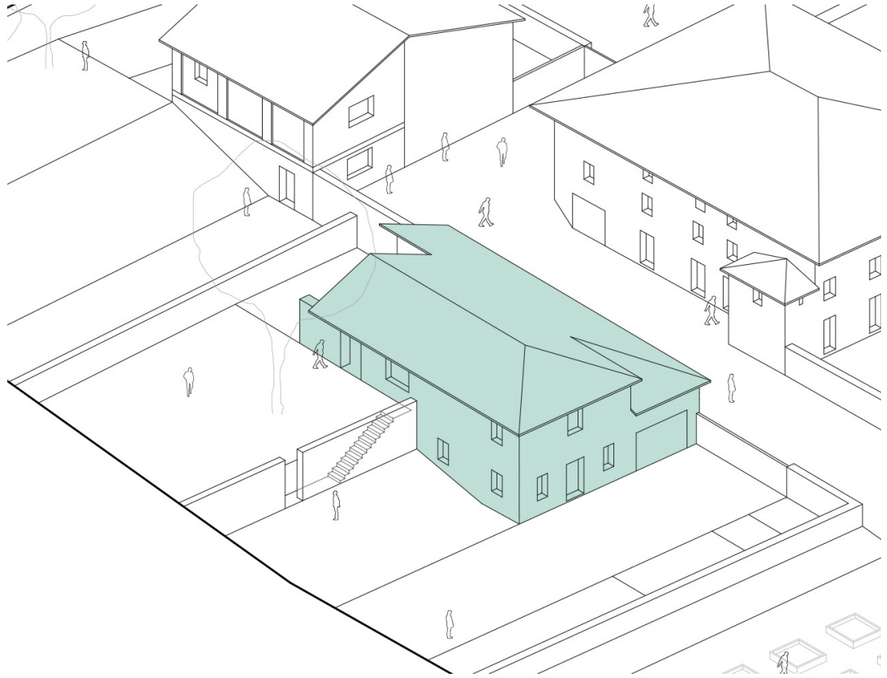
Unità 128
Villa unifamiliare



Sup. commerciale	271.19mq
Sup. complessiva	166.25mq
Sup. utile	152.45mq
Sup. accessoria	23.00mq
Giardino di pertinenza	741.24mq
Pavimentazione esterna	425.81mq
Prato libero	315.43mq
Posti auto esterni	n.2

‘Dovremmo indagare i meccanismi dell’architettura coi quali fermare il tempo e trovare la bellezza.’

A.C.Baeza

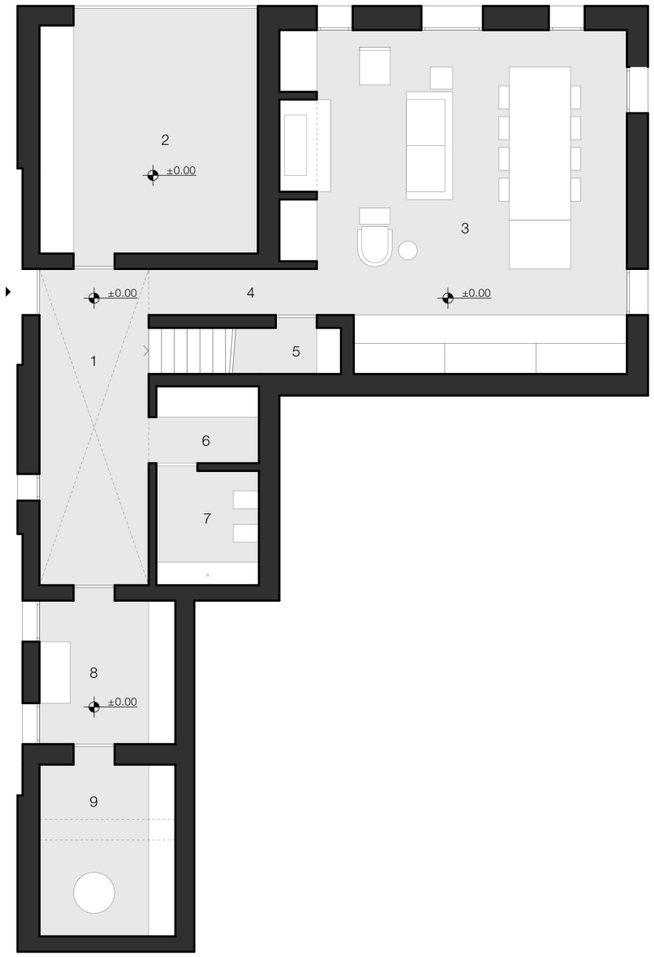


Vista tridimensionale dell’edificio

Il progetto è una casa per una vita ritualizzata che genera un’esperienza fisica e sensoriale fondata sui gesti dell’uomo. Ogni spazio, corridoio, passaggio o gradino sono una chiave che aiuta l’abitante a capire il senso di quel gesto e a comprende il perché di una soglia, di una scala o piuttosto di una finestra. L’ingresso principale avviene sul fronte Nord ed in corrispondenza del vecchio portico: in questo spazio a doppia altezza rimasto intatto volumetricamente si innesta il nuovo corpo scala in linea.

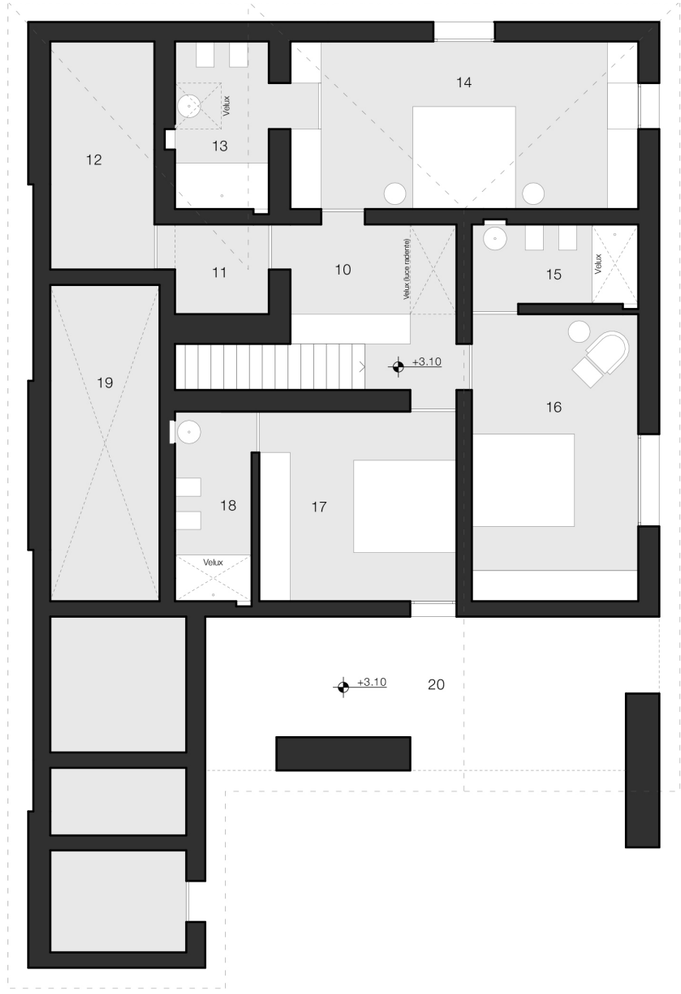
1	Ingresso	13.12mq
2	Garage	20.13mq
3	Pranzo soggiorno	43.15mq
4	Disimpegno	2.95mq
5	Ripostiglio	2.05mq
6	Guardaroba	3.13mq
7	Bagno	4.54mq
8	Lavanderia	7.42mq
9	Cantina/pozzo	8.87mq
10	Disimpegno	5.67mq

Pianta piano terra



11	Ripostiglio	3.20mq
12	Soffitta	9.03mq
13	Bagno padronale	5.98mq
14	Camera padronale	22.16mq
15	Bagno	5.00mq
16	Camera doppia	18.16mq
17	Camera doppia	14.22mq
18	Bagno	5.53mq
19	Vuoto	13.14mq
20	Portico coperto	23.90mq

Pianta piano primo

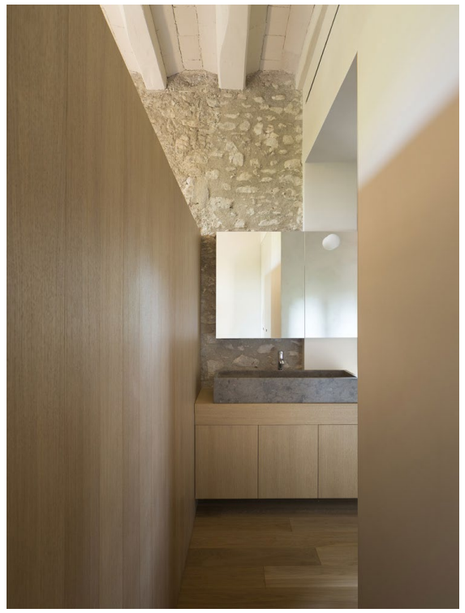


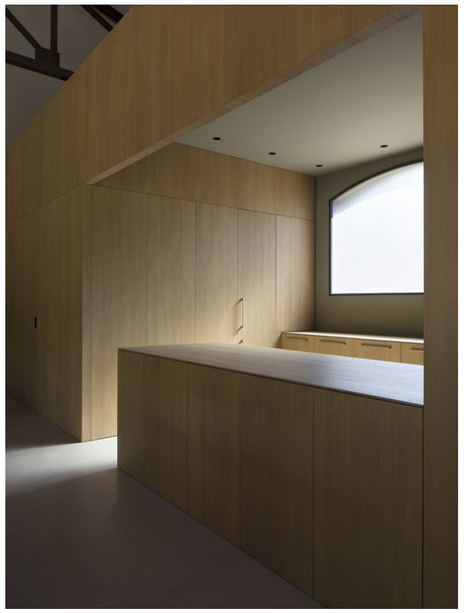
Vi è una scenografia ben controllata: ogni apertura permette di contemplare scenari e paesaggi differenti a seconda dell'orientamento.

Le immagini utilizzate nel capitolato sono immagini di repertorio ed hanno uno scopo puramente illustrativo e suggestionale.

©David Zarzoso

Vi è una scenografia ben controllata: lo spessore murario diventa contenitore di luoghi e i cambi di direzione connettono gli ambienti attraverso brevi ma intensi dislivelli.

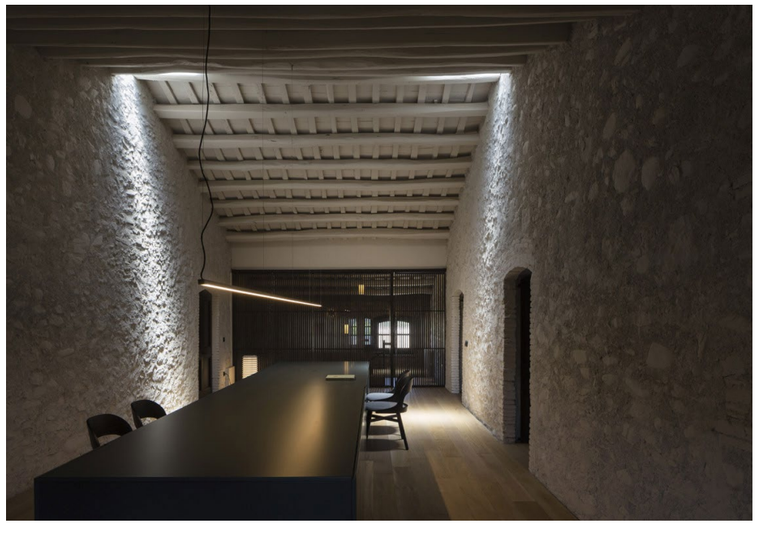




Le immagini utilizzate nel capitolato sono immagini di repertorio ed hanno uno scopo puramente illustrativo e suggestionale.

©David Zarzoso

La luce è un tema fondamentale del progetto: nel suo percorso è intrappolata dalle bucature e i raggi del sole diventano, nel loro movimento, i protagonisti spaziali di questo progetto.

Le immagini utilizzate nel capitolato sono immagini di repertorio ed hanno uno scopo puramente illustrativo e suggestionale.

©David Zarzoso