Cà del Molino

Baganzola - Parma

CQOP SOA

DRU srl

PARMA - ITALY

www.drucostruzioni.it

studio Ovest 45

Ingegneria e Architettura

casasmart

re.TRADING

Social Housing Real Estate & Development Consulting

Cà del Molino

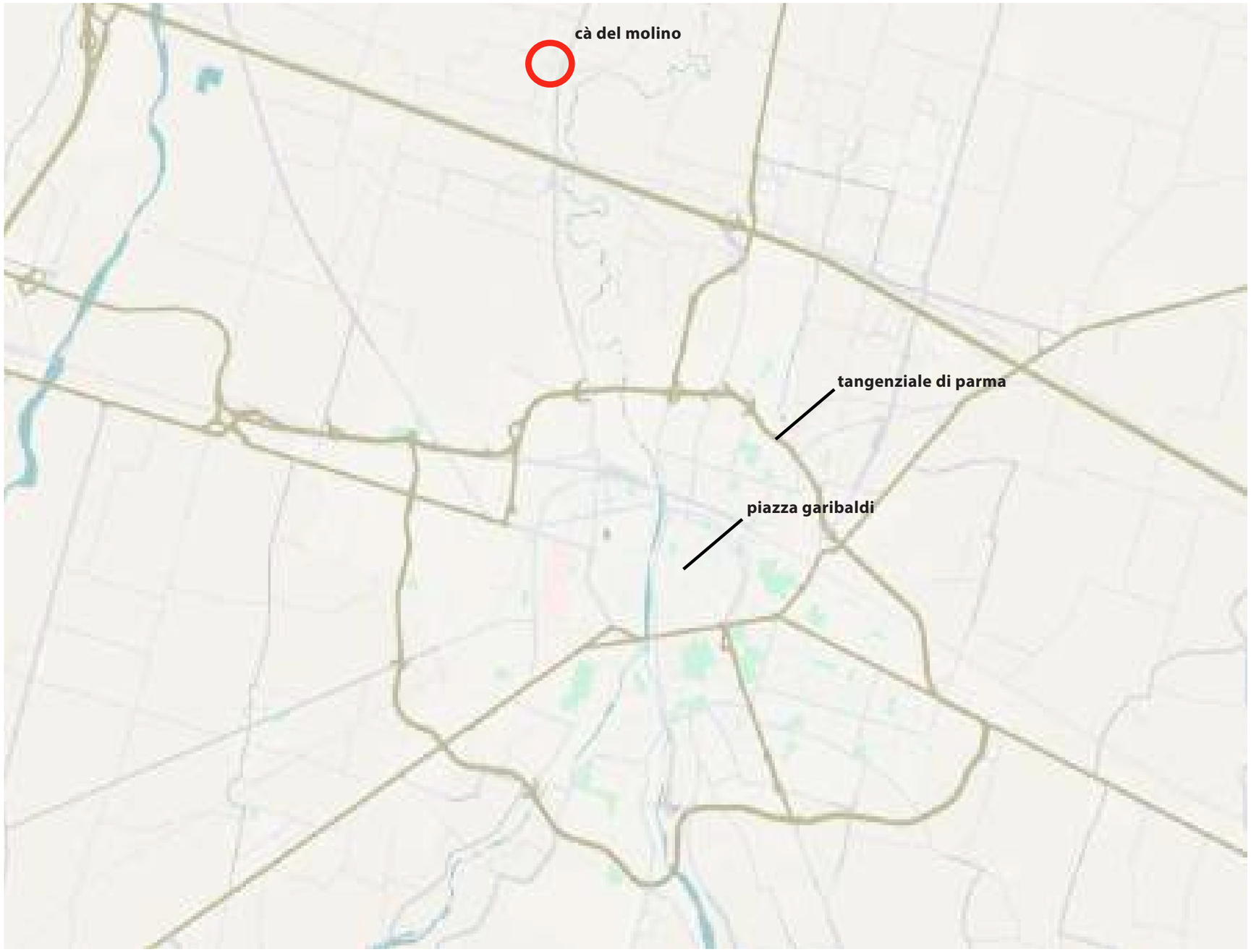
Baganzola - Parma

Sommario

Descrizione progetto

Inquadramento 4
Progetto 8
Planimetria generale 9
unità A1 12
unità A2 16
unità B1 20
unità B2 24
unità B3 28
unità B4 30
unità B5 32
unità B6 34
Render 36

Inquadramento



posizione intervento rispetto alla città di Parma

L'intervento si colloca a Baganzola, nella prima periferia nord di Parma, in un ambito che rappresenta il paesaggio di transizione tra città e campagna. Il contesto è caratterizzato da una presenza diffusa di edifici residenziali di piccola e media scala, alternati a spazi aperti, aree agricole e giardini privati, in un equilibrio ancora leggibile tra urbanizzazione e matrice rurale.

Il complesso oggetto di intervento si inserisce all'interno di questo tessuto urbano mantenendo un rapporto diretto con lo spazio aperto circostante. L'insediamento conserva l'impianto tipico delle corti rurali della pianura parmense del secondo dopoguerra: un corpo longitudinale destinato a stalla e fienile, affiancato da un volume più alto con funzione residenziale, collegati dalla tradizionale "porta morta", elemento architettonico di passaggio e filtro tra spazi produttivi e abitativi.

Dal punto di vista materico e costruttivo, gli edifici presentano ancora oggi i caratteri originari: murature in laterizio, portici scanditi da pilastri, grandi aperture carrabili e coperture a falde con manto in coppi. Gli interni, oggi in stato di disuso o utilizzo accessorio, restituiscono la dimensione autentica degli spazi agricoli, con altezze generose, strutture lignee a vista e dettagli costruttivi semplici ma identitari.

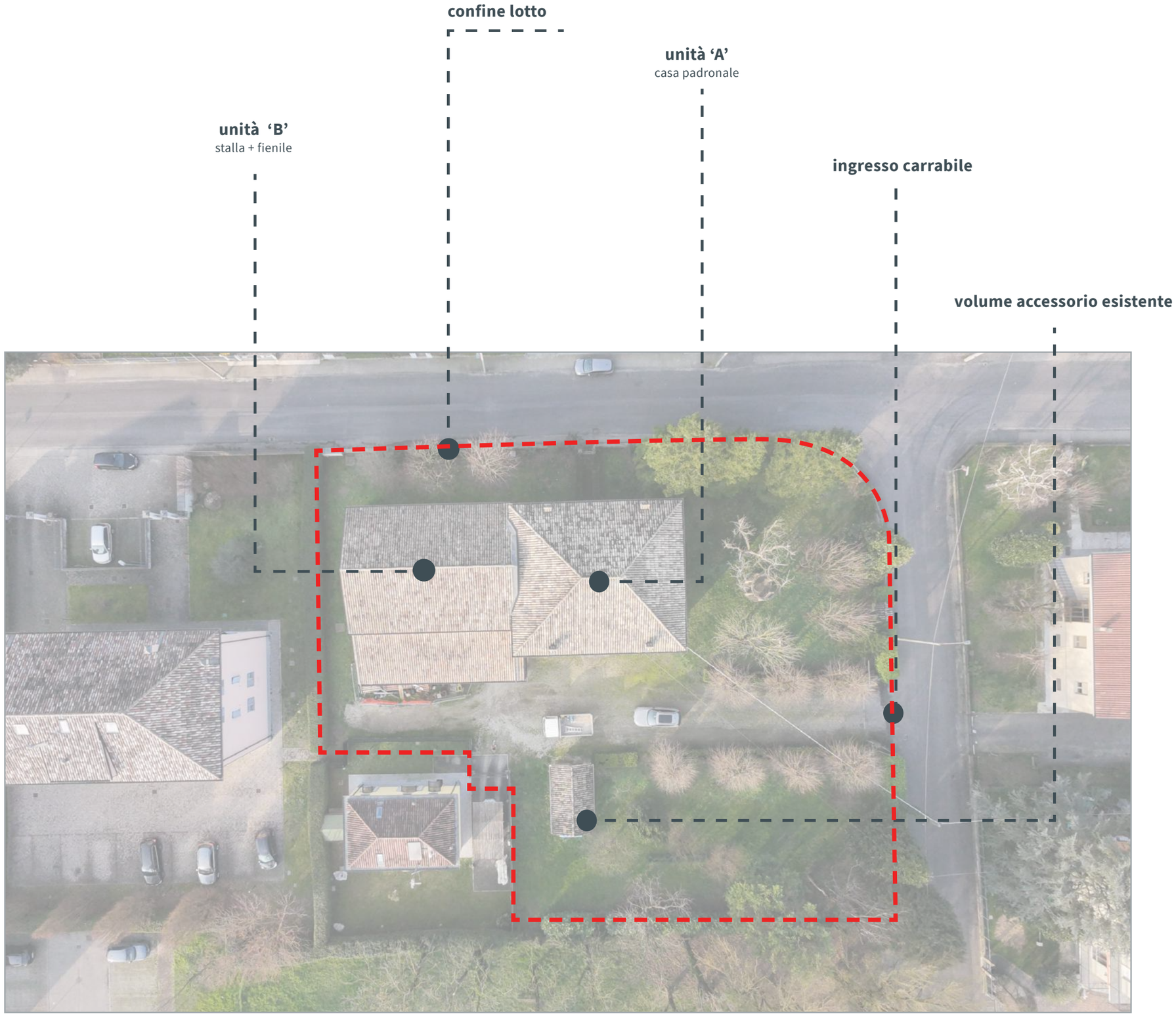
L'area pertinenziale, attualmente in parte adibita a spazio di manovra e deposito, è arricchita dalla presenza di alberature mature che contribuiscono a definire un ambiente ombreggiato e di qualità, elemento che rappresenta una risorsa fondamentale per il progetto di riqualificazione. Nel complesso, lo stato di fatto evidenzia un organismo edilizio che, seppur ben mantenuto negli anni, necessita di un intervento di recupero integrale, conserva un forte valore tipologico e testimoniale, offrendo una base solida per una trasformazione capace di coniugare memoria e contemporaneità.



Vista aerea di Baganzola, in cui si evidenzia Cà del Molino



Vista da Nord-Est della corte allo stato attuale



Indicazione delle unità Cà del Molino



Render di progetto - Fotoinserimento

Progetto

Il progetto prevede il recupero di un insediamento rurale risalente al secondo dopoguerra, originariamente composto da un edificio con stalla al piano terra e fienile al piano primo, affiancato da un volume più alto destinato a casa padronale, collegato tramite la tipica “porta morta”.
L’intervento prevede una ristrutturazione integrale degli edifici, con una completa riconversione degli spazi interni e l’adeguamento agli standard contemporanei sotto il profilo impiantistico ed energetico. Al tempo stesso, il progetto mantiene e valorizza l’identità architettonica originaria, preservando i caratteri tipici delle costruzioni rurali della pianura parmense del primo Novecento.
La ex porta morta diventerà il nuovo fulcro distributivo del complesso, ospitando l’ingresso comune, il vano scala condominiale e il collegamento con il nuovo ascensore, inserito all’interno del volume della casa padronale.
Quest’ultima sarà organizzata su tre livelli, con due appartamenti per piano, differenziati per metratura. Le unità al piano terra disporranno di giardini privati, mentre gli appartamenti all’ultimo livello, nel sottotetto, saranno valorizzati dalla presenza della travatura lignea a vista, elemento identitario della costruzione originaria.
Nel volume dell’ex stalla e fienile saranno ricavati due appartamenti: al piano terra un’unità con ampio portico affacciato a sud e giardino privato; al piano primo un appartamento caratterizzato da una terrazza a tasca ricavata sopra il portico, che garantisce uno spazio esterno riservato e protetto.
L’intervento si fonda su un’attenta operazione di rifunzionalizzazione degli spazi, trasformando il complesso in una residenza contemporanea pur mantenendone il carattere originario.
A completamento del progetto è prevista la realizzazione di un edificio monopiano destinato ad autorimesse, accessibile dallo stradello carrabile con ingresso da Strada Chiesa di Baganzola. Ogni unità abitativa potrà così usufruire di uno spazio ampio e funzionale, utilizzabile anche come cantina o deposito.
Sul medesimo lato verrà inoltre realizzata un’area verde comune di rispetto, attrezzata con sedute e un percorso pedonale: uno spazio pensato per la socialità e il relax, valorizzato dall’ombra degli alberi esistenti, che saranno per quanto possibile conservati.

Planimetria generale





render - vista dell' ingresso comune e dello stradello carrabile



render - vista dell’ ingresso comune

unità A1

Unità immobiliare al piano terra caratterizzata da un'ampia zona giorno open space con soggiorno, pranzo e cucina.
La zona notte, separata da 2 disimpegni, comprende una camera singola, una camera matrimoniale e due bagni.
L'abitazione è completata da un ampio portico esterno, direttamente collegato alla zona giorno, che funge da estensione dello spazio abitativo e da collegamento con l' ampio giardino privato.

SUPERFICIE RESIDENZIALE LORDA: 124.00 MQ

SUPERFICI ACCESSORIE LORDE:

- **PORTICATO: 52.00 MQ**
- **GIARDINO** (INCLUSE PAVIMENTAZIONI ESTERNE) **: 306 MQ**
- **AUTORIMESSA** (OPZIONALE) **: 24 MQ**



*Le immagini non sono rappresentate in scala.
*Testi ed immagini sono solo indicativi e non possono essere oggetto di contratto legale.



PIANO TERRA CON AREA VERDE PRIVATA



PIANO TERRA

1 - zona giorno con cucina h. var - 50.00 mq*
2 - disimpegno h. var- 3.15 mq*
3 - camera h. var - 10.20 mq*
4 - bagno h. var - 5.60 mq*
5 - disimpegno h. var - 3.15 mq*
6 - bagno h. var - 5.60 mq*
7 - camera matrimoniale h. 325 - 16.80 mq*
8 - portico h. var - 45.00 mq

*Le immagini non sono rappresentate in scala.
*Le superfici indicate sono da intendersi nette.
*Testi dimensioni ed immagini sono solo indicativi e non possono essere oggetto di contratto legale.



render - portico nord unità “A”



render - giardino privato e portico nord unità “A”

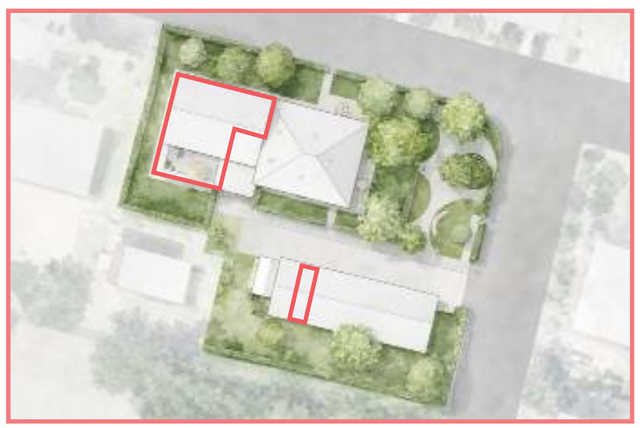
unità A2

Unità immobiliare al piano primo caratterizzata da un'ampia zona giorno open space con soggiorno, pranzo e cucina.
La zona notte, separata da disimpegni, comprende una camera singola, una camera matrimoniale e due bagni.
L'abitazione è completata da un'ampia terrazza, direttamente collegata alla zona giorno, che funge da estensione dello spazio abitativo.

SUPERFICIE RESIDENZIALE LORDA: 124.00 MQ

SUPERFICI ACCESSORIE LORDE:

- **TERRAZZA: 37.00 MQ**
- **AUTORIMESSA (OPZIONALE) : 24.00 MQ**





PIANOPRIMO

*Le immagini non sono rappresentate in scala.
*Testi ed immagini sono solo indicativi e non possono essere oggetto di contratto legale.



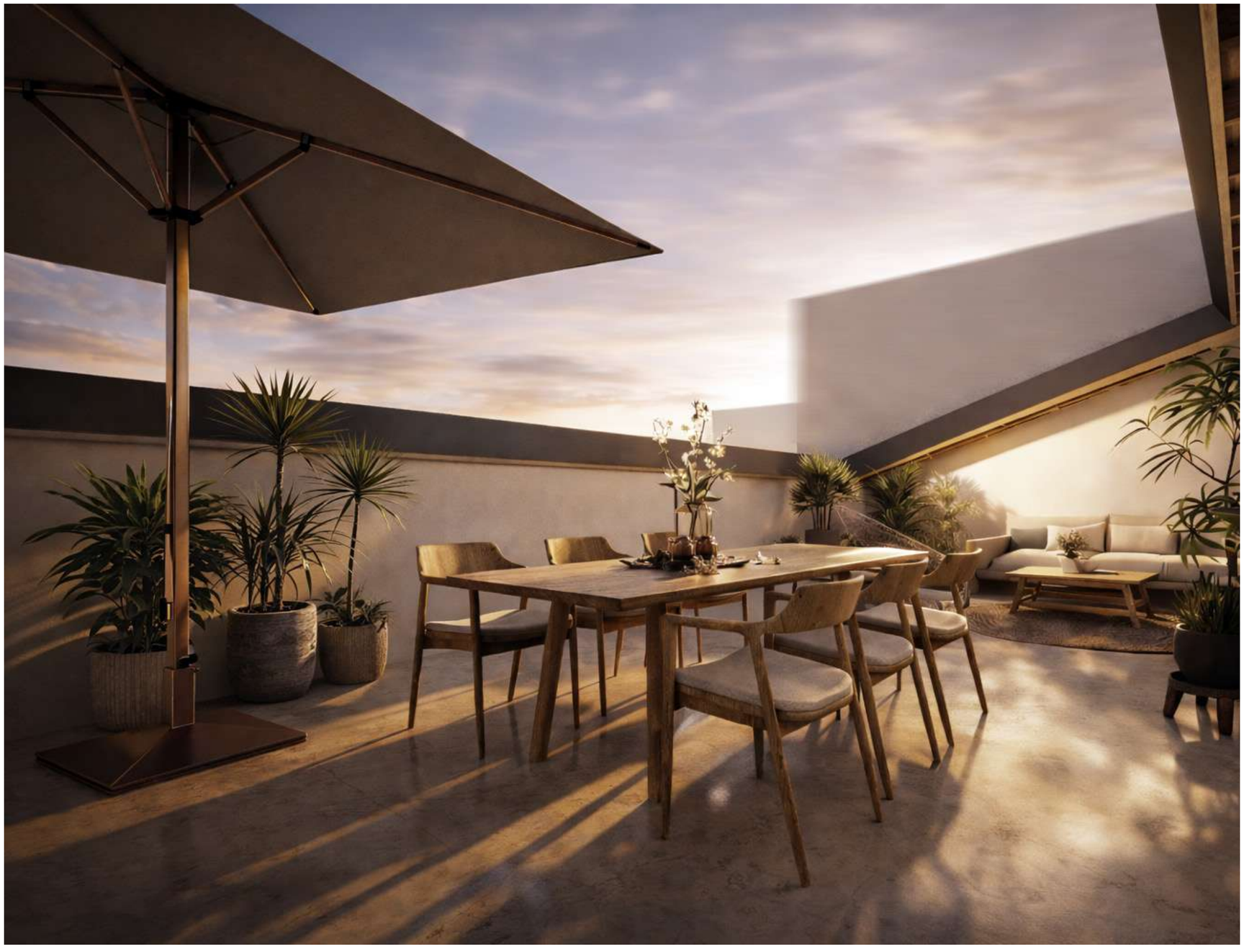
PIANO PRIMO

1 - zona giorno con cucina h. var - 50.00 mq*
2 - disimpegno h. 270- 3.15 mq*
3 - camera h. 270 - 10.20 mq*
4 - bagno h. 270 - 5.60 mq*
5 - disimpegno h. 270 - 3.15 mq*
6 - bagno h. var - 2.70 mq*
7 - camera matrimoniale h. 270 - 16.80 mq*
8 - terrazza - 33.50 mq

*Le immagini non sono rappresentate in scala.
*Le superfici indicate sono da intendersi nette.
*Testi dimensioni ed immagini sono solo indicativi e non possono essere oggetto di contratto legale.



render - interno unità “A2”



render - terrazza a tasca unità “A2”

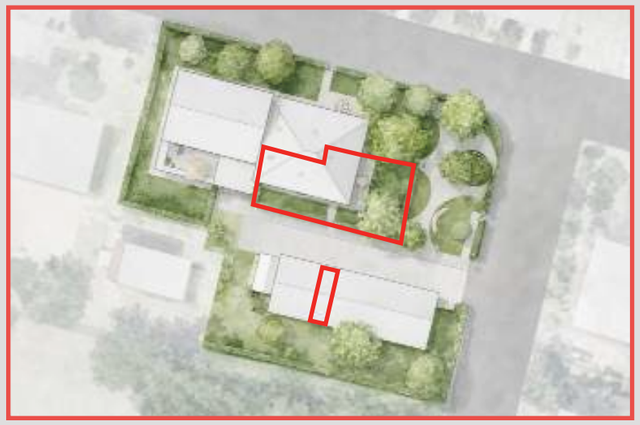
unità B1

Unità immobiliare al piano terra caratterizzata da ingresso indipendente e zona giorno open space con soggiorno, pranzo e cucina. La zona notte comprende due camere e un bagno, distribuiti tramite disimpegno. L'abitazione si distingue per una distribuzione funzionale degli spazi e per la presenza di ambienti ben proporzionati. Un ampio giardino impreziosisce l' unità.

SUPERFICIE RESIDENZIALE LORDA: 90.00 MQ

SUPERFICI ACCESSORIE LORDE:

- **GIARDINO** (INCLUSE PAVIMENTAZIONI ESTERNE) **: 194.00 MQ**
- **AUTORIMESSA** (OPZIONALE) **: 24.00 MQ**



*Le immagini non sono rappresentate in scala.
*Testi ed immagini sono solo indicativi e non possono essere oggetto di contratto legale.



PIANO TERRA CON AREA VERDE PRIVATA



PIANO TERRA

1 - ingresso h.320 - 5.60 mq*
2 - zona giorno con cucina h. 320 - 32.40 mq*
3 - camera h. 320 - 9.00 mq*
4 - bagno h. 320 - 5.00 mq*
5 - camera h. 320 - 14.00 mq*
6 - disimpegno h. 320 - 2.80 mq*

*Le immagini non sono rappresentate in scala.
*Le superfici indicate sono da intendersi nette.
*Testi dimensioni ed immagini sono solo indicativi e non possono essere oggetto di contratto legale.



render - scorcio dell' edificio "B" dal giardino comune



render - scorcio dal giardino dell' unità "B1"

unità B2

Unità immobiliare al piano terra caratterizzata da ingresso indipendente e zona giorno open space con soggiorno, pranzo e cucina. La zona notte comprende una camera e un bagno, distribuiti tramite disimpegno. L'abitazione si distingue per una distribuzione compatta e funzionale degli spazi ed un ampia zona verde privata che dona grande respiro all' appartamento.

SUPERFICIE RESIDENZIALE LORDA: 72.87 MQ

SUPERFICI ACCESSORIE LORDE:

- **GIARDINO** (INCLUSE PAVIMENTAZIONI ESTERNE) **: 207.00 MQ**
- **AUTORIMESSA** (OPZIONALE) **: 24.00 MQ**



*Le immagini non sono rappresentate in scala.
*Testi ed immagini sono solo indicativi e non possono essere oggetto di contratto legale.



PIANO TERRA CON AREA VERDE PRIVATA



PIANO TERRA

1 - ingresso h. 320 - 5.00 mq*
2 - disimpegno h. 320 - 2.75 mq*
3 - camera h. 320 - 14.00 mq*
4 - bagno h. 320 - 4.70 mq*
5 - zona giorno con cucina h. 320 - 29.00 mq*

*Le immagini non sono rappresentate in scala.
*Le superfici indicate sono da intendersi nette.
*Testi dimensioni ed immagini sono solo indicativi e non possono essere oggetto di contratto legale.



render - zona esterna privata dell' unità "B2"



render - vista del complesso da strada Molino di Baganzola

unità B3

Unità immobiliare al piano primo raggiungibile anche tramite ascensore condominiale.
Si accede all' unita tramite ingresso arredabile su cui si affaccia la zona giorno open space con soggiorno, pranzo e cucina.
La zona notte comprende due camere e un bagno, distribuiti tramite disimpegno.
L'abitazione si distingue per una distribuzione funzionale degli spazi e una buona separazione tra zona giorno e zona notte.

SUPERFICIE RESIDENZIALE LORDA: 90.00 MQ

SUPERFICI ACCESSORIE LORDE:

- AUTORIMESSA: 24.00 MQ





PIANO PRIMO

*Le immagini non sono rappresentate in scala.
*Testi ed immagini sono solo indicativi e non possono essere oggetto di contratto legale.



PIANO PRIMO

1 - ingresso h.320 - 5.60 mq*
2 - zona giorno con cucina h. 320 - 32.40 mq*
3 - camera h. 320 - 9.00 mq*
4 - bagno h. 320 - 5.00 mq*
5 - camera h. 320 - 14.00 mq*
6 - disimpegno h. 320 - 2.80 mq*
7 - balcone - 2.28 mq*

*Le immagini non sono rappresentate in scala.
*Le superfici indicate sono da intendersi nette.
*Testi dimensioni ed immagini sono solo indicativi e non possono essere oggetto di contratto legale.

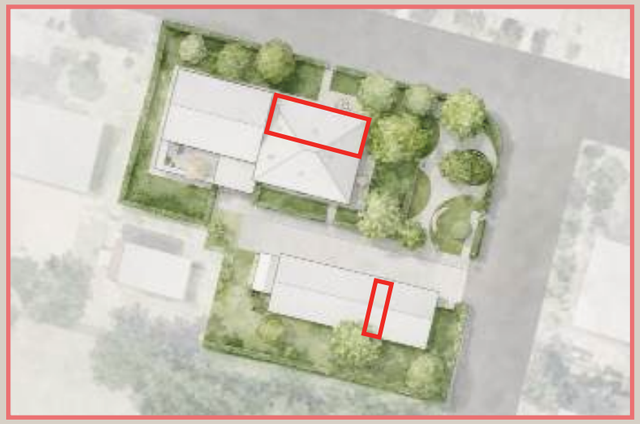
unità B4

Unità immobiliare al piano primo raggiungibile anche tramite ascensore condominiale.
ingresso arredabile su cui si affaccia la spaziosa zona giorno.
La zona notte comprende una camera e un bagno, distribuiti tramite disimpegno.
L'abitazione si distingue per una distribuzione compatta e funzionale degli spazi.

SUPERFICIE RESIDENZIALE LORDA: 72.80 MQ

SUPERFICI ACCESSORIE LORDE:

- AUTORIMESSA: 24.00 MQ



*Le immagini non sono rappresentate in scala.
*Testi ed immagini sono solo indicativi e non possono essere oggetto di contratto legale.



PIANO PRIMO



PIANO PRIMO

1 - ingresso h. 290 - 5.00 mq*
2 - disimpegno h. 290 - 2.75 mq*
3 - camera h. 290 - 14.00 mq*
4 - bagno h. 290 - 4.70 mq*
5 - zona giorno con cucina h. 290 - 29.00 mq*

*Le immagini non sono rappresentate in scala.
*Le superfici indicate sono da intendersi nette.
*Testi dimensioni ed immagini sono solo indicativi e non possono essere oggetto di contratto legale.

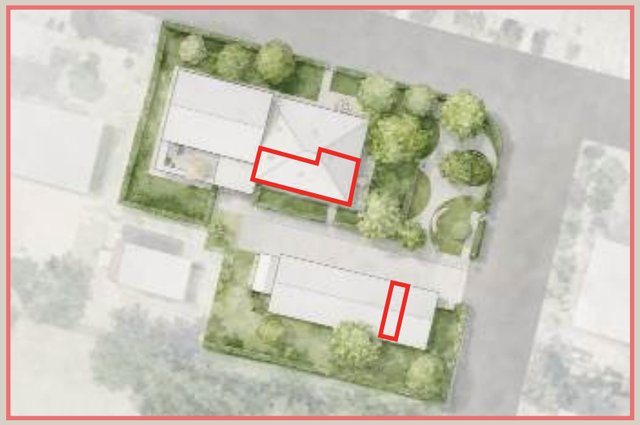
unità B5

Unità immobiliare al piano secondo (sottotetto) caratterizzata da ambienti accoglienti e ben distribuiti, con zona giorno open space composta da soggiorno, pranzo e cucina.
La zona notte comprende due camere e un bagno, organizzati tramite disimpegno.
L'abitazione si distingue per il fascino degli spazi mansardati e per la funzionalità della distribuzione interna.

SUPERFICIE RESIDENZIALE LORDA: 90.00 MQ

SUPERFICI ACCESSORIE LORDE:

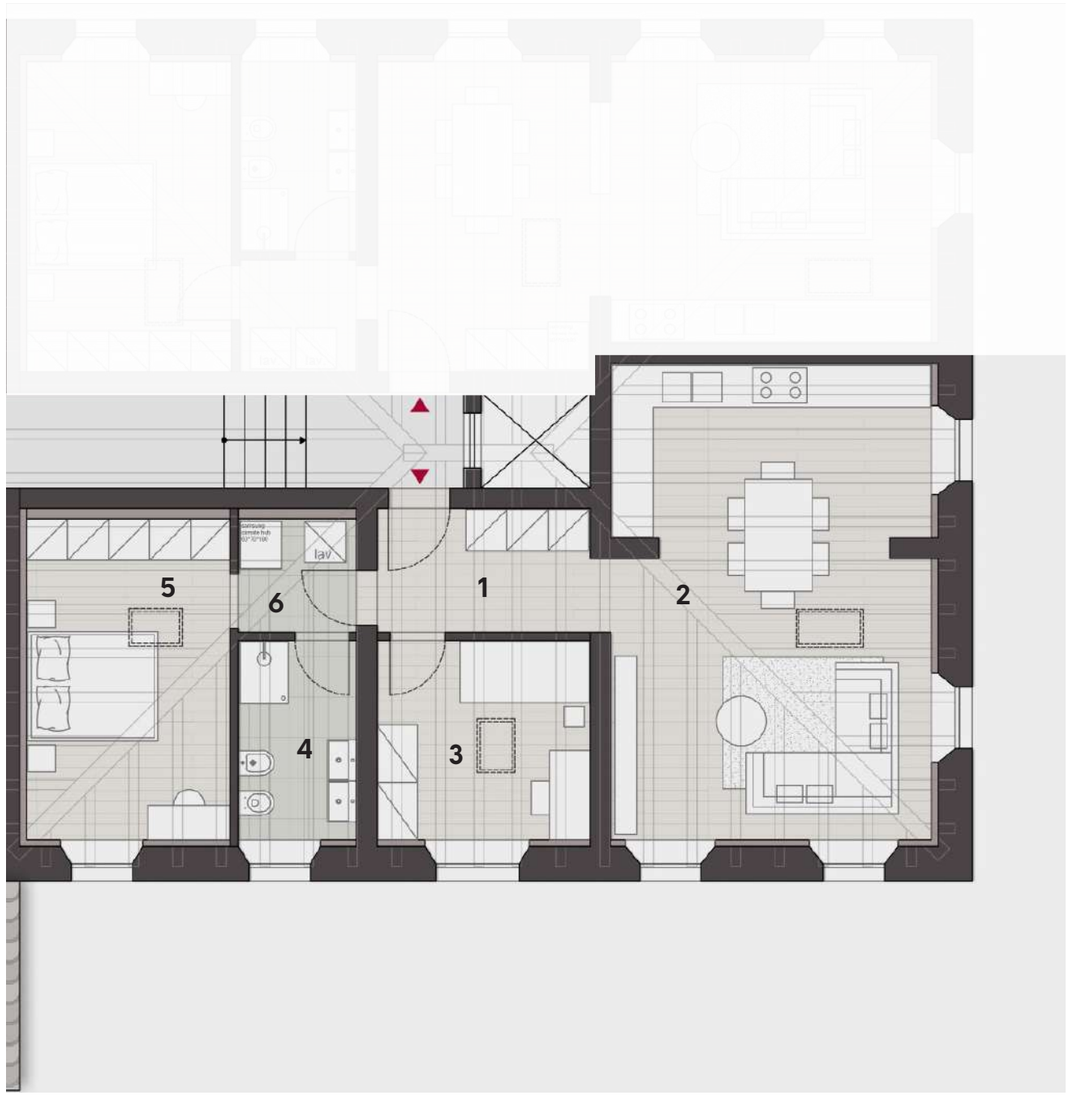
- AUTORIMESSA: 24.00 MQ





PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)

*Le immagini non sono rappresentate in scala.
*Testi ed immagini sono solo indicativi e non possono essere oggetto di contratto legale.



PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)

1 - ingresso h.var - 5.60 mq*
2 - zona giorno con cucina h. var - 32.40 mq*
3 - camera h. var - 9.00 mq*
4 - bagno h. var - 5.00 mq*
5 - camera h. var - 14.00 mq*
6 - disimpegno h. var - 2.80 mq*

*Le immagini non sono rappresentate in scala.
*Le superfici indicate sono da intendersi nette.
*Testi dimensioni ed immagini sono solo indicativi e non possono essere oggetto di contratto legale.

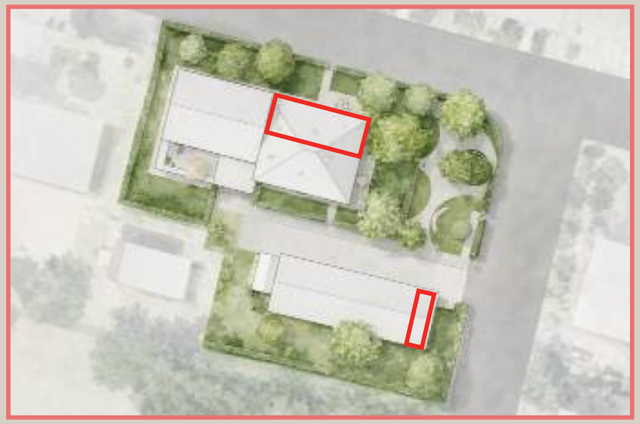
unità B6

Unità immobiliare al piano secondo (sottotetto) con accesso indipendente, caratterizzata da una zona giorno open space con soggiorno, pranzo e cucina.
La zona notte comprende una camera e un bagno, organizzati tramite disimpegno.
L'abitazione si distingue per la configurazione compatta e per il carattere degli spazi mansardati.

SUPERFICIE RESIDENZIALE LORDA: 72.00 MQ

SUPERFICI ACCESSORIE LORDE:

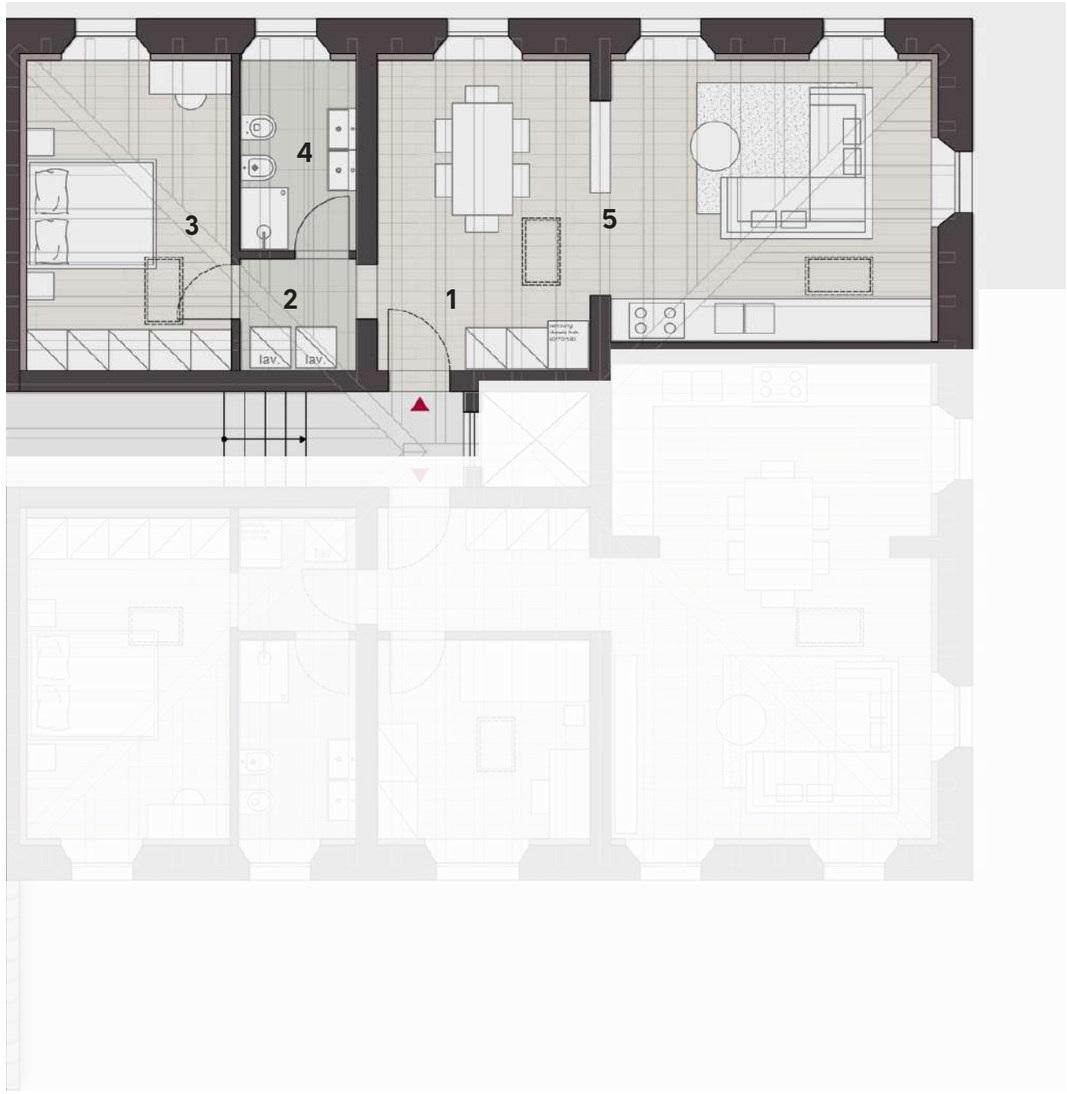
- AUTORIMESSA: 24.00 MQ



*Le immagini non sono rappresentate in scala.
*Testi ed immagini sono solo indicativi e non possono essere oggetto di contratto legale.



PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)



PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)

1 - ingresso h. var - 5.00 mq*
2 - disimpegno h. var - 2.75 mq*
3 - camera h. var - 14.00 mq*
4 - bagno h. var - 4.70 mq*
5 - zona giorno con cucina h. var - 29.00 mq*

*Le immagini non sono rappresentate in scala.
*Le superfici indicate sono da intendersi nette.
*Testi dimensioni ed immagini sono solo indicativi e non possono essere oggetto di contratto legale.

Render



render - scorcio da Ovest



render - vista dallo stradello carrabile comune



render - interno dell' unità "A1", ex stalla



render - vista dell' edificio "A" dal giardino lato Ovest

Specifiche contrattuali

I layout planimetrici, le misure, le quote e le rappresentazioni grafiche sono da considerarsi indicative pertanto le unità, potranno subire modifiche in funzione di sopravvenute esigenze di cantiere o delle eventuali possibili richieste effettuate dagli organi preposti alla verifica e al rilascio dei titoli abilitativi inerenti le pratiche edilizie necessarie per l'esecuzione delle opere.
Il cliente ha facoltà di personalizzare i layout interni delle unità in funzione delle sue esigenze fermo restando l'immutabilità dei prospetti e di tutto ciò che riguarda gli spazi esterni di pertinenza e comuni.
Tali modifiche interne saranno oggetto di contratto integrativo tra privato e Studio Ovest 45.

CQOP SOA

DRU srl

PARMA - ITALY

www.drucostruzioni.it

studio Ovest 45

Ingegneria e Architettura

casasmart

r.e.TRADING