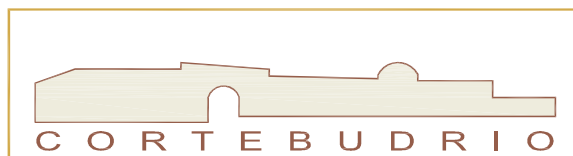


# COMUNE DI CORTE FRANCA



## PIANO ATTUATIVO \_ CASCINA BUDRIO

ART 14 L.R. 12/2005



PROGETTO DI RECUPERO, RISTRUTTURAZIONE, AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI DENOMINATI "CASCINA BUDRIO" in NIGOLINE DI CORTE FRANCA

<p><b>PROGETTISTI COMPONENTE URBANISTICA ED EDILIZIA</b></p> <p><u>Progettista Architettonico ed Urbanistico:</u>  <b>Arch.BINA GIAMPAOLO</b>                  Via L. Buffoli 10, Corte Franca (BS)                  335.265490 - giampaolo.bina@archiworldpec.it</p> <p><b>Arch. ARMANELLI IVAN</b>                  Viale Mazzini 29/a, Chiari (BS)                  348 4610204 - ivan.armanelli@archiworldpec.it</p> <p><b>Arch. COGI PIERGIORGIO</b>                  Via A. DeGasperi 3/b, Chiari (BS)                  333 4185285 - piergiorgio.cogi@archiworldpec.it</p> <p><u>CONSULENTI SPECIALIZZATI:</u></p> <table style="width: 100%;"> <tr> <td>ING. DAVIDE GALEAZZI</td> <td>PROGETTO STRUTTURALE</td> </tr> <tr> <td>ING. FORNONI LUCA</td> <td>PROGETTO TERMOTECNICO PROGETTO ENERGETICO</td> </tr> <tr> <td>STUDIO MARCHETTI FONTANINI</td> <td>PROGETTO DI RESTAURO</td> </tr> <tr> <td>GEOL. MARCO CARRARO</td> <td>STUDIO GEOLOGICO INVARIANZA IDRAULICA</td> </tr> <tr> <td>LEONI ALICE</td> <td>INDAGINI ARCHEOLOGICHE</td> </tr> </table> <p><u>COLLABORATORE:</u>                  ARCH.IU NICOLA BOTTI</p>	ING. DAVIDE GALEAZZI	PROGETTO STRUTTURALE	ING. FORNONI LUCA	PROGETTO TERMOTECNICO PROGETTO ENERGETICO	STUDIO MARCHETTI FONTANINI	PROGETTO DI RESTAURO	GEOL. MARCO CARRARO	STUDIO GEOLOGICO INVARIANZA IDRAULICA	LEONI ALICE	INDAGINI ARCHEOLOGICHE	<p style="text-align: center;"><b>COMMITTENTE</b></p> <p style="text-align: center;"><b>MARIUCCIA EVENTI s.r.l.</b></p> <p style="text-align: center;">C.F. / P.IVA 02929970982                  VIA S. PERTINI, 18 - 25030 - ROVATO (BS)</p> <hr/> <p style="text-align: center;"><b>DELIBERA DI ADOZIONE</b></p> <hr/> <p style="text-align: center;"><b>DELIBERA DI APPROVAZIONE DEFINITIVA</b></p>
ING. DAVIDE GALEAZZI	PROGETTO STRUTTURALE										
ING. FORNONI LUCA	PROGETTO TERMOTECNICO PROGETTO ENERGETICO										
STUDIO MARCHETTI FONTANINI	PROGETTO DI RESTAURO										
GEOL. MARCO CARRARO	STUDIO GEOLOGICO INVARIANZA IDRAULICA										
LEONI ALICE	INDAGINI ARCHEOLOGICHE										

<p>RELAZIONE</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em;"><b>R01</b></p> <p>revisione</p>	<p>TITOLO</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em;"><b>RELAZIONE</b></p>
	<p>FASE</p> <p style="text-align: center; font-size: 1.5em;"><b>Febbraio 2025</b></p>
<p>AI SENSI DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DELLO STUDIO DI ARCHITETTURA</p>	

## **01 PREMESSA**

Il presente progetto di PIANO ATTUATIVO è inerente il Recupero, ristrutturazione, ampliamento e parziale cambio di destinazione d'uso del complesso Cascina Budrio in Nigoline di Corte Franca (BS)

Il progetto ha già ottenuto Parere favorevole e Autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Bergamo e Brescia in data 07 gennaio 2025 protocollo 0000122-P inoltrata in copia anche al Comune di Corte Franca.

A tale proposito si precisa altresì, che gli elaborati grafici allegati al Piano Attuativo recepiscono già le modifiche richieste dalla Soprintendenza, evidenziate in color giallo nel Parere Autorizzativo allegato in copia alla presente.

Il progetto di Piano Attuativo si compone di:

### **Relazioni**

R 01 \_Relazione di progetto  
R 02 \_Bozza di Convenzione  
R 03 \_Quadro economico  
R 04 \_ Computo metrico opere urbanizzazione extra comparto  
R 05 \_ Relazione paesistica

### **Allegati**

All 01 \_Dichiarazione di corrispondenza elaborati al parere favorevole Soprintendenza  
All 02 \_ Individuazione catastale e notarile della proprietà  
All 03 \_ Relazione geologica  
All 04 \_ Relazione archeologica  
All 05 \_ Relazione invarianza idraulica  
All 06 \_ Documentazione fotografica

### **Tavole ( n. 22 )**

Tav.01a estratti e inquadramento  
Tav.02 Planimetria generale e dati urbanistici stato di fatto  
Tav.03 Planimetria generale e dati urbanistici stato di progetto, verifiche edilizie  
Tav.04 Dati urbanistici di progetto e aree a standard urbanistici,  
Tav.05 Planimetria stato di fatto, progetto e raffronto urbanizzazioni extra comparto  
Tav.06a / Tav.06b Sezioni stradali e dettagli opere extra comparto  
Tav.07 Render architettonici  
Tav. 08a / 08b / 08c Piante di rilievo ( piani terra , primo , secondo )  
Tav. 09a / 09b / 09c Sezioni e prospetti di rilievo  
Tav. 10a / 10b Piante di progetto ( piani interrato, terra , primo , secondo )  
Tav. 11a / 11b / 11c Prospetti e sezioni di progetto  
Tav. 12a / 12b Piante di raffronto  
Tav. 13a / 13b / 13c Prospetti e sezioni di raffronto

**In considerazione delle dimensioni e della natura storica del complesso, ai fini della sua attuazione si è optato per una suddivisione dello stesso per STRALCI FUNZIONALI come meglio identificato nel proseguo della relazione.**

**Il Piano Attuativo prevede la realizzazione diretta da parte del proponente di opere di urbanizzazione extra comparto da portare a scumpo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria originati dal recupero del complesso. Si tratta di una rettifica al tracciato stradale esistente e la creazione di un percorso ciclo pedonale di collegamento alla frazione di Nigoline.**

## 02. INQUADRAMENTO CATASTALE ed IDENTIFICAZIONE DELLA PROPRIETA'

Il Piano Attuativo ricomprende i seguenti identificativi catastali che risultano in proprietà esclusiva alla società

**MARIUCCIA EVENTI srl con sede in via Sandro Pertini 18 - 25038 – Rovato (BS) C.F. 02929970982**

### CATASTO FABBRICATI

Sezione	Foglio	Mappale	Sub.	Cat.	Classe	consistenza	rendita
NCT	13	36	1	C/2	2	320 mq	€. 479,27
NCT	13	36	2	A/3	2	8 vani	€. 252,86
NCT	13	36	3	A/3	2	7 vani	€. 221,25
NCT	13	36	4	A/3	2	11,5 vani	€. 363,48
NCT	13	36	5	C/2	2	280 mq	€. 419,36
NCT	13	36	6	C/2	2	48 mq	€. 71,89
NCT	13	36	7	BCNC			
NCT	13	40		B/7	U	12 mc	€. 5,14

### CATASTO TERRENI

Sez.	Foglio	Mappale	Qualità	Classe	ha	are	ca	R. D.	R. A.
	13	35	SEMIN ARBOR	2	0	19	90	€. 15,93	€. 16,44
	13	43	SEMIN ARBOR	2	0	04	50	€. 3,60	€. 3,72
	13	44	PRATO	1	0	35	60	€. 20,22	€. 16,55
	13	36	ENTE URBANO		0	27	24		
	13	40	ENTE URBANO		0	00	39		

**LE OPERE EXTRA COMPARTO PREVISTE DAL PRESENTE PIANO ATTUATIVO** insistono esclusivamente su aree già di proprietà del Comune di Corte Franca identificate al catasto terreni al

- Fg. 12 Part 85 (parte)
- Strata Comunale

CATASTO ATTUALE – ESTRATTO MAPPA



Mappa con individuazione opere extra comparto



Mappa con individuazione perimetro del PA

### 03. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Corte Franca ha approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 18 giugno 2015 la II variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio, pubblicata sul BURL serie avvisi e concorsi n. 38 del 16.09.2015.

L'ultima Variante al Piano delle Regole vigente è APPROVATA con Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 29/07/2021.

Il Comune di Corte Franca ha ADOTTATO con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 19/11/2024 la variante generale al PGT comunale;




Di seguito si riportano gli estratti della tavola P1 vigente e adottata che mantengono la stessa classificazione del complesso oggetto di intervento con previsione di Piano Attuativo sottoforma del Piano di Recupero

P.G.T. VIGENTE



Estratto TAVOLA P1 (P.d.R.) \_ carta USO DEL SUOLO

#### Tessuto storico


-  A - Centri storici e nuclei urbani di antica formazione
-  Perimetro dei centri storici e dei nuclei urbani di antica formazione
-  Piani attuativi di nuova previsione del PGT





Estratto TAVOLA P1 (P.d.R.) \_ carta USO DEL SUOLO

### Tessuto storico

 A - Centri storici e nuclei urbani di antica formazione

 Perimetro dei centri storici e dei nuclei urbani di antica formazione

 Piani attuativi di nuova previsione del PGT

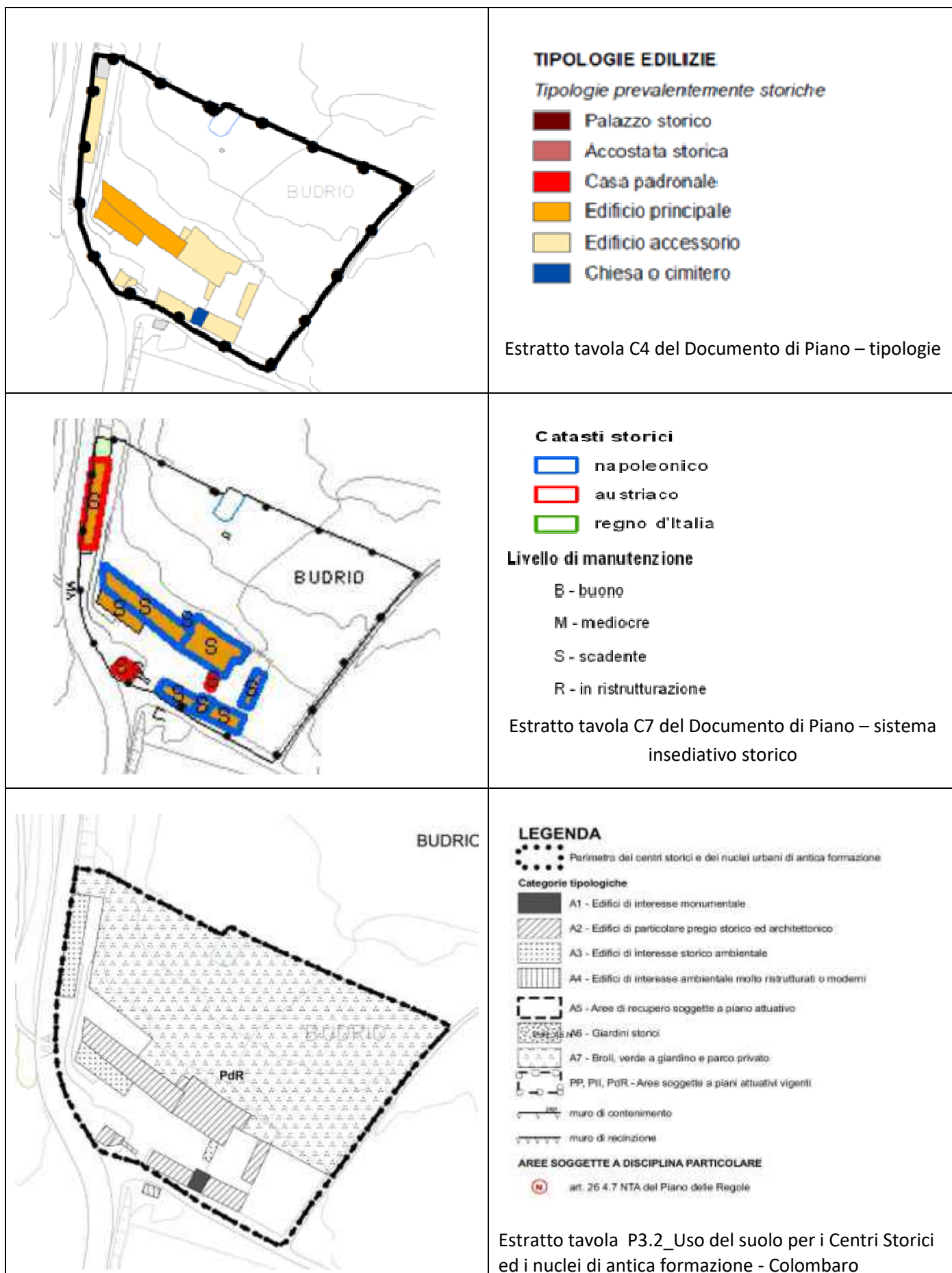
 Ciclovía secondaria di progetto

Il Piano di Governo del Territorio 2024 Adottato introduce la previsione di Percorso Ciclo Pedonale in lato est di via Leonardo Da Vinci che collega all'abitato di Nigoline.

Il piano attuativo recepisce tale previsione e prevede la realizzazione quale opera extra comparto, a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indotti dall'intervento, la realizzazione del tratto di pista ciclo pedonale tra l'abitato di Nigoline e il complesso Budrio.

Contestualmente si procede alla riqualificazione del tratto stradale di via Leonardo da Vinci e via Nazario Sauro in prossimità del complesso con riprofilazione della curva esistente e messa in sicurezza con dossi artificiali, segnaletica e illuminazione stradale.

CLASSIFICAZIONI DEL COMPLESSO



**TIPOLOGIE EDILIZIE**

*Tipologie prevalentemente storiche*

- Palazzo storico
- Accostata storica
- Casa padronale
- Edificio principale
- Edificio accessorio
- Chiesa o cimitero

Estratto tavola C4 del Documento di Piano – tipologie

**Catasti storici**

- napoleonico
- austriaco
- regno d'Italia

**Livello di manutenzione**

- B - buono
- M - mediocre
- S - scadente
- R - in ristrutturazione

Estratto tavola C7 del Documento di Piano – sistema insediativo storico

**LEGENDA**

Perimetro dei centri storici e dei nuclei urbani di antica formazione

**Categorie tipologiche**

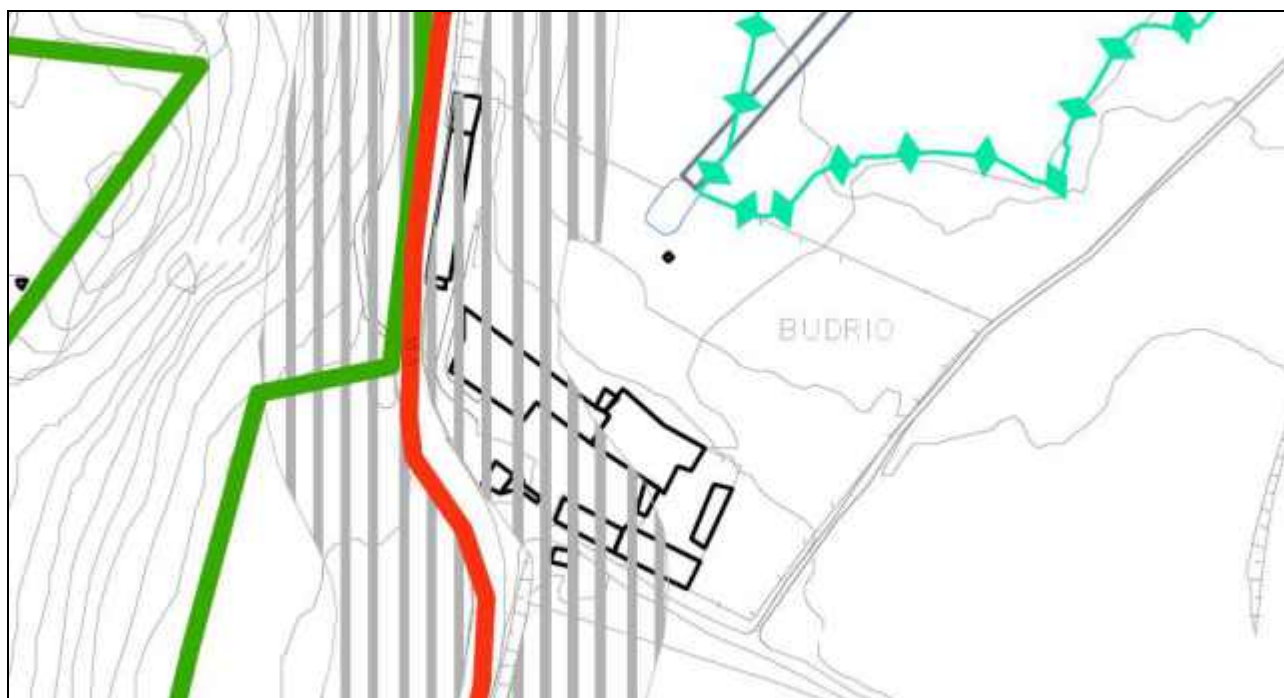
- A1 - Edifici di interesse monumentale
- A2 - Edifici di particolare pregio storico ed architettonico
- A3 - Edifici di interesse storico ambientale
- A4 - Edifici di interesse ambientale molto ristrutturati o moderni
- A5 - Aree di recupero soggette a piano attuativo
- A6 - Giardini storici
- A7 - Brolli, verde a giardino e parco privato
- PP, PII, PdR - Aree soggette a piani attuativi vigenti

- muro di contenimento
- muro di recinzione

**AREE SOGGETTE A DISCIPLINA PARTICOLARE**

- art. 26 4.7 NTA del Piano delle Regole

Estratto tavola P3.2\_Uso del suolo per i Centri Storici ed i nuclei di antica formazione - Colombaro



Estratto TAVOLA P4 (D.d.P.) \_ Sintesi dei vincoli di piano

— Strada extraurbana secondaria - C      ▨▨▨▨▨ Fascia di rispetto stradale

In tema di distanze e fasce di rispetto si richiamano i contenuti del comma 1ter - art. 2bis D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

*1-ter. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela.*

## NOTE SUI CALCOLI URBANISTICI DELLO STATO DI FATTO E DI PROGETTO

La compresenza di un PGT vigente e di una Variante Generale al PGT adottata ha imposto, in sede di verifica dei parametri urbanistici, di effettuare il calcolo secondo le modalità previste dalle NTA vigenti e dalle NTA adottate utilizzando i parametri più restringenti in termini di oneri e standard indotti dal progetto di recupero ( rif. calcoli in tav. 02 e 04 ).

In tale ottica Il Piano Attuativo riporta i dati urbanistici calcolati secondo le modalità del PGT vigente con Volume urbanistico originato dalla S.L.P. esistente ( comprensiva di portici e logge in nuclei di antica formazione ) x altezza reale di piano ( da pavimento a pavimento )

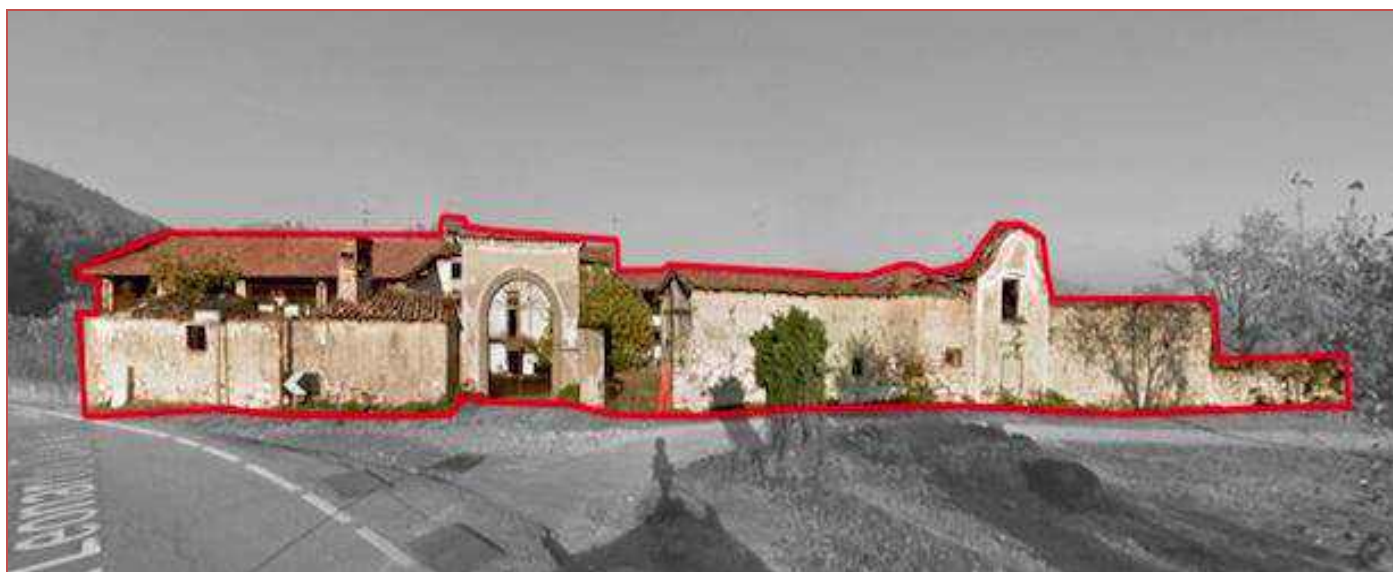
## 04. STATO DI FATTO

L'insieme è costituito per la maggior parte da fabbricati con destinazione a residenza rurale, stalle, fienili, loggiati, sottotetti, forno, pozzo, tettoie, magazzini, depositi etc.

L'impianto è quello della corte rurale con ingresso dalla pubblica via in lato sud tramite portale.

La proprietà è cinta e contornata da muratura in pietra, mattoni e sassi, un tempo così come oggi residuo delle lavorazioni dei terreni, in parte intonacata a raso e con piccole aperture

Il fronte principale è caratterizzato dalla presenza della chiesa con profilo di gronda mistilineo e ampia apertura d'ingresso diretto dalla strada.



I singoli corpi di fabbrica sono a uno, due o tre piani fuori terra, con murature portanti in sassi, pietrame e cotto. Gli orizzontamenti sono prevalentemente in legno, con muratura a volta in alcuni locali e con solai di recente e incoerente inserimento in laterizio.

Le coperture sono tutte a falda con manti in coppi su struttura in legno.

## MANUTENZIONE GENERALE

Il complesso della "Cascina Budrio" sia per quanto riguarda i fabbricati che per l'area di pertinenza, è in stato di completo abbandono e attualmente di pesantissimo degrado.

Buona parte dei tetti e degli orizzontamenti sono oramai crollati, mancano i serramenti, gli impianti tecnici sono inesistenti, gli impalcati in legno ancora rimasti sono instabili e impraticabili.

Le murature presentano situazioni di avanzato degrado complessivo, l'area cortilizia è continuamente invasa da vegetazione quasi impenetrabile. I terreni sono anch'essi privi di qualsivoglia intervento di governo o manutenzione per cui oggi invasi da vegetazione selvatica.

L'attuale proprietà ha già provveduto, nel 2019 e nel 2023, ad una doppia complessiva pulizia vegetativa del complesso, senza mai apportare estirpazioni radicali in prossimità delle murature, ma risulta evidente e fondamentale un intervento di recupero funzionale complessivo al fine di conservare l'immagine del borgo che risulta sempre più compromessa dai cedimenti che periodicamente continuano a verificarsi.

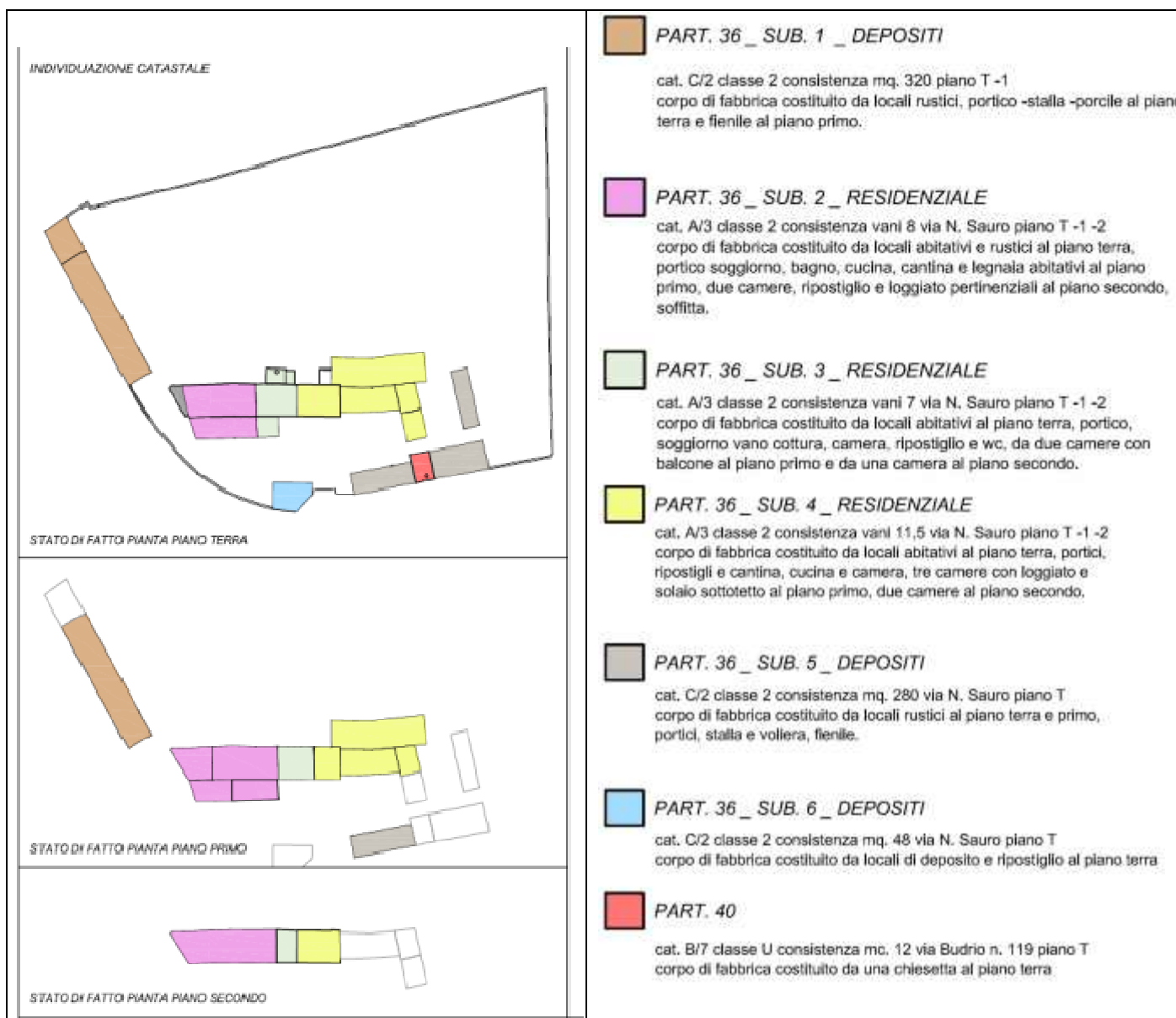
Il borgo si ripresenta completamente invaso dalla vegetazione e si rilevano ulteriori crolli e cedimenti delle strutture con particolare riguardo alla porzione est del complesso.

## 04.1 S.L.P. e VOLUME STATO DI FATTO

I calcoli sono effettuati in base alla normativa vigente di cui alla  
VARIANTE AL P.G.T. APPROVATA con D.C.C. N. 34 del 29/07/2021

SUPERFICIE FONDIARIA DEL P.A.	8.715,00 mq
S.L.P. COMPLESSIVA STATO DI FATTO	2.642,65 mq
SUPERFICIE COPERTA STATO DI FATTO	1.322,65 mq
VOLUME COMPLESSIVO STATO DI FATTO	8.878,06 mc
di cui VOLUME già RESIDENZIALE	2.142,61 mc
di cui VOLUME DEPOSITI / PORTICI E LOGGE	6.735,45 mc

Di seguito una sintetica descrizione dello stato di fatto con individuazione catastale



**Particella 36 sub 1**

corpo di fabbrica costituito da locali rustici, portico - stalla - porcile al piano terra e fienile al piano primo.

SUB 1			
	S.L.P. (mq)	Altezza reale (m)	Volume (mc)
TETTOIE P.T	57,50	6,20	356,50
STALLE E PORTICI P.T	214,00	6,20	1.326,80
LOGGE P.1	222,50		
<b>TOTALE SUB 1</b>	<b>494,00</b>		<b>1.683,30</b>
RESIDENZIALE SUB 1	0,00		0,00
SUP COPERTA mq	271,50		

**Particella 36 sub 2**

corpo di fabbrica costituito da locali abitativi e rustici al piano terra, portico soggiorno, bagno, cucina, cantina e legnaia abitativi al piano primo, due camere, ripostiglio e loggiato pertinenziali al piano secondo, soffitta.

SUB 2			
	S.L.P. (mq)	Altezza reale (m)	Volume (mc)
CANTINA P.T	47,70	3,70	176,49
LEGNAIA P.T	52,75	3,10	163,53
PORTICO P.T	27,30	3,05	83,27
ABITAZIONE P.T	46,50	3,20	148,80
ABITAZIONE P.T	42,50	3,05	129,63
BARBACANE P.T	13,30		
RIPOSTIGLIO P.1	62,10	3,70	229,77
LOGGIATO P.1.	52,75	4,30	226,83
LOGGIATO P.1.	54,75	4,30	235,43
ABITAZIONE P.1	131,15	3,75	491,81
SOFFITTA P.2	193,25	2,20	425,15
<b>TOTALE SUB 2</b>	<b>724,05</b>		<b>2.310,69</b>
RESIDENZIALE SUB 2	220,15		770,24
SUP COPERTA mq	230,05		

**Particella 36 sub 3**

corpo di fabbrica costituito da locali abitativi al piano terra, portico, soggiorno vano cottura, camera, ripostiglio e wc, da due camere con balcone al piano primo e da una camera al piano secondo.

SUB 3			
	S.L.P. (mq)	Altezza reale (m)	Volume (mc)
PORTICO P.T	27,45	3,05	83,72
ABITAZIONE P.T	79,05	3,30	260,87
ABITAZIONE P.T	17,05	2,85	48,59
ABITAZIONE P.T	7,10	2,05	14,56
ABITAZIONE P.1	70,30	2,85	200,36
ABITAZIONE P.2	37,30	2,20	82,06
<b>TOTALE SUB 3</b>	<b>238,25</b>		<b>690,15</b>
RESIDENZIALE SUB 3	210,80		606,43
SUP COPERTA mq	130,65		

**Particella 36 sub 4**

corpo di fabbrica costituito da locali abitativi al piano terra, portici, ripostigli e cantina, cucina e camera, tre camere con loggiato e solaio sottotetto al piano primo, due camere al piano secondo.

SUB 4			
	S.L.P. (mq)	Altezza reale (m)	Volume (mc)
CANTINA P.T	66,50	5,70	379,05
CANTINA P.T	93,00	4,10	381,30
RIPOSTIGLIO P.T	33,00	3,20	105,60
ABITAZIONE P.T	82,20	3,20	263,04
PORTICO P.T	85,00	3,20	272,00
PORTICO P.T	34,25	3,60	123,30
LOGGIATO P.1.	85,00	3,40	289,00
SOLAIO P.1.	159,50	3,30	526,35
ABITAZIONE P.1	47,70	2,85	135,95
ABITAZIONE P.1	33,00	3,05	100,65
ABITAZIONE P.2	80,70	3,30	266,31
<b>TOTALE SUB 4</b>	<b>799,85</b>		<b>2.842,55</b>
RESIDENZIALE SUB 4	243,60		765,95
SUP COPERTA mq	393,95		

**Particella 36 sub 5**

corpo di fabbrica costituito da locali rustici al piano terra e primo, portici, stalla e voliera, fienile.

SUB 5			
	S.L.P. (mq)	Altezza reale (m)	Volume (mc)
STALLA P.T	90,00	2,45	220,50
PORTICO P.T	91,25	5,40	492,75
PORTICO P.T	59,50	3,70	220,15
FIENILE P.1	90,00	2,60	234,00
<b>TOTALE SUB 5</b>	<b>330,75</b>		<b>1.167,40</b>
RESIDENZIALE SUB 5	0,00		0,00
SUP COPERTA mq	240,75		

**Particella 36 sub 6**

corpo di fabbrica costituito da locali di deposito e ripostiglio al piano terra

SUB 6			
	S.L.P. (mq)	Altezza reale (m)	Volume (mc)
DEPOSITO P.T	55,75	3,30	183,98
<b>TOTALE SUB 6</b>	<b>55,75</b>		<b>183,98</b>
RESIDENZIALE SUB 6	0,00		0,00
SUP COPERTA mq	55,75		

**Particella 40**

corpo di fabbrica costituito da una chiesetta al piano terra

PART 40			
	S.L.P. (mq)	Altezza reale (m)	Volume (mc)
CHIESA	30,20	5,95	179,69
<b>TOTALE PART 40</b>	<b>30,20</b>		<b>179,69</b>
RESIDENZIALE PART 40	0,00		0,00
SUP COPERTA mq	30,20		

DATI STATO DI FATTO

TOTALE COMPLESSO	S.L.P. (mq)	S.Coperta (mq)	Volume (mc)
SUB 1	494,00	271,50	1.683,30
SUB 2	724,05	230,05	2.310,69
SUB 3	238,25	130,65	690,15
SUB 4	799,85	393,95	2.842,55
SUB 5	330,75	240,75	1.167,40
SUB 6	55,75	55,75	183,98
TOTALE COMPLESSO	2.642,65	1.322,65	8.878,06

GIA' RESIDENZIALE	S.L.P. (mq)		Volume (mc)
SUB 1	0,00		0,00
SUB 2	220,15		770,24
SUB 3	210,80		606,43
SUB 4	243,60		765,95
SUB 5	0,00		0,00
SUB 6	0,00		0,00
TOTALE RESIDENZIALE	674,55		2.142,61

## 05. STATO DI PROGETTO

La nuova destinazione principale prevista è quella residenziale, legata alla ricettività turistica per brevi periodi di soggiorno ( CAV case e appartamenti per vacanze gestite in forma imprenditoriale così come previsti della L.R. 27/2015 s.m.i. ), contornata da servizi accessori quali aree comuni e una attività di ristorazione ed enoteca, senza la realizzazione di importanti considerevoli ampliamenti previsti nel primo progetto

Alla base della progettazione c'è innanzitutto la volontà di preservare l'immagine e la percezione complessiva di questo complesso edilizio che, nella sua articolazione volumetrica, materica e nell'immagine esterna, è segno consolidato e chiaro riconoscimento nel paesaggio agrario di questa zona della Franciacorta.

Nello specifico, il progetto intende preservare la lettura del fronte strada del complesso caratterizzato dalla sagoma del frontale della Chiesa e dal grande portale di ingresso in Pietra arenaria locale che interrompono le murature piene degli edifici e i muri che cintano l'intera proprietà



*Vista da strada con il profilo del borgo recuperato*

Anche la corte interna manterrà la funzione primaria di spazio distributivo dei diversi fabbricati che vi si affacciano diventando spazio di incontro e di momenti di socialità, in quest'ottica, la residenzialità con finalità ricettiva per brevi periodi, consente di preservare l'integrità della corte interna quale spazio comune indiviso libero da recinzioni o suddivisioni di proprietà.

All'edificio esistente, recuperato nella sua immagine semplice ma ricca di dignità, è affidato il compito di trasmettere l'intimità dello spazio rurale e domestico da destinare a soggiorni o momenti più intimi di dialogo e temporaneo riposo.

**In considerazione delle dimensioni e della natura storica del complesso, ai fini della sua attuazione si è optato per una suddivisione dello stesso per STRALCI FUNZIONALI così identificati:**

**I STRALCIO \_ Corpi Sud**

**II STRALCIO \_ Corpo centrale Est**

**III STRALCIO \_ Corpo centrale Ovest**

**IV STRALCIO \_ Corpo laterale Ovest**

Stralci funzionali indicati nella Tav. n. 03 e 04.



### I STRALCIO \_ Corpi Sud

Si prevede

- il recupero a residenza del fabbricato ex forno del pane posto in lato ovest dell'arco d'ingresso.
- il recupero a residenza del fabbricato a stalle e fienile posto in lato ovest della chiesetta.
- il recupero a commerciale/ricettivo del portico crollato in lato est della chiesetta.
- il recupero del portico est lasciato aperto e delle porzioni di corti interne.
- il restauro della Ex Chiesetta di San Gaetano e dell'arco ingresso con ripristino dell'intero profilo da strada del complesso.
- la sistemazione di porzione di area a verde sul retro del fabbricato.



### II STRALCIO \_ Corpo centrale Est

Si prevede

- il recupero a residenza del fabbricato centrale est ( su due piani fuori terra ) con relativi portici e loggiati
- si prevede la realizzazione di porzione di vano tecnico interrato.



### III STRALCIO \_ Corpo centrale Ovest

Si prevede

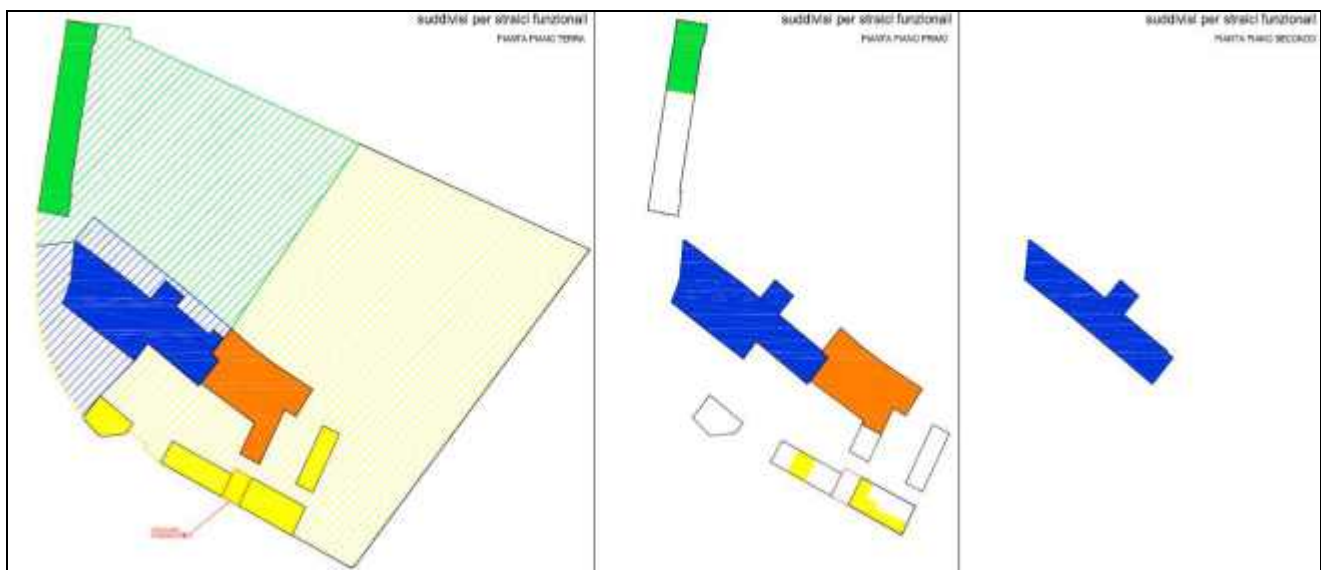
- il recupero a residenza del fabbricato centrale ovest ( su tre piani fuori terra ) con relativi portici e loggiati
- la realizzazione di porzione di vano interrato.
- la realizzazione del volume distributivo scala e ascensore e del volume a servizi in lato nord del fabbricato esistente
- il recupero di restante porzione della corte interna.



### IV STRALCIO \_ Corpo laterale Ovest

Si prevede

- il recupero a commerciale (ristorante) del fabbricato ovest ( stalle , portici e fienile )
- la realizzazione di vano interrato.
- la sistemazione della restante porzione di area a verde sul retro del fabbricato



## 05.1 PROGETTO: LA RESIDENZIALITA'

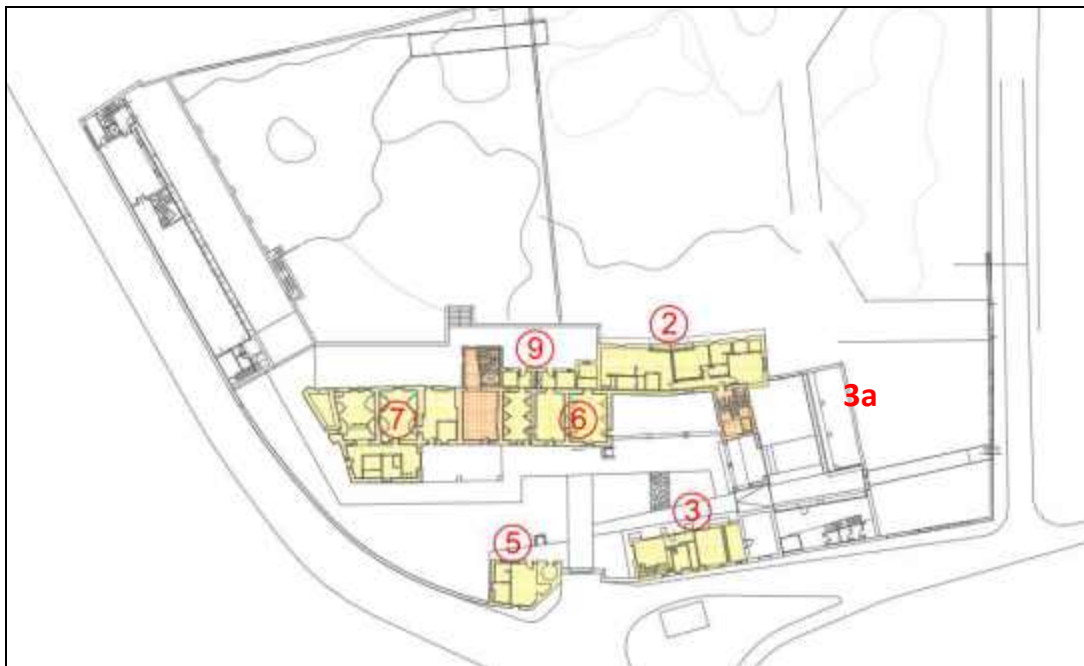
Quindi tutti i locali che nel passato sono stati alloggio di numerosi nuclei familiari, come riferitoci verbalmente uno per stanza, e alcuni spazi accessori, saranno oggetto di un percorso di ristrutturazione, recupero e restauro.

Si prevede la realizzazione **di n. 11 unità ad appartamento plurilocale** ricavate all'interno del distributivo esistente con adeguamento impiantistico e materico.

Come già accennato si tratta di unità residenziali legate alla ricettività turistica per brevi periodi di soggiorno affiancate da spazi comuni e di servizio alle stesse, completate e in dialogo con la realizzazione di uno spazio per la ristorazione e di un'enoteca, fruibili anche da persone non residenti.

Il progetto rivede la distribuzione verticale, allo stato di fatto garantita da scale precarie e non più rispondenti alle loro uso quotidiano, introducendo un nuovo volume con scala e ascensore, in lato nord, che, riprendendo le forme e finiture dell'edificio esistente, si inserisce nel contesto edilizio in modo organico, la continuità geometrica viene ripresa dal volume accessorio già storicamente esistente, come visibile nei catastri storici allegati, ove risulta già evidenziata la discontinuità del fronte nord per la presenza dei corpi di servizio, con soprizzo, nel progetto definitivo così come nel progetto preliminare, dello stesso sino a riprendere l'andamento e l'allineamento delle falde del tetto dell'edificio principale.

L'inserimento del volume scala esterno permette di recuperare tutti i soffitti voltati del piano terra e di mantenere inalterato l'aspetto della corte e dei porticati esistenti. Infatti il nuovo volume non è percepibile né dalla pubblica via né dalla corte interna ma unicamente dall'area a verde posta nella parte retrostante.



*Il recupero residenziale interessa i seguenti corpi di fabbrica:*

2) FABBRICATO EST

3) FABBRICATO ADIACENTE ALLA CHIESA (lato ovest)

5) FABBRICATO ADIACENTE ALL'INGRESSO lato ovest

6) FABBRICATO CENTRALE

7) FABBRICATO A OVEST

9) VANI DI SERVIZIO E SCALA

II STRALCIO \_ Corpo centrale Est

I STRALCIO \_ Corpi Sud

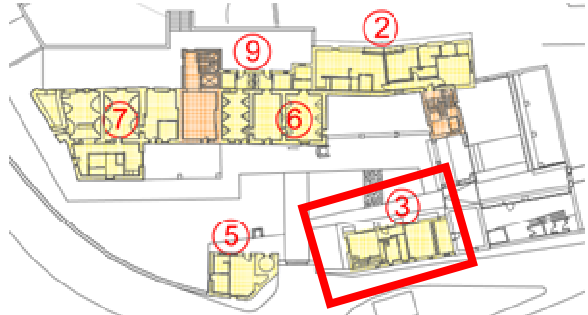
I STRALCIO \_ Corpi Sud

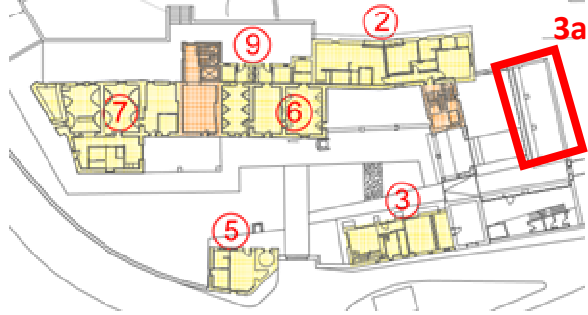
III STRALCIO \_ Corpo centrale Ovest

III STRALCIO \_ Corpo centrale Ovest

III STRALCIO \_ Corpo centrale Ovest

Di seguito una sintesi puntuale d'intervento per singolo fabbricato

<p><b>I STRALCIO _ Corpi Sud</b>  <b>3) FABBRICATO ADIACENTE ALL'INGRESSO</b>  lato est (corpi a sud)</p>	
<p>Il fabbricato accessorio a due piani fuori terra che risulta fortemente ammalorato con cedimento della copertura, del solaio e di parte dei tamponamenti.</p>	
<p><b>Proposta d'intervento: N. 1 APPARTAMENTO RESIDENZIALE</b></p> <p>Si prevede la ristrutturazione/recupero dei locali da destinare a residenza con ricostruzione della copertura e del fronte interno verso il cortile, nonché il mantenimento con recupero della cortina muraria a sud in continuità con la chiesa che è elemento fondamentale per la lettura del complesso.</p>	
<p><b>Specifiche sul distributivo</b></p> <p>Il progetto organizza un unico appartamento (n. 4 ) bilocale con soppalco.  L'accesso avviene dal cortile interno a quota +0,80 m.  Al piano terra si trovano soggiorno con cottura, disimpegno, bagno e camera da letto.  Attraverso una scala interna dal soggiorno si accede al soppalco in affaccio sullo stesso.</p> <p>Il prospetto è scandito da finestre a tutta altezza in lato nord e ovest.  In fronte sud sono mantenute le aperture esistenti con geometria quadrata e a disegno semplice.</p>	

<p><b>I STRALCIO _ Corpi Sud</b>  <b>3 A ) FABBRICATO PORTICO</b>  <i>( 03 CORPO PRINCIPALE EST )</i></p>	
<p>Portico collassato posto in lato est sul cortile secondario.</p>	
<p><b>Proposta d'intervento: PORTICO</b></p> <p>Il secondo portico, con copertura ricostruita, resterà aperto quale spazio di sosta a servizio della corte.  Per questa porzione di fabbricato, completamente crollato, si prevede la ristrutturazione con il rifacimento della copertura ad unica falda e il consolidamento della cortina muraria in lato nord e est.  Si prevede il rifacimento dei pilastri a sostegno della copertura.  Si prevede nuovo pavimento in cotto impostato ad una quota di +0,15 m. con sottostante cordolo di fondazione con funzione di rinforzo delle murature esistenti mantenute.</p> <p>La copertura a vista, di completo rifacimento, è in legno d'abete con assito piallato e maschiato e travetti quattro fili uso Varese. Il manto di copertura è in coppi di recupero.</p>	

## I STRALCIO \_ Corpi Sud

### 5) FABBRICATO ADIACENTE ALL'INGRESSO

lato ovest (corpi a sud)

Il fabbricato accessorio ad un piano fuori terra che risulta fortemente ammalorato con cedimento della copertura e di parte dei tamponamenti.



### Proposta d'intervento: N, 1 APPARTAMENTO RESIDENZIALE

Si prevede il recupero del vano destinato a forno e il recupero degli altri locali da destinare a residenza con ricostruzione della copertura e del fronte interno verso il cortile.

Si prevede il mantenimento con recupero della cortina muraria a sud in continuità con il portale d'ingresso che è elemento fondamentale per la lettura del complesso da strada.

Contestualmente si procede al recupero del portale d'ingresso alla corte caratterizzato da cancello in ferro a due ante e da struttura ad arco con conci in pietra arenaria e soprastante cornicione di coronamento in marmorino.

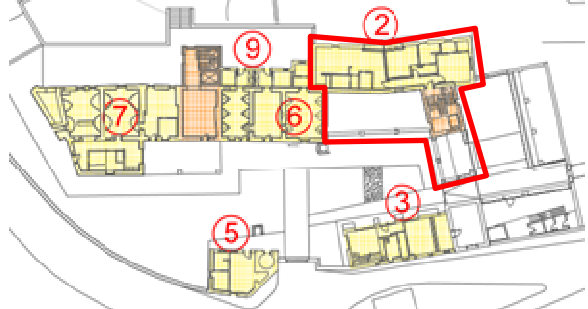
Il progetto di recupero del portale ad arco è meglio e puntualmente dettagliato nella specifica scheda di analisi ed intervento redatta dallo studio di restauro Marchetti e Fontanini.

### Specifiche sul distributivo

Il progetto organizza un unico appartamento ( n. 5 ) monolocale con disimpegno ingresso e bagno.

L'accesso avviene dal cortile interno a quota +1,00 m

Il prospetto è scandito da finestre in lato nord, ovest e sud con geometria rettangolare e a disegno semplice.

<p><b>II STRALCIO _ Corpo centrale Est</b></p> <p><b>2) FABBRICATO EST</b> (corpo principale est)</p>	
<p>Si tratta di porzione fortemente ammalorata con crolli della copertura e di parte del solaio intermedi e della tamponatura nord.</p>	
<p><b>Proposta d'intervento: N. 3 APPARTAMENTI</b></p> <p>Il progetto prevede il rifacimento completo delle coperture, del tamponamento nord, est e ovest e la demolizione del solaio incoerente sostituito da nuovo impalcato con finitura lignea.</p> <p>In falda nord, non percepibile da strada, sarà installato impianto fotovoltaico integrato.</p> <p>Si ricaveranno due piani a residenza con affaccio finestrato rimodulato in lato nord serviti da vano scala inserito nel corpo di fabbrica a lato del portico/loggiato.</p> <p>Il solaio ligneo e la copertura del loggiato, completamente compromessi, sono oggetto di sostituzione.</p> <p>L'immagine in affaccio sulla corte interna viene mantenuta con il portico aperto e il soprastante loggiato chiuso con vetrate a profilo metallico sottile tra telai a tutta altezza sempre metallici posti in arretramento di circa 2 metri rispetto al filo dei pilastri.</p>	
<p><b>Specifiche sul distributivo</b></p> <p>Si prevede il recupero alla residenzialità di tutto il volume a deposito nord e la parziale chiusura del loggiato sud.</p> <p>Il progetto interviene su due corpi di fabbrica addossati, con sviluppo su due piani fuori terra e con piani di pavimento posti a quote differenti.</p> <p>Il tema principale è quello di inserire un unico vano scala che riconnetta le differenti quote.</p> <p>Al piano terra resterà il portico principale aperto ( alla quota di + 0,80 m ) e si prevede il recupero del fabbricato ad est dello stesso comprensivo del portichetto d'accesso allo stesso.</p> <p>In tale volume è ricavato il vano scala finalizzato alla distribuzione verticale.</p> <p>Complessivamente questa porzione del complesso ospita n. 3 appartamenti plurimodale (2 posizionati nel corpo di fabbrica in affaccio nord e 1 ricavato nella loggia principale chiusa con serramento vetrato a tutta altezza.</p> <p>Le quote di progetto sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ 0,80 m ingresso vano scala e portici al p. terra</li> <li>- 0,96 m appartamento 3 al p. terra in affaccio nord (si prevede nuovo solaio su vespaio)</li> <li>+ 2,68 m appartamento 8 al p. primo in affaccio nord dove si prevede nuovo solaio in legno</li> <li>+ 4,10 m appartamento 9 al p. primo nel loggiato in affaccio sud dove si prevede nuovo solaio in legno con pari imposta di quello del loggiato esistente crollato</li> </ul> <p><b>Appartamento 3</b> con ingresso da vano scala: soggiorno, due camere, locale cottura, 3 bagni con antibagno, disimpegno e ripostiglio. Sono presenti finestre in lato est e nord.</p> <p><b>Appartamento 8</b> con ingresso da vano scala: soggiorno, due camere, locale cottura, 3 bagni con antibagno, disimpegno e ripostiglio. Sono presenti finestre in lato est e nord.</p> <p><b>Appartamento 9</b> con ingresso da vano scala: ingresso, ripostiglio, soggiorno con cottura, camera e bagno.</p> <p>Finestra continua in lato sud a chiusura in arretramento del loggiato che resta percepibile come elemento aperto e scandito dai due pilastri oggetto di fedele ricostruzione.</p>	

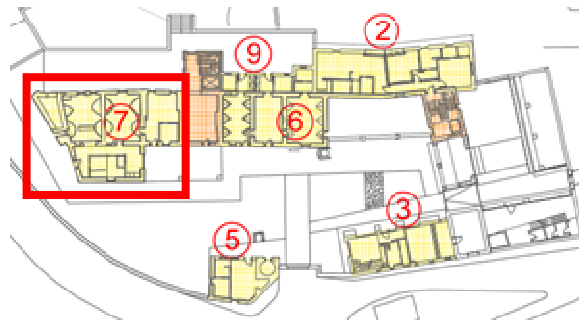
<p><b>III STRALCIO _ Corpo centrale Ovest</b>  <b>6) FABBRICATO CENTRALE</b>          (corpo principale ovest )</p>	
<p>Fabbricato già residenziale su tre piani fuori terra con finestre sui lati nord e sud.          Al p. terra presenza di ambienti voltati.</p>	
<p><b>Proposta d'intervento: N. 3 APPARTAMENTI</b></p> <p>Il crollo della copertura ha nel tempo indebolito il piano sottostante e le infiltrazioni hanno aggravato la situazione. Il progetto prevede il recupero residenziale con consolidamento delle volte al piano terra e sostituzione del secondo solaio e della copertura con elementi lignei.</p> <p>Al piano terra, al fine di mantenere intatta la lettura degli ambienti voltati, si opererà inserendo i necessari servizi igienici nel rifacimento dei volumi accessori in parte già esistenti come si può vedere n. 9, posti in lato nord e mantenuti collegati attraverso le aperture esistenti.</p> <p>I due fronti finestrati sono mantenuti nel loro rapporto non uniforme tra pieni e vuoti frutto di una stratificazione di interventi operata nel tempo.</p> <p>Gli elementi lapidei in facciata, ove recuperabili, vengono mantenuti come da progetto di restauro a cura dello studio Marchetti e Fontanini.</p>	
<p><b>Specifiche sul distributivo</b></p> <p>Complessivamente questa porzione del complesso ospita n. 3 appartamenti plurilocale sui tre piani fuori terra serviti dal nuovo vano scala di distribuzione.</p> <p>Le quote di progetto sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ 0,10 m ingresso vano scala e appartamento 2 al piano terra</li> <li>+ 3,40 m appartamento 7 al piano primo con doppio affaccio nord/sud e accesso tramite vano scala comune</li> <li>+ 6,55 m appartamento mansardato 11 al p. secondo con doppio affaccio nord/sud e accesso tramite vano scala comune.</li> </ul> <p><b>Appartamento 2</b> con ingresso dalla corte e dal portico, costituito da soggiorno con cottura, due camere, 3 bagni con antibagno in fabbricato esterno addossato a nord.</p> <p><b>Appartamento 7</b> con ingresso da vano scala: soggiorno con cottura, due camere, 3 bagni, disimpegno e 2 ripostigli. Sono presenti finestre in lato sud e nord. E' presente balcone e ballatoio a sud.</p> <p><b>Appartamento 11</b> con ingresso da vano scala: soggiorno con cottura, due camere, 3 bagni, disimpegno e 2 ripostigli. Sono presenti finestre in lato sud e nord.</p>	

### III STRALCIO \_ Corpo centrale Ovest

#### 7) FABBRICATO OVEST

( corpo principale ovest )

Fabbricato già residenziale su due piani fuori terra oltre a sottotetto e con portico/loggiato in fronte sud verso la corte.



#### Proposta d'intervento: N. 3 APPARTAMENTI

Il fabbricato viene ristrutturato e recuperato con mantenimento delle murature perimetrali e del primo impalcato a volte in muratura.

Il secondo solaio e la copertura in legno sono sostituiti e si procederà con il recupero abitativo del sottotetto.

Il portico è mantenuto aperto mentre la loggia viene tamponata su due campate.

I due fronti finestrati sono mantenuti nel loro rapporto non uniforme tra pieni e vuoti frutto di una stratificazione di interventi operata nel tempo.

Gli elementi lapidei in facciata, ove recuperabili, vengono mantenuti come da progetto di restauro a cura dello studio Marchetti e Fontanini.

Come già descritto i corpi di fabbrica centrale e ovest saranno serviti dal nuovo volume tecnico a scala e ascensore posto sul fronte nord. Sui tre piani fuori terra, i vani posti in aderenza al corpo scala sono destinati ad atri di distribuzione e a zone relax.

#### Specifiche sul distributivo

Complessivamente questa porzione del complesso ospita n. 3 appartamenti plurilocale sui tre piani fuori terra serviti dal nuovo vano scala di distribuzione.

Le quote di progetto sono:

+ 0,10 m ingresso vano scala e appartamento 1 al piano terra

+ 3,60 m appartamento 6 al p. primo con doppio affaccio nord/sud e accesso tramite vano scala comune

+ 6,75 m appartamento mansardato 10 al piano secondo con doppio affaccio nord/sud e accesso tramite vano scala comune.

**Appartamento 1** con ingresso da corte e portico: atrio ingresso, soggiorno con cottura, due camere, 3 bagni e due disimpegni.

**Appartamento 6** con ingresso da vano scala: atrio ingresso, soggiorno con cottura, tre camere, 4 bagni, e 2 ripostigli. Sono presenti finestre in lato sud, est e nord. È presente accesso al loggiato sud.

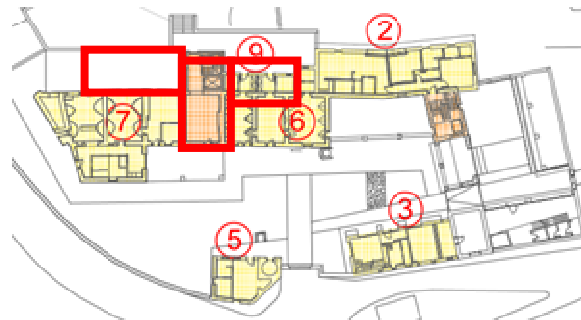
**Appartamento 10** con ingresso da vano scala: atrio ingresso/corridoio, soggiorno con cottura, due camere, 3 bagni e 2 ripostigli. Sono presenti finestre in lato sud e nord.

### III STRALCIO \_ Corpo centrale Ovest

#### 9) FABBRICATI DI SERVIZIO

NUOVO VOLUME VANO SCALA ESTERNO

( corpo principale ovest )



#### Proposta d'intervento: VANO SCALA ASCENSORE e INTERRATO

I fabbricati accessori in lato nord (servizi igienici, latrine e ripostigli privi) sono oggetto di demolizione e ricostruzione in aderenza al corpo di fabbrica principale (mantenendo il distacco delle due strutture) e con geometria e materiali che riprendono l'edificato storico esistente.

I locali sono destinati a vani di servizio bagni dell'appartamento 2 al piano terra caratterizzato dalla presenza di stanze voltate che il progetto prevede di recuperare e il mantenimento ad ambiente unico.

Sempre in lato nord si prevede la realizzazione di nuovo volume vano scala e ascensore esterno alla muratura esistente che, riprendendo le forme e finiture dell'edificato esistente, si inserisce nel contesto edilizio in modo organico.

Il collegamento tra i locali esistenti e il nuovo vano scala avviene sfruttando la presenza di aperture già esistenti con ridotte riquadrature delle stesse.

Il vano scala si estende al piano interrato, distribuendo i locali tecnici e di servizio, di nuova realizzazione, posizionati nel giardino a nord a distanza di 2 metri dal fabbricato storico e dalle sue strutture di fondazione.

Le quote di progetto servite dal vano scala sono:

- 3,15 m Nuovo livello interrato locali a deposito e tecnici.
- + 0,10 m Piano terra con atrio ingresso.
- + 3,60 m Piano primo con atrio ingresso.
- + 6,35 m Piano secondo con ulteriore rampa interna, nell' atrio a doppia altezza, a collegare il piano residenziale a quota + 6,65 m .

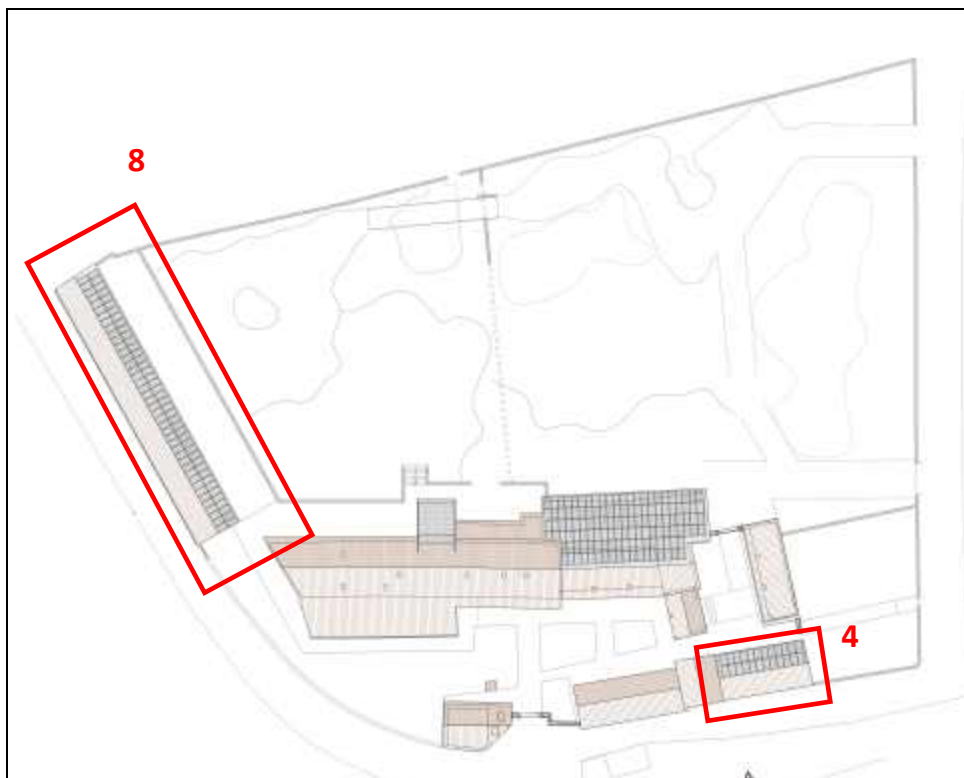
Il vano extra corsa dell'ascensore è mantenuto all'interno del profilo del fabbricato.

L'intercapedine tra muratura esistente e nuovo vano ascensore viene utilizzata quale colonna montante degli impianti tecnologici.

## 05.2 PROGETTO: LA RISTORAZIONE

Il progetto prevede di ricavare uno spazio commerciale da adibire ad enoteca / wine bar da posizionare nel corpo a est della chiesetta e un ristorante con annessi spazi accessori da ricavare nel volume del corpo di fabbrica ovest.

Contestualmente si prevede la realizzazione di spazi interrati di servizio alla struttura commerciale.



Il recupero commerciale per ristorazione e enoteca interessa i seguenti corpi di fabbrica:

8) FABBRICATO fianco strada via Nazario Sauro

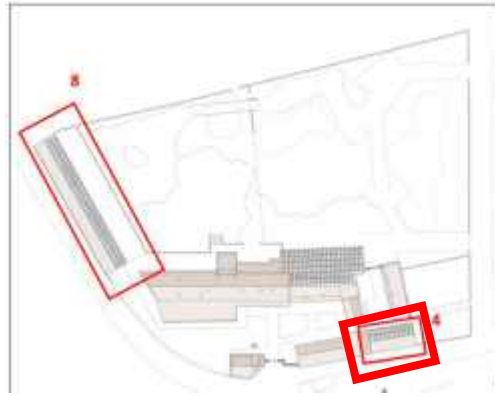
IV STRALCIO \_ Corpo laterale Ovest

4) PORTICATI est

I STRALCIO \_ Corpi Sud

**I STRALCIO \_ Corpi Sud**  
**4 ) FABBRICATO PORTICO**  
*(03 CORPI A SUD)*

Portico collassato posto in lato est della chiesa.



**Proposta d'intervento: ENOTECA / WINE BAR**

Si prevede il cambio d'uso a nuova destinazione commerciale di enoteca.

Per questa porzione di fabbricato, completamente crollato, si prevede la ristrutturazione con formazione di nuova struttura portante in ferro, il rifacimento della copertura, il consolidamento della cortina muraria in affaccio su via Sant'Afra in continuità con la Facciata della Chiesa.

Il fronte nord, in affaccio sul cortile, resterà scandito da pilastri con vetrate a tutta altezza poste sul filo interno degli stessi.

In copertura nord si prevede l'installazione di impianto fotovoltaico.

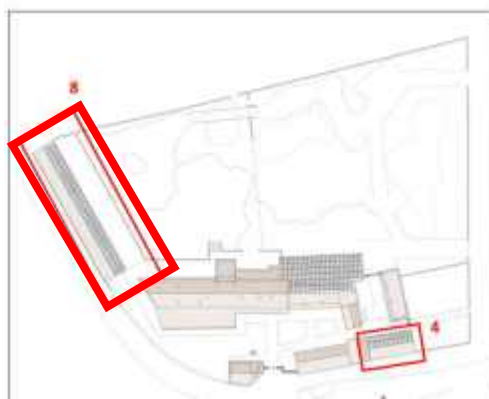
**Specifiche sul distributivo**

Il fabbricato è impostato ad una quota di + 0,15 m e vi si accede la corte interna.

Il volume di sviluppa principalmente a tutta altezza ad esclusione di un soppalco ricavato sui vani tecnici e ripostigli e collegato al p. terra tramite scala metallica.

**IV STRALCIO \_ Corpo laterale Ovest**  
**8) FABBRICATO fianco strada via Nazario Sauro**  
(05 EX STALLA)

Corpo di fabbrica a due piani fuori terra quasi interamente crollato e non recuperabile ad eccezione della muratura lungo via Nazario Sauro.



**Proposta d'intervento RISTORANTE + INTERRATO**

Si prevede il cambio d'uso a nuova destinazione commerciale di ristorazione.

*Per questa porzione di fabbricato, completamente crollato, si prevede la ristrutturazione con formazione di nuova struttura portante in ferro, il rifacimento della copertura, il consolidamento della cortina muraria in affaccio su via Nazario Sauro.*

Il fronte est, in affaccio sul cortile, resterà scandito da pilastri con vetrate a tutta altezza poste sul filo interno degli stessi.

In copertura est si prevede l'installazione di impianto fotovoltaico.

Sfruttando la naturale pendenza del terreno, si prevede la realizzazione di vano interrato da destinare a deposito e locali tecnici a servizio dell'attività commerciale e collegato al vano interrato realizzato in lato nord del corpo centrale della corte.

La quota di pavimento interrata è - 3,15 m e consente di aprire un fronte sul giardino dotato di ingresso per i mezzi di servizio.

**Specifiche sul distributivo**

Il fabbricato è impostato ad una quota di + 0,35 m e vi si accede attraverso il terrazzamento ricavato a copertura del sottostante interrato.

Il volume di sviluppo principalmente a tutta altezza ad esclusione delle due testate ove sono ricavati vani tecnici al piano primo impostato ad una quota di + 3.45 m.

Al p. terra è presente : sala di ristorazione di 109,75 mq , blocco bagni e cambusa ( 3 wc ), blocco cucina di 45,70 mq e ripostiglio.

Sono presenti due scale che collegano il p. terra all'interrato.

Una prima scala si sviluppa direttamente dal salone di ristorazione mentre la scala di servizio con montacarichi posta in lato nord permette anche il collegamento al p. primo.

Anche dal locale cambusa una scala collega al vano tecnico al p. primo.

In interrato il progetto prevede due locali a deposito di 50,00 mq e 167,00 mq oltre a disimpegno, ulteriore blocco wc e corridoio di collegamento all'interrato in corrispondenza del corpo centrale e del vano scala residenziale.

Si realizza quindi un collegamento diretto tramite l'interrato tra il fabbricato principale e il fabbricato ristorante utilizzato dal personale di servizio del complesso.

### 05.3 S.L.P. e VOLUME STATO DI PROGETTO

I calcoli sono effettuati in base alla normativa vigente di cui alla  
VARIANTE AL P.G.T. APPROVATA con D.C.C. N. 34 del 29/07/2021

<i>SUPERFICIE FONDIARIA DEL P.A.</i>	<i>8.715,00 mq</i>
<i>S.L.P. RESIDENZIALE COMPLESSIVA STATO DI PROGETTO</i>	<i>1.477,20 mq</i>
<i>S.L.P. COMMERCIALE COMPLESSIVA STATO DI PROGETTO</i>	<i>501,25 mq</i>
<i>SUPERFICIE COPERTA STATO DI PROGETTO</i>	<i>1.367,75 mq</i>
<i>VOLUME COMPLESSIVO STATO DI PROGETTO</i>	<i>8.218,10 mc</i> <i>&lt; 8.878,06 mc esistente</i>
<i>VOLUME RESIDENZIALE STATO DI PROGETTO</i>	<i>4.913,44 mc</i>
<i>di cui VOLUME già' RESIDENZIALE</i>	<i>2.142,61 mc</i>
<i>di cui VOLUME RESIDENZIALE DA CAMBIO USO</i>	<i>2.770,83 mc</i>
<i>VOLUME PORTICI E LOGGE</i>	<i>1.128,61 mc</i>
<i>VOLUME COMMERCIALE DI PROGETTO</i>	<i>2.176,05 mc</i>

Per il dettaglio e rappresentazione grafica dei calcoli volumetrici riferirsi alla tav. 04

Restano esclusi dal calcolo del volume i vani comuni di distribuzione per complessivi 300,55 mq di superficie lorda distribuita su tre piani.

Il progetto prevede altresì la formazione di 491,50 mq di superficie lorda per locali interrati destinati a deposito e vani tecnici / impiantistici.

Essendo previste funzioni commerciali o di attività terziaria aperte al pubblico, le dotazioni di parcheggi privati sono assicurate in aree interne al perimetro del Piano Attuativo, come indicato nella tav. n. 03.

Anche la dotazione di parcheggi per le residenze ( n.1 stalli auto per appartamento ) è dimostrato in tav. 03.

**RESIDENZIALE**

S.L.P. e VOLUME DI PROGETTO CALCOLO da PGT VIGENTE 2021  
 APPROVAZIONE con D.C.C. N. 34 del 29/07/2021  
 S.L.P. x ALTEZZA LORDA REALE \*

STRALCIO		S.L.P. RESIDENZIALE mq	ALTEZZA REALE m	VOLUME mc
III°	T	189,45	3,10	587,30
III°	T	118,00	3,20	377,60
III°	T	35,75	2,50	89,38
II°	T	159,50	4,10	653,95
I°	T	90,00	5,05	454,50
I°	T	55,75	3,30	183,98
III°	1	150,00	3,10	465,00
III°	1	52,75	4,30	226,83
III°	1	118,00	2,85	336,30
II°	1	159,50	3,30	526,35
II°	1	55,25	3,40	187,85
I°	1	25,25	-	
III°	2	150,00	2,90	435,00
III°	2	118,00	3,30	389,40
		1.477,20		4.913,44

**PORTI E LOGGE**

S.L.P. e VOLUME DI PROGETTO CALCOLO da PGT VIGENTE 2021  
 APPROVAZIONE con D.C.C. N. 34 del 29/07/2021  
 S.L.P. x ALTEZZA LORDA REALE \*

STRALCIO		S.L.P. PORTICI E LOGGE mq	ALTEZZA REALE m	VOLUME mc
III°	T	54,75	3,05	166,99
II°	T	88,00	3,20	281,60
II°	T	34,25	3,60	123,30
I°	T	59,50	3,70	220,15
II°	1	29,75	3,40	101,15
III°	1	54,75	4,30	235,42
		321,00		1.128,61

**COMMERCIALE**

S.L.P. e VOLUME DI PROGETTO CALCOLO da PGT VIGENTE 2021  
 APPROVAZIONE con D.C.C. N. 34 del 29/07/2021  
 S.L.P. x ALTEZZA LORDA REALE \*

STRALCIO		S.L.P. COMMERCIALE mq	ALTEZZA REALE m	VOLUME mc
IV°	T	271,50	6,20	1.736,00
IV°	1	91,50	soppalco ricompleso in altezza	
I°	T	91,25	5,40	510,30
I°	1	47,00	soppalco ricompleso in altezza	
		501,25		2.176,05

**VANI COMUNI**

SUP. ACCESSORIA NON COMPUTATA COME VOLUME  
 CALCOLO da PGT VIGENTE variante 2021  
 APPROVAZIONE con D.C.C. N. 34 del 29/07/2021

		S. ACCESSORIA SCALE / PARTI COMUNI mq	ALTEZZA REALE m	VOLUME mc
III°	T	43,25	esclusi da calcolo volume	
III°	T	30,50	esclusi da calcolo volume	
II°	T	33,00	esclusi da calcolo volume	
III°	T	13,30	esclusi da calcolo volume	
III°	1	43,25	esclusi da calcolo volume	
III°	1	30,50	esclusi da calcolo volume	
II°	1	33,00	esclusi da calcolo volume	
III°	2	43,25	esclusi da calcolo volume	
III°	2	30,50	esclusi da calcolo volume	
		300,55		

**LOCALI INTERRATI**

SUP. ACCESSORIA NON COMPUTATA COME VOLUME  
 CALCOLO da PGT VIGENTE variante 2021  
 APPROVAZIONE con D.C.C. N. 34 del 29/07/2021

STRALCIO		S. ACCESSORIA SCALE / PARTI COMUNI mq	ALTEZZA REALE m	VOLUME mc
IV°	-1	430,00	esclusi da calcolo volume	
IV°	-1	61,50	esclusi da calcolo volume	
		491,50		

Estratto tav. 04 – calcolo volumi di progetto

**Le altezze di colmo e gronda e geometria di falda dei fabbricati restano invariate rispetto allo stato di fatto ad eccezione della maggiore altezza dovuta alla coibentazione del pacchetto di copertura per la quale si applicano i disposti su deroga altezza massima edifici prevista dalla Legge Regionale n. 31/2014**

**Trattandosi di immobile vincolato (D.Lgs. 42/2004) in tema di verifica dei requisiti igienico sanitari si fa riferimento alle deroghe previste dall' art. 51 comma 1 lettera f-bis) del D.L. 77/2021**

*In deroga alle disposizioni del decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, con riferimento agli immobili di interesse culturale, sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42:*

*a) l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in 2,4 metri, riducibili a 2,2 metri per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti e i ripostigli;*

*b) per ciascun locale adibito ad abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore all'1 per cento e, comunque, la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a un sedicesimo della superficie del pavimento;*

*c) ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e per la qualificazione edilizia degli immobili di cui al presente comma e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti anche nel caso di interventi di ristrutturazione e di modifica di destinazione d'uso" »;*

Di seguito si riassumono i dati per appartamento e destinazione RESIDENZIALE ( tav. 10a / 10b )

<b>TIPOLOGIA SUPERFICI UTILI RESIDENZIALI</b>	<b>MQ</b>
TOTALE S.U. RESIDENZIALE	1.025,00
TOTALE S.n.r LOGGIATI E BALCONI	80,25
TOTALE S.n.r INGRESSI PORTICATI E SCALA	459,75
TOTALE S.n.r CANTINE E VANI A SERVIZIO	160,00

S. Utile appartamenti di progetto	MQ
TOTALE S.U. Unita' 1	132,50
TOTALE S.U. Unita' 2	109,75
TOTALE S.U. Unita' 3	112,75
TOTALE S.U. Unita' 4	73,00
TOTALE S.U. Unita' 5	30,75
TOTALE S.U. Unita' 6	138,75
TOTALE S.U. Unita' 7	77,50
TOTALE S.U. Unita' 8	47,25
TOTALE S.U. Unita' 9	116,25
TOTALE S.U. Unita' 10	108,00
TOTALE S.U. Unita' 11	78,50

Di seguito si riassumono i dati per appartamento e destinazione COMMERCIALE

TOTALE S.U. COMMERCIALE	1.025,00 mq
-------------------------	-------------

## **05.4 CALCOLO STANDAR URBANISTICI E LORO SUDDIVISIONE PER STRALCI FUNZIONALI**

Il piano attuativo non reperisce in loco aree a standard urbanistico che, come regolato dalla convenzione da sottoscrivere, verranno interamente monetizzate al valore di 120 €/mq.

I cambi di destinazione d'uso, previsti dal progetto di Piano Attuativo, generano complessivamente la richiesta di

**STANDARD indotti per nuove destinazioni COMMERCIALI pari a 501,25 mq**

**STANDARD indotti per nuove destinazioni RESIDENZIALI pari a 450,50 mq**

La SLP commerciale di progetto è infatti 501,25 mq e genera standard pari al 100% della stessa

Il VOLUME residenziale di cambio d'uso è pari a 2.770,83 mc ai quali corrispondono 17 nuovi abitanti equivalenti che generano complessivi 450,50 mq di standard

Come già riportato il Piano Attuativo verrà attuato per complessivi 4 stralci funzionali ai quali corrispondono le seguenti quote di aree a Standard Urbanistico

**STRALCIO FUNZIONALE I° : 244,25 mq di cui 138,25 mq commerciali e 106,00 mq residenziali**

**STRALCIO FUNZIONALE II° : 212,00 mq residenziali**

**STRALCIO FUNZIONALE III° : 132,50 mq residenziali**

**STRALCIO FUNZIONALE IV° : 363 mq commerciali**

## **05.5 DATI PER CALCOLO ONERI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E COSTO DI COSTRUZIONE**

Il Volume residenziale da porre alla base del calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è pari a 6.042,05 mc (volume totale – volume destinazioni commerciali)

La SLP Commerciale è pari a 501,25 mq

Gli oneri primari e secondari sono calcolati con tariffe comunali vigenti per nuova costruzione con riduzione del 60%

Per il calcolo della quota Residenziale del costo di costruzione, in base ai calcoli previsti dal D.M.10/05/1977, l'edificio risulta in CLASSE VII con maggiorazione del costo di costruzione base del 30%

La percentuale applicata sul costo di costruzione porzione residenziale è 8% ( nuova costruzione ) con riduzione del 50%

Per il costo di costruzione della porzione commerciale si è utilizzato un valore di 1.200,00 €/mq di SLP di progetto

## 06 SISTEMAZIONE DEGLI ESTERNI

Si prevede il recupero dei due cortili con porzioni lastricate per i principali passaggi pedonali e porzioni a verde filtrante.

Le due corti risultano prevalentemente pedonali con previsione di accesso ai soli mezzi, a trazione elettrica, per il servizio e la pulizia della struttura.

Il giardino ospiterà i parcheggi in dotazione alla struttura localizzati unicamente nella porzione nord est dello stesso e mitigati, dalla quota naturale del terreno e dalla vegetazione ad alto fusto già presente e implementata dal progetto presentato.

In lato nord è previsto un passaggio carraio che conduce all'ingresso del magazzino seminterrato posto in prossimità del ristorante e utilizzabile unicamente dai mezzi di servizio a trazione elettrica.

Il resto del giardino sarà recuperato a verde ad uso del complesso e dell'attività di ristorazione con percorsi pedonali, terrazzamenti in prossimità dei fabbricati realizzati a colmare il dislivello esistente, la zona umida esistente verrà recuperata e valorizzata con specifica vegetazione.

Per la muratura di recinzione dell'intero complesso, in molte parti crollata nel tempo, si procederà con il recupero della stessa con il mantenimento della tipologia in sasso a vista e intonacatura a calce a raso sasso.



## 07 OPERE DI URBANIZZAZIONE EXTRA COMPARTO

In considerazione del fatto che l'Amministrazione Comunale ha favorevolmente condiviso la proposta di piano attuativo in quanto ha ritenuto che la proposta di trasformazione sia finalizzata alla riqualificazione urbana ed ambientale e potessero arrecare evidente vantaggio per la collettività, perseguendo obiettivi d'utilità pubblica, le parti pattuiscono l'assunzione di specifici obblighi aggiuntivi, rispetto alle previsioni di PGT.

In particolare, i Proponenti dichiarano di adempiere alle seguenti obbligazioni:

- modifica al tracciato stradale e realizzazione di un percorso ciclo pedonale con attraversamenti stradali nell'area di proprietà comunale (meglio individuati nelle tavole n. 05 / 06a / 06b) e del valore economico accertato con specifico computo metrico estimativo (elaborato R 04) allegati al Piano Attuativo. La suddetta opera risulta prioritaria rispetto all'attuazione degli stralci funzionali suddetti e dovrà essere ultimata per le operazioni di collaudo entro 12 mesi dalla stipula della presente convenzione urbanistica;

Come già chiarito si interviene su aree già di proprietà del Comune di Corte Franca consistenti in

- Sedime stradale esistente ( sul foglio 12 e 13 )
- Porzione del terreno confinante in lato est alla strada e identificato al fg. 12 part. 85

Nello specifico si prevede:

- 01) Percorso ciclo pedonale di collegamento tra il Complesso Budrio e la frazione di Nigoline in attuazione della nuova previsione di PGT di pista ciclabile. Il tracciato è previsto principalmente in lato ovest della strada esistente con attraversamento in prossimità del fabbricato ( tramite dosso stradale rialzato in asfalto ) e prosecuzione in breve tratto est sino ad intersecare la strada bianca oggi individuata quale sentiero pedonale delle Due Sorelle.

### Caratteristiche:

La pista è prevista principalmente in FONDO CICLOPEDONALE (in misto di cava stabilizzato tipo ghiaietto di MARONE con 6% in peso di cemento spes. 5 cm) con sottostante MASSICCIAIA stradale con tuot-venant di cava stabilizzato spes. 20 cm efficacemente rullata.

In prossimità dell'attraversamento stradale si prevede tratto in asfalto.

La pista ciclabile ha larghezza costante di 250 cm ed è definita da cordoli in conglomerato cementizio 8/10x25 cm posato e rinfiancato da cls

- 02) Modifica al tracciato stradale con riprofilazione della curva esistente e formazione di accesso carraio al Complesso Budrio.

### Caratteristiche:

Si prevede la parziale rimozione del tratto stradale con scarifiche, scavi e smaltimenti e la formazione di nuovo sedime composto da :

MASSICCIAIA stradale con tuot-venant di cava stabilizzato sp. 20 cm

SOTTOFONDO STABILIZZATO in misto granulare sp. 15 cm

TOUT-VENANT bitumato al 4% di bitume sp. 6 cm

BINDER in conglomerato bituminoso sp. 6 cm

TAPPETO DI USARE in conglomerato bituminoso al 5,5 % di bitume sp. 3 cm

Si provvederà alla scarifica e rifacimento di Binder e Tappetino usara anche nel tratto esistente sino al confine nord del fabbricato in aderenza alla strada.

Contestualmente si procederà al rifacimento della segnaletica stradale orizzontale e verticale, alla posa di nuovi dossi in plastica, alla realizzazione di rete di illuminazione stradale con n. 11 nuovi pali e n.2 pali su attraversamento.

Per la nuova tratta stradale si prevede la realizzazione di caditoie con smaltimento delle acque meteoriche in pozzo perdente.

### 03) Sistemazioni a verde a completamento dell'intervento

Si prevede la realizzazione di un sentiero in prolungamento nord della pista ciclabile sino al collegamento ad un sentiero già esistente di accesso al monte Alto. L'area verrà piantumata con essenze di : Cipresso, Pioppo, Acero campestre e Alloro secondo le prescrizioni contenute nelle NTA vigenti.

Per ogni più puntuale individuazione del progetto extra comparto si rimanda ai disegni esecutivi di tavola 05 / 06a / 06b e al Computo Metrico Estimativo delle opera ( elaborato R 04 )

Il valore delle opere extra comparto è calcolato in complessivi è € . 140.000,00 che verranno portati a scomputo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria generate dalla trasformazione prevista con il PA.





*CORTE FRANCA, 10/02/2025*

*I TECNICI PROGETTISTI*

*Firma Digitale*

*Arch. Bina Giampaolo*

*Arch. Armanelli Ivan*

*Arch. Cogi Piergiorgio*