

**PIANO DI RECUPERO
DEL FABBRICATO SITO IN VIA XX SETTEMBRE AD ORZINUOVI – ISOLATO 52**



RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Fabbricato: Situato ad Orzinuovi e prospiciente tre vie: via XX settembre, via Perini e via Cernaia; catastalmente identificato al foglio 17, mapp. 208, subb. 3/4/5

Proprietà: parte promettente venditrice e delegante per la presentazione del piano di recupero Sig. Bresciani Enrico Giacinto nato a Milano il 15/8/1950, residente a Como in viale Giulio Cesare 16, C.F. BRS NCG 50M15 F205R;

Utilizzatore: parte promissaria acquirente e delegato per la presentazione del piano di recupero (provvisto di mandato come da allegato) Sig. Battaglia Giancarlo nato ad Almenno S. Bartolomeo BG il 27/9/1936, residente a Orzinuovi BS in piazza Cantù n.4, C.F. BTT GCR 36P27 A216N

Architetto incaricato dall'utilizzatore: Moretti Francesco con studio in via Roma 28, 25034 Orzinuovi BS, iscritto all'ordine degli architetti di Bergamo al numero 1986

Indice relazione: la relazione per una più facile lettura verrà articolata per punti

1. Ubicazione dell'immobile
2. Tipologia fabbricato
3. Stato di fatto
4. Stato di progetto
5. Calcolo standard
6. Relazione fotografica
7. Allegati

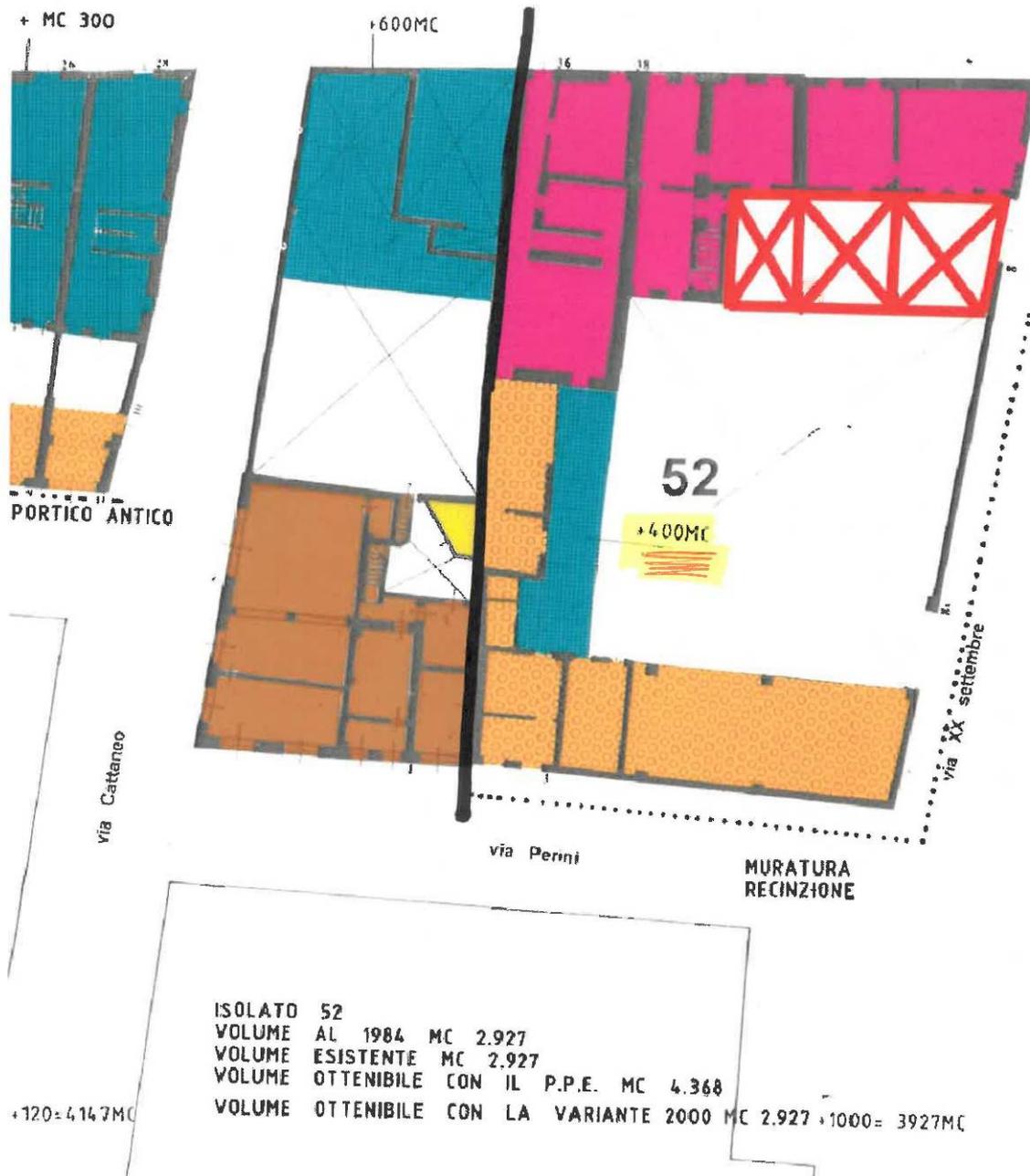
1 – UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso oggetto di piano di recupero è composto da più fabbricati, siti nel territorio del Comune di Orzinuovi all'interno delle mura venete, più precisamente in via XX settembre, via Perini e via Cernaia.

Da PGT vigente per il centro storico il fabbricato si trova in zona A1 – nuclei di antica formazione – isolato 52.

Il fabbricato risulta catastalmente identificato al foglio 17, mapp. 208, subb. 3/4/5.





Estratto PGT

2 – TIPOLOGIA DEL FABBRICATO

Il fabbricato si presenta come una delle poche cascine rimaste in essere ancora nel centro storico di Orzinuovi.

La costruzione su via Cernaia (quella di dimensioni maggiori) era quella destinata alla residenza delle famiglie ed è costituita da un edificio disposto su due piani con copertura a due falde; una porzione del fabbricato (a piano primo) era destinato a fienile/granaio mentre una porzione a piano terra a portico.

Il corpo di fabbrica presenta una forma abbastanza regolare con andamento rettilineo a seguire il profilo delle strade pubbliche.

La costruzione su via Perini (quella di dimensioni minori) era quella destinata al ricovero degli attrezzi e ai locali accessori all'abitazione ed è costituita da un edificio disposto su un piano (ma con altezza maggiore) con copertura a due falde; una porzione di fabbricato è chiusa mentre una parte è aperta con tipologia a portico.

Anche questo corpo di fabbrica presenta una forma abbastanza regolare con andamento rettilineo a seguire il profilo delle strade pubbliche.

I due fabbricati sopra menzionati sono collegati tra loro in due modi:

su via XX settembre attraverso un muro di recinzione che delimita la proprietà;

sul lato adiacente l'altra proprietà mediante una serie di corpi di fabbrica di forme e dimensioni diverse che si sono aggiunte durante il corso degli anni (superfettazioni varie regolarmente realizzate ed accatastate).

Il complesso va a delimitare su tre lati la "quadra" dell'isolato 52.

I fabbricati sono realizzati in adiacenza alle strade pubbliche e sono in continuità con i fabbricati adiacenti.

3 – STATO DI FATTO

Attualmente l'immobile risulta composto da un piano terra e in parte da un piano primo, da una serie di portici a piano terra e da un loggiato a piano primo.

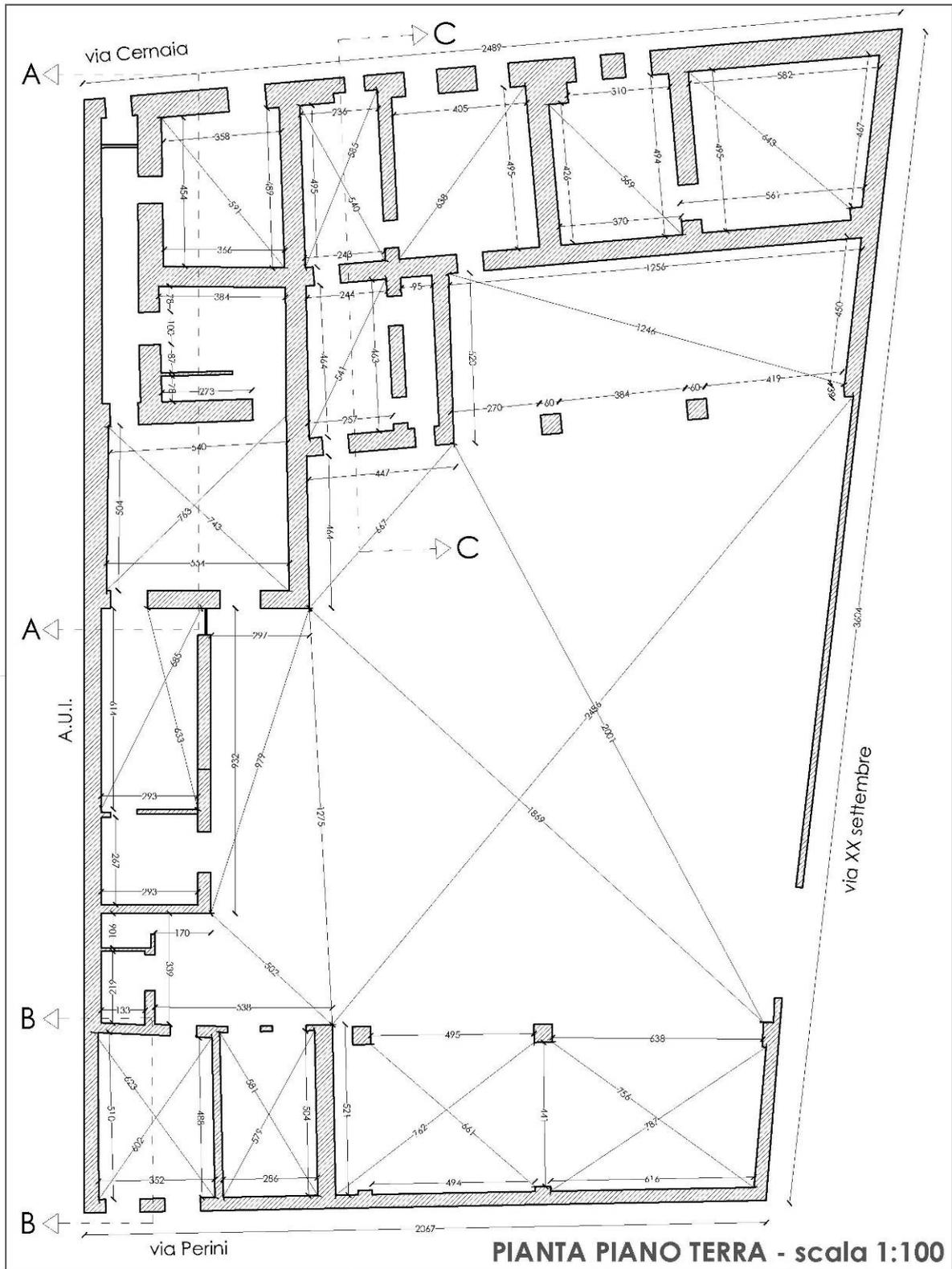
L'accesso carrabile avviene da via XX settembre mentre quello pedonale da via Cernaia.

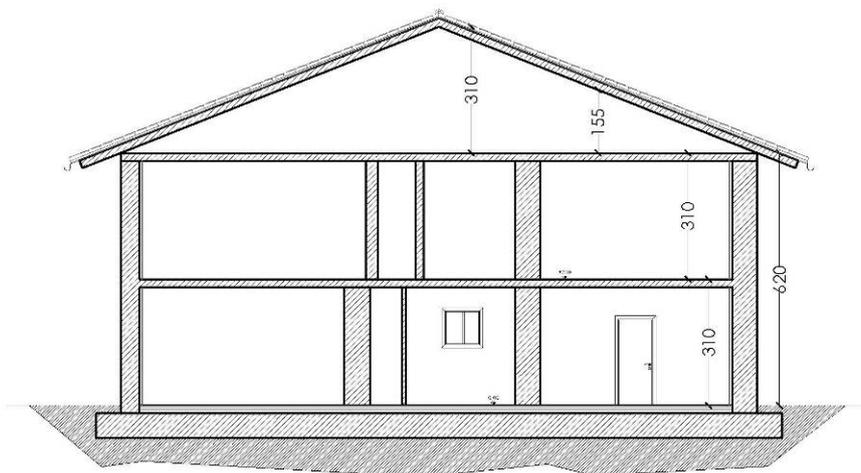
Il fabbricato risulta completo in ogni sua parte (murature, pavimenti, serramenti interni ed esterni, ecc.) anche se a seguito del non suo utilizzo di recente (2017) si è reso necessario un intervento di consolidamento statico a seguito di un parziale cedimento di una porzione dello stesso.

Strutturalmente si presenta in muratura portante di mattoni pieni, solai in latero cemento e legno, copertura in legno con manto superiore in coppi.

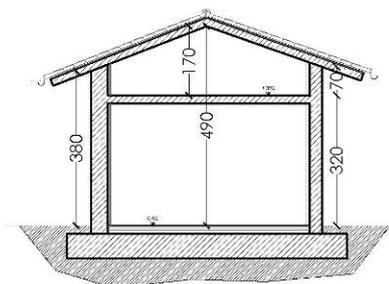
Lo stato di conservazione generale del fabbricato non è buono visto il suo non utilizzo.

Si allegano alla presente per una veloce lettura intuitiva del fabbricato le planimetrie, le sezioni e lo schema tridimensionale dello stato di fatto.

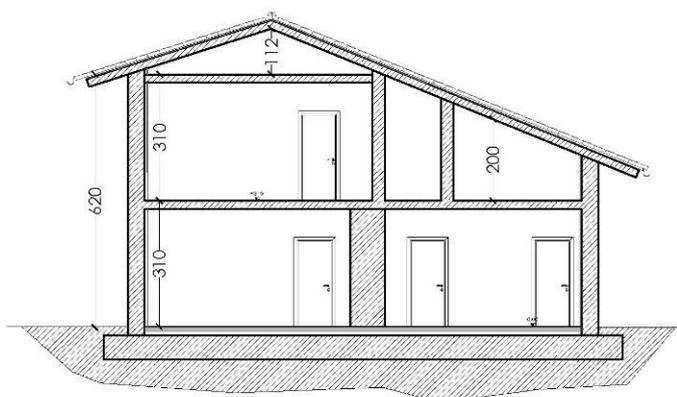




sezione A-A

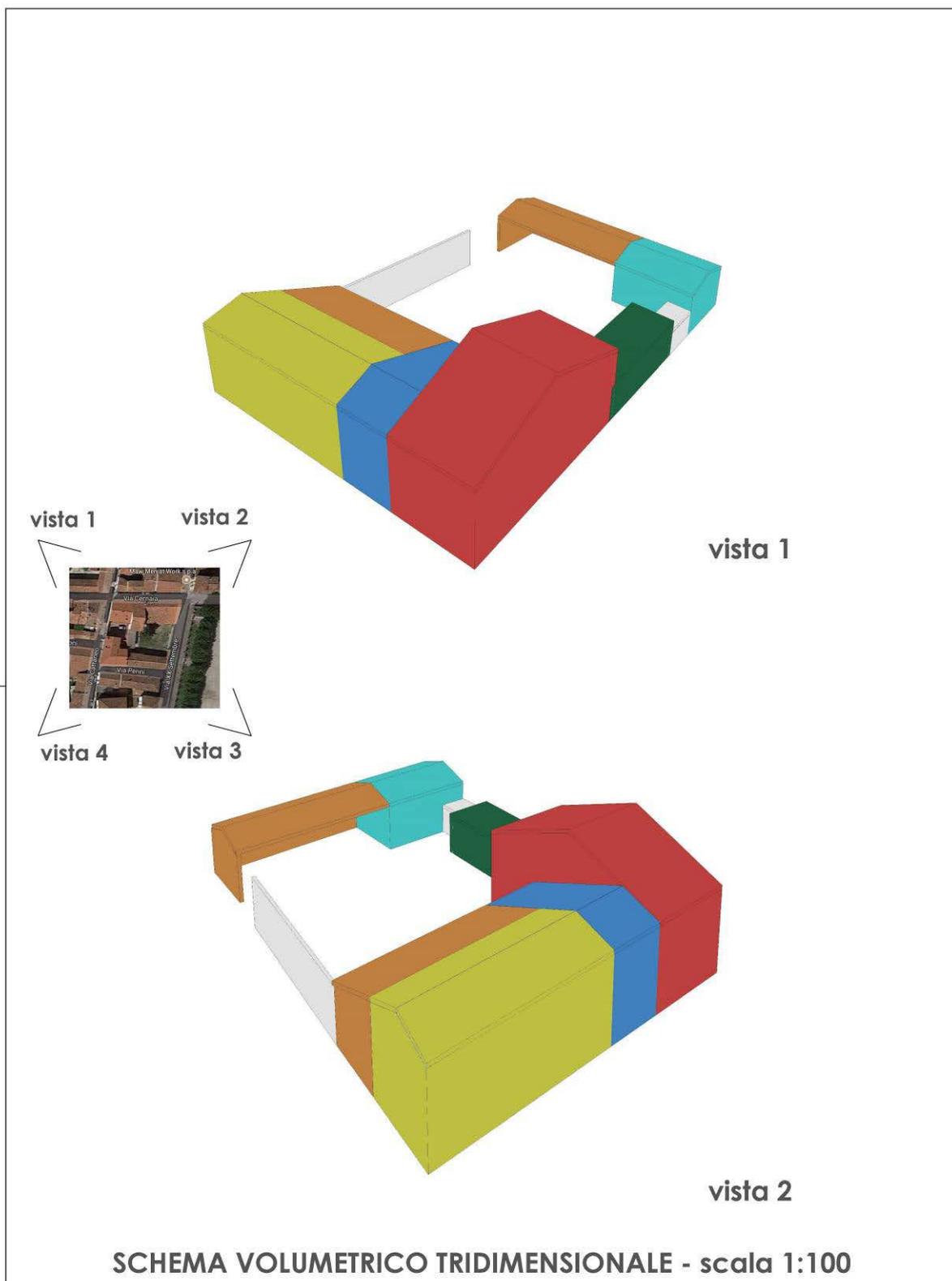


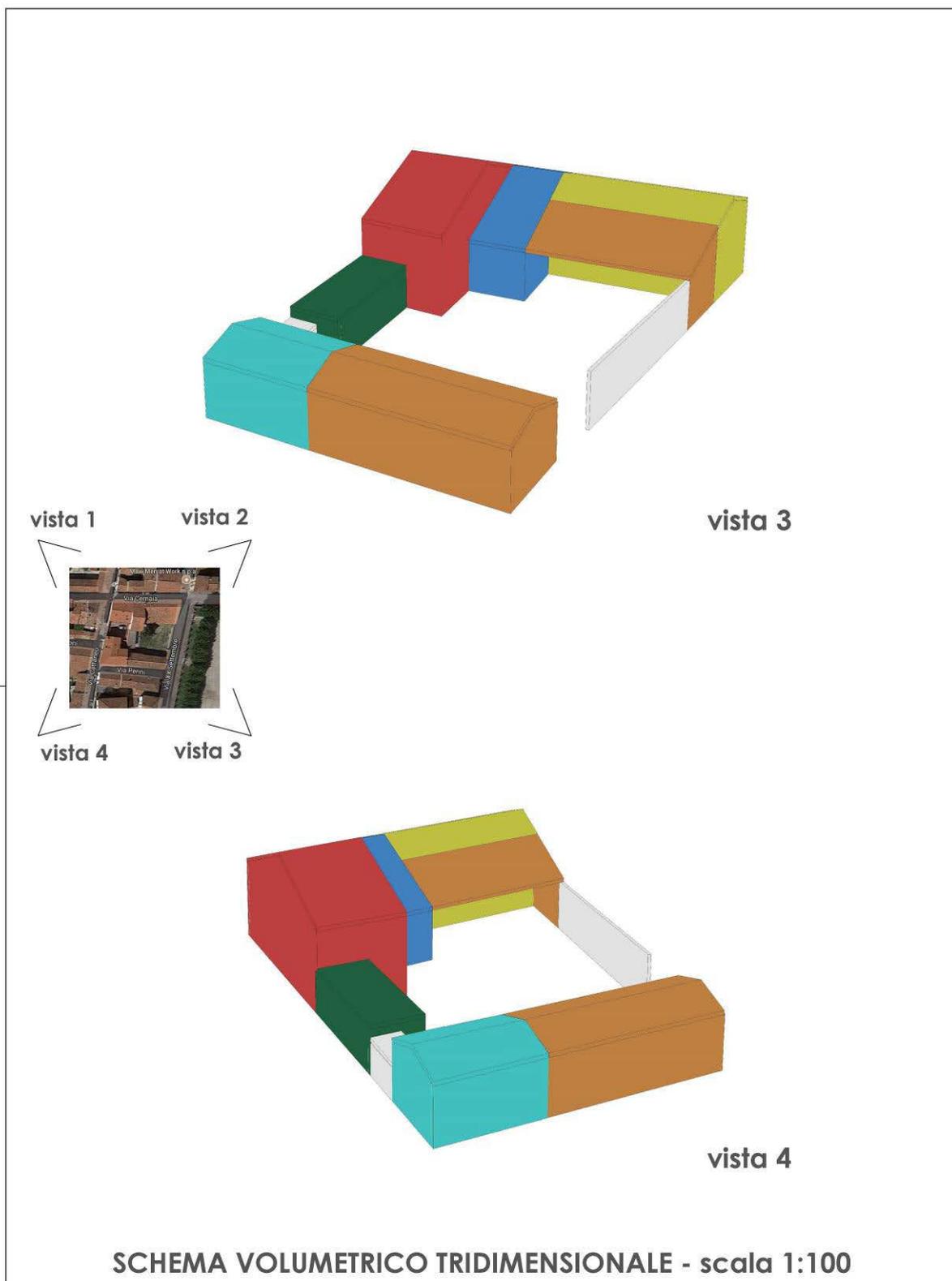
sezione B-B



sezione C-C

SEZIONI - scala 1:100





Negli elaborati di progetto è stata fatta una suddivisione del fabbricato in 6 parti sulla base della sua geometria e della forma, in modo tale da ricavarne delle forme geometriche semplificate per poterne poi calcolare il volume fisico.

Si riporta di seguito solo la tabella riepilogativa mentre per la parte grafica si rimanda agli elaborati grafici allegati.

VOLUME ESISTENTE - PIANO TERRA			
PORZIONE	SUPERFICIE	ALTEZZA	VOLUME FISICO
	mq	ml	mc
1A	84,56	3,10	262,14
2A	50,93	3,10	157,88
3A	105,32	3,10	326,49
4	35,90	3,20	114,88
5	7,20	2,25	16,20
6	43,05	3,20	137,76

VOLUME ESISTENTE - PIANO PRIMO			
PORZIONE	SUPERFICIE	ALTEZZA	VOLUME FISICO
	mq	ml	mc
1B	21,15	3,10	65,57
2B1	27,94	3,10	86,61
2B2	23,33	2,00	46,66
3B	105,32	3,10	326,49

VOLUME ESISTENTE - PIANO SOTTOTETTO			
PORZIONE	SUPERFICIE	ALTEZZA MEDIA	VOLUME FISICO
	mq	ml	mc
1Bs	21,15	0,56	11,84
2B1s	27,94	0,56	15,65
3Bs	105,32	1,55	163,25
6s	43,05	1,20	51,66

TOTALE VOLUME FISICO (mc) 1783,08

PORTICI E LOGGE ESISTENTI			
PORZIONE			SUPERFICIE
			mq
P1			64,83
P2			73,46
P3			63,78
TOTALE PORTICI (mq)			202,07

TABELLE DI CALCOLO VOLUME FISICO

Il volume fisico del fabbricato da stato di fatto risulta essere dunque di **1.783,08 mc.**

3 – STATO DI PROGETTO

La proposta di progetto prevede il rifacimento completo dell'immobile per ovvi problemi anche statici riproponendo però nella soluzione proposta un complesso che ripercorra in gran parte quanto già di esistente, andando a sfruttare anche la volumetria aggiuntiva disponibile di 400 mc.

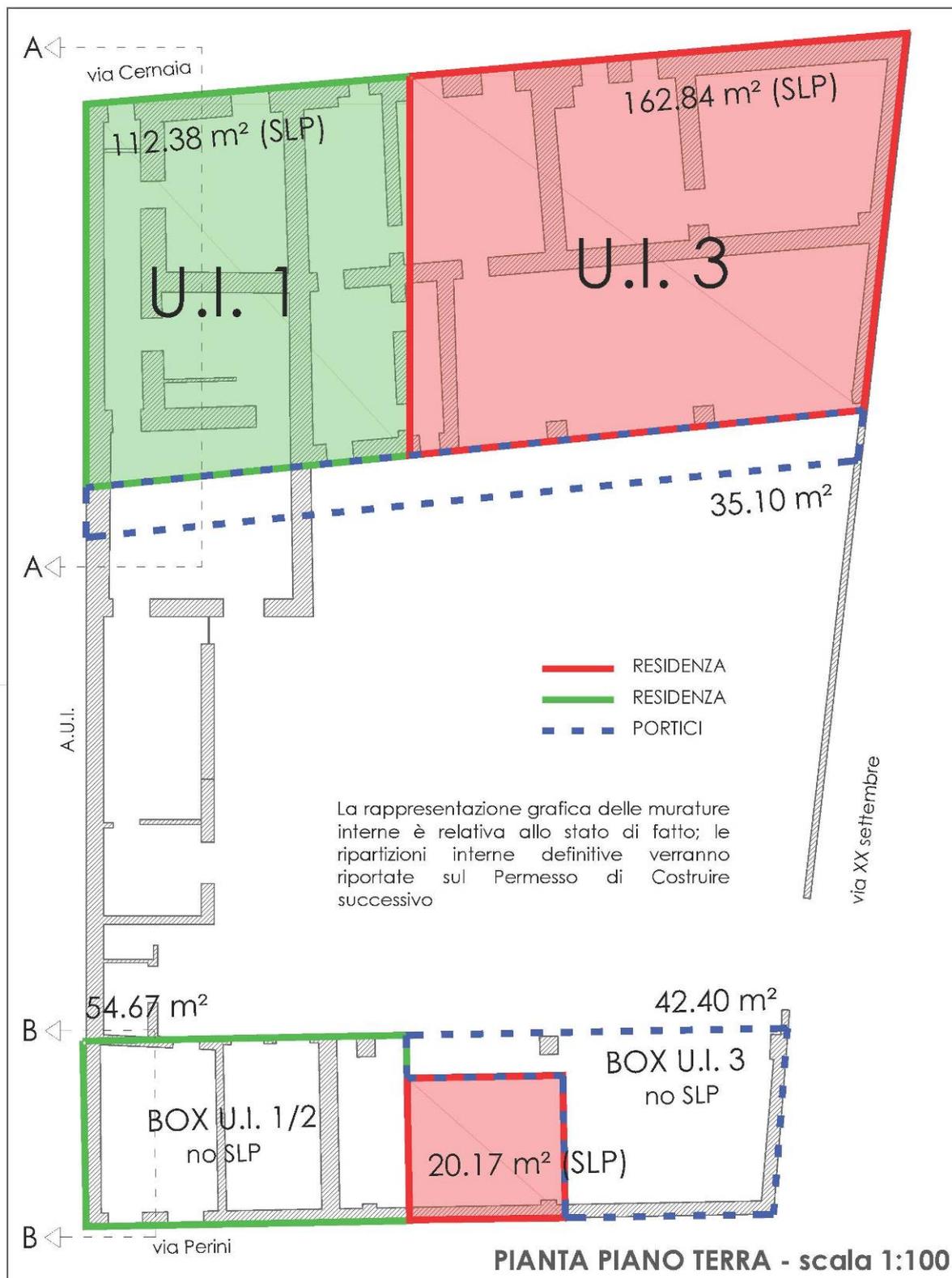
L'intenzione di progetto prevede l'eliminazione di tutti quei fabbricati/superfettazioni tra i due corpi di fabbrica principali per dare più pulizia distributiva e rivalutare il cortile interno; su via Cernaia verrà riproposto un fabbricato a filo strada disposto su due piani come l'esistente, mantenendo l'altezza in gronda su via Cernaia in modo tale da dare continuità al fabbricato a fianco.

A differenza dello stato di fatto, che vede fabbricati con diverse profondità e coperture sfalsate, verrà reso il tutto uniforme con una copertura unica (sempre a due falde) con spostamento del colmo in posizione centrata al fabbricato; questo porterà una leggera modifica del profilo del fabbricato su via XX settembre.

All'interno di questo corpo di fabbrica (come in origine) vi sarà la parte residenziale costituita da un'abitazione principale disposta a piano terra e primo e da due unità immobiliari più piccole poste una a piano terra e una in corrispondenza al piano primo; il fabbricato sul prospetto che si affaccia sul cortile interno privato sarà coronato da un porticato per tutto il suo sviluppo.

La porzione di fabbricato che si affaccia invece su via Perini verrà anch'essa rifatta completamente alzandola in gronda come l'edificio attiguo in modo da ricavare dei locali accessori a piano primo; il piano terra verrà destinato per lo più a garage (chiusi) e a posti auto (portico); sempre a piano terra verrà ricavato un piccolo locale chiuso accessorio come deposito per attrezzatura del cortile interno.

Sia inseriscono nella relazione alcuni elaborati grafici per chiarire meglio le intenzioni di progetto.



COMUNE DI ORZINUOVI

PROGETTO: PIANO DI RECUPERO
OGGETTO: CALCOLO S.L.P. PROGETTO
DATA: GIUGNO 2017

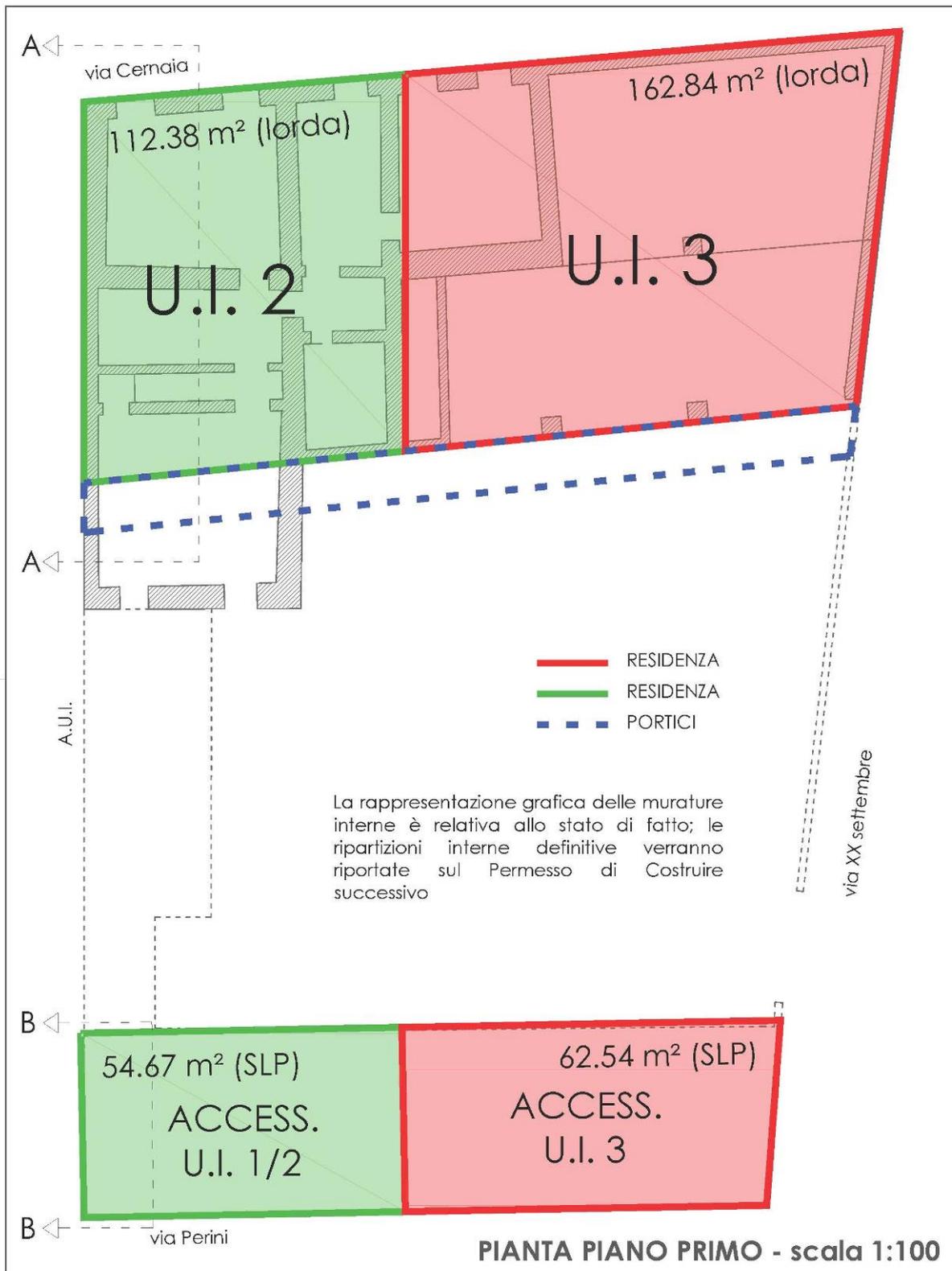
17
TAVOLA

FRAME

SPAZIO via Roma 28, 25034 Orzinuovi (BS)
ROMA STUDIO DI ARCHITETTURA
28
Tel. 030-94211896 - Fax 030-6585109
email: info@spazioroma28.com
web: www.spazioroma28.com

SPAZIOROMA28
studio di architettura
via Roma 28/C
25034 Orzinuovi (BS)

www.spazioroma28.com
info@spazioroma28.com
tel. 030-942771
fax 030-6585109



COMUNE DI ORZINUOVI

PROGETTO: PIANO DI RECUPERO
OGGETTO: CALCOLO S.L.P. PROGETTO
DATA: GIUGNO 2017

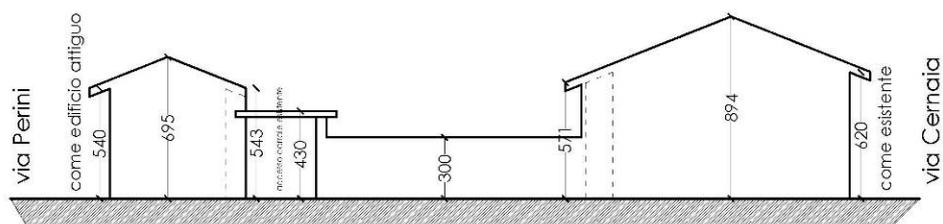
18
TAVOLA

FRAME

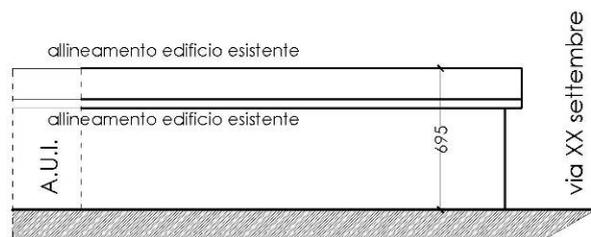
SPAZIO ROMA STUDIO DI ARCHITETTURA
via Roma 28, 29054 Orzinuovi (BS)
Tel. 030-6211896 - Fax 030-6255109
email: info@spazioroma28.com
web: www.spazioroma28.com

SPAZIOROMA28
studio di architettura
via Roma 28/C
25034 Orzinuovi (BS)

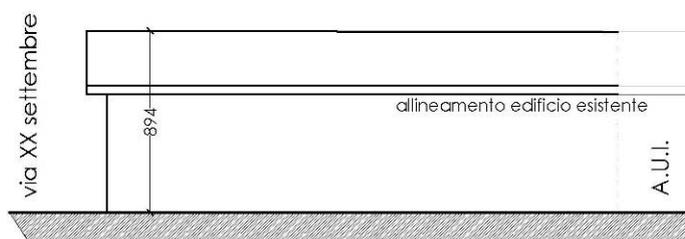
www.spazioroma28.com
info@spazioroma28.com
tel. 030-942771
fax 030-6585109



profili via XX settembre



profili via Perini



profili via Cernaia

PROSPETTI/PROFILI STRADALI - scala 1:200

A seguito del calcolo del volume fisico dello stato di fatto, rapportando a SLP (dividendolo per 2.85 m), dalle tabelle riportate di seguito si nota come il valore di SLP di progetto sia inferiore a quanto sia possibile realizzare (682.82 mq di progetto contro i 780.37 mq disponibili).

CALCOLO SLP PROGETTO		
01 - SLP DA VOLUME ESISTENTE		
(volume fisico/2,85)		
VOLUME FISICO	ALTEZZA	SLP
mc	ml	mq
1783,08	2,85	625,64
02 - SLP DA ECCEDENZIA PORTICI ESISTENTI		
(eccedenza oltre 30%)		
SLP	INCIDENZA	PORTICI REALIZZABILI
mq	%	mq
625,64	30	187,69
portici esistenti		202,07
eccedenza portici		14,38
03 - SLP DA BONUS VOLUMETRICO 400 mc		
(volume/2,85)		
VOLUME	ALTEZZA	SLP
mc	ml	mq
400,00	2,85	140,35
TOTALE SLP DI PROGETTO (mq)		
780,37		
TOTALE SLP DI PROGETTO (mq)		
SLP	DESTINAZ.	mq
U.I. 1 - PT	RESIDENZA	112,38
U.I. 2 - P1	RESIDENZA	112,38
U.I. 1/2 - P1	ACCESSORI	54,67
U.I. 3 - PT	RESIDENZA	162,84
U.I. 3 - P1	RESIDENZA	162,84
U.I. 3 - PT	ACCESSORI	20,17
U.I. 3 - P1	ACCESSORI	62,54
TOTALE		687,82
SLP MAX REALIZZABILE		780,37
U.I. 1/2/3 - PT	PORTICI	77,50
TOTALE		77,50
PORTICI MAX REALIZZABILI		234,11

TABELLE DI CALCOLO DI PROGETTO

5 – CALCOLO STANDARD

Visto e considerato che la soluzione di progetto prevede di utilizzare parte dei 400 mc ancora disponibili per quell'area, non essendo possibile realizzare (ovviamente essendo in centro storico) opere a standard, si effettuerà un calcolo e una successiva proposta di monetizzazione da concordare poi in fase definitiva con il Comune.

STATO DI FATTO

Il volume da stato di fatto è pari a 1.783,08 mc

Calcolo degli abitanti teorici (Volume/200) = 8.91

Calcolo standard (abit. Teorici x 26.50) = 236.11 mq

PROGETTO

Il volume da progetto è pari alla SLP x 2.85, quindi 687.82 mq x 2.85 = 1.960,29 mc

Calcolo degli abitanti teorici (Volume/200) = 9.80

Calcolo standard (abit. Teorici x 26.50) = 262.64 mq

CALCOLO

La differenza tra gli standard da stato di fatto e progetto è di 26.53 mq.

Ipotizzando una monetizzazione di 100 €/mq si ha un totale di **2.653,00 euro** come standard da corrispondere al comune.