

**PIANO DI RECUPERO P.E. N. 11082/2026, PROT. N. 4578 DEL 11/03/2026**

**PER RECUPERO ALLA RESIDENZA DI PORZIONE DI CASCINA**

**PER LA FORMAZIONE DI UN ALLOGGIO**

IN VIA PARADELLO N° 9 - RODENGO SAIANO (BS)

Proprietà del SIG. PIVA EZIO, residente a Rodengo Saiano In Via Paradello n°9

**AGGIORNAMENTO RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**

**PREMESSA**

La porzione di immobile oggetto di intervento è sita in via Paradello n°9 ed è ricompresa in un edificio tipo cascina a corte, caratterizzata dalla presenza di unità immobiliari residenziali su due piani in lato nord, un portico a uso agricolo in lato est e un ufficio a servizio dell'attività agricola in lato sud. Il recupero alla residenza interessa esclusivamente due campate del portico a est, l'attuale ufficio localizzato ai piani terra e primo e la sottostante campata di portico in lato sud. Il cortile interno è di proprietà comune mentre nell'area esterna a sud e a est si svilupperà il giardino di pertinenza della nuova residenza.

Nel vigente Piano di Governo del Territorio il fabbricato ricade in zona "Nuclei di antica formazione in ambito extraurbano" e nell'elaborato "R.1.2 – Classificazione del territorio comunale: nuclei di antica formazione" è previsto che le ristrutturazioni edilizie finalizzate al recupero residenziale dei volumi esistenti siano subordinate all'approvazione di un Piano di Recupero.

Dal punto di vista catastale l'immobile risulta denunciato al Catasto Fabbricati con i dati:

- Foglio NCT n°16, Particella 99, subalterno 19, Categoria C/2 (Tettoia est).
- Foglio NCT n°16, Particella 100, subalterno 10, Categoria C/2 (Portici est e sud).
- Foglio NCT n°16, Particella 100, subalterno 11, Categoria A/10 (Ufficio sud).

L'autorizzazione alla costruzione dei vani ufficio esistenti è stata ottenuta con la Denuncia di Inizio Attività n°5616, protocollo n°5265 del 06/05/2005 e pertanto lo stato attuale degli immobili coincide con lo stato legittimo.

## **DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

L'intervento di recupero alla residenza consiste nel tamponamento delle tre campate del portico verso il cortile interno (due in lato est e una in lato sud) in modo da realizzare, assieme al cambio di destinazione d'uso dei vani ufficio esistenti, a piano terra la zona giorno dotata di locali accessori (lavanderia, studio e bagno con altezza pari a 240 cm) e a piano primo la zona notte.

Per la verifica dei rapporti areoilluminanti sono previste nuove aperture finestrate.

I manti di copertura verranno ristrutturati mantenendo la stessa quota di imposta, mentre il solaio a volta e l'impalcato in legno-calcestruzzo realizzato nel 2005 restano invariati in quanto già posizionati a quote idonee con le altezze minime abitabili. La stratigrafia dei pavimenti controterra prevede un adeguato strato di isolante termico, così come i nuovi controsoffitti interni. I tamponamenti del portico saranno realizzati con serramenti.

Saranno installati anche dei nuovi impianti elettrico, fotovoltaico, idrosanitario e di riscaldamento, con l'estensione fino al confine di proprietà della linea dell'acqua potabile e della corrente. Le acque nere saranno smaltite con impianto di fertirrigazione di cui verrà richiesta l'autorizzazione provinciale.

Nella progettazione dell'intervento si è posta attenzione alla scelta dei materiali di costruzione e di finitura per non creare alterazioni dei caratteri morfologici del luogo, in coerenza con le caratteristiche dei fabbricati residenziali ed agricoli che sorgono in prossimità e mantenendo le caratteristiche dei fabbricati del nucleo antico:

- tetto a falde con gronde di legno non colorato;
- manto di copertura con tegole di cotto;
- lattoneria in lamiera preverniciata;
- serramenti in legno-alluminio con tonalità di colore simile a quelli esistenti;
- banchine in marmo;
- pareti intonacate al civile di colori tradizionali con lo strato isolante posto all'interno del muro in modo da evitare il cappotto esterno;
- zoccolatura sottostante i serramenti con rivestimento esterno in mattoncini.

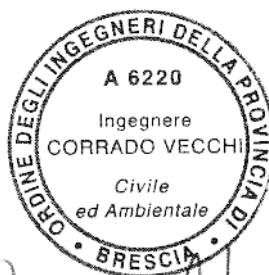
## DATI URBANISTICI

Il recupero alla residenza sopra descritto lascia invariate la Superficie Coperta e le altezze esterne ma implica un incremento di Superficie Lorda di Pavimento (pari a 75,66 m<sup>2</sup>) e, di conseguenza, di Volume. Inoltre, sarà necessario registrare una convenzione per la monetizzazione degli spazi pubblici in quanto non reperibili direttamente e che ai sensi dell'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione integranti il vigente strumento urbanistico sono così quantificati:

<i>Volume ristrutturato con cambio d'uso</i>	<i>m<sup>3</sup></i>	<i>557,02</i>
<i>Abitanti teorici (Volumi / 150)</i>	<i>n.</i>	<i>3,71</i>
<i>Aree per servizi pubblici (26,5 mq/abit.)</i>	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>98,32</i>

Rodengo Saiano, 19/05/26

Ing. Corrado Vecchi



*Corrado Vecchi*