

# MASSERIA SPECCHIA

Contrada Specchia – Carovigno (BR)

Committente:

**Salvatore Greco**

Progettista:

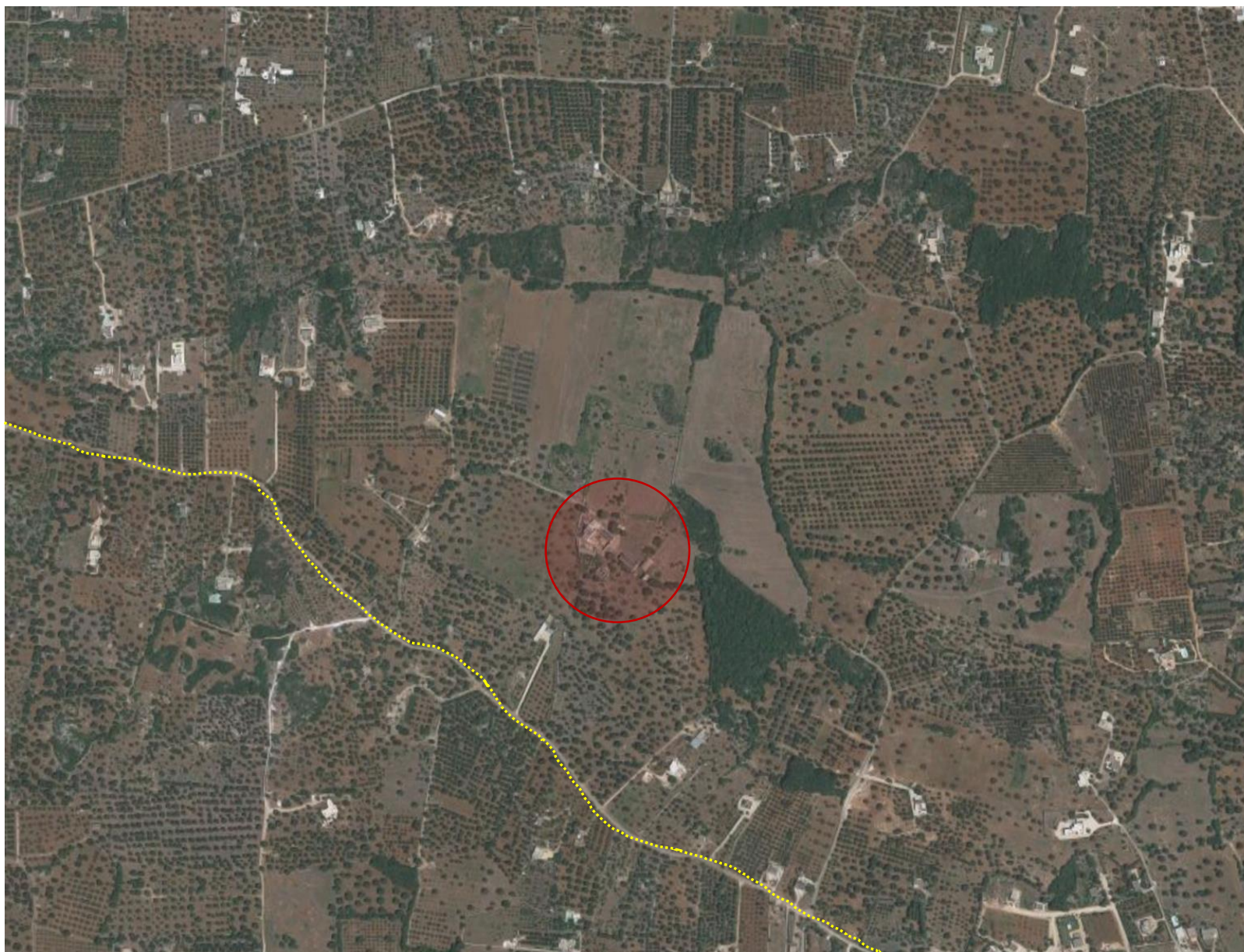
**arch. ing. Flore Dario**

flore

ARCHITETTURA | INGEGNERIA | DESIGN

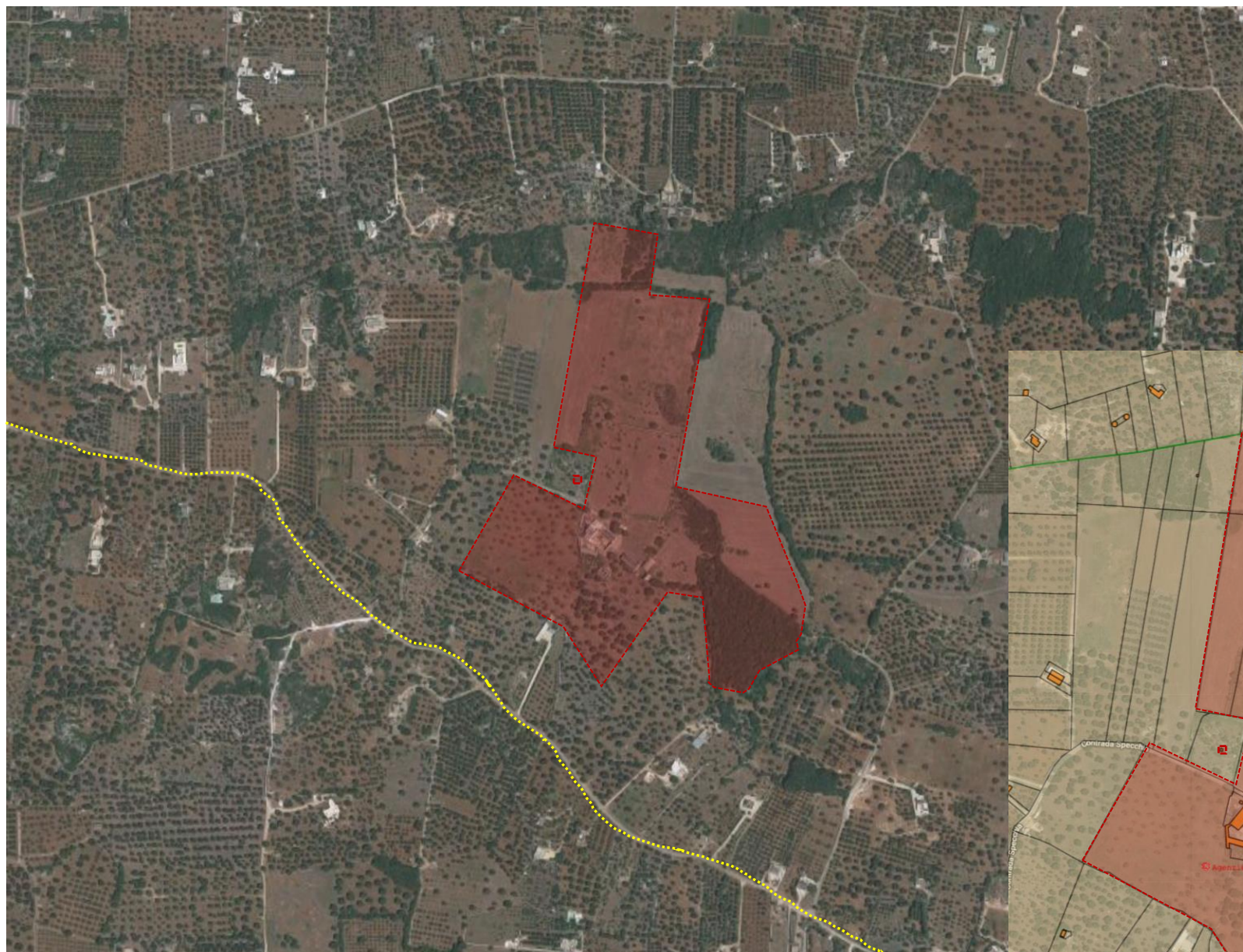
# INQUADRAMENTO TERRITORIALE

# INQUADRAMENTO TERRITORIALE



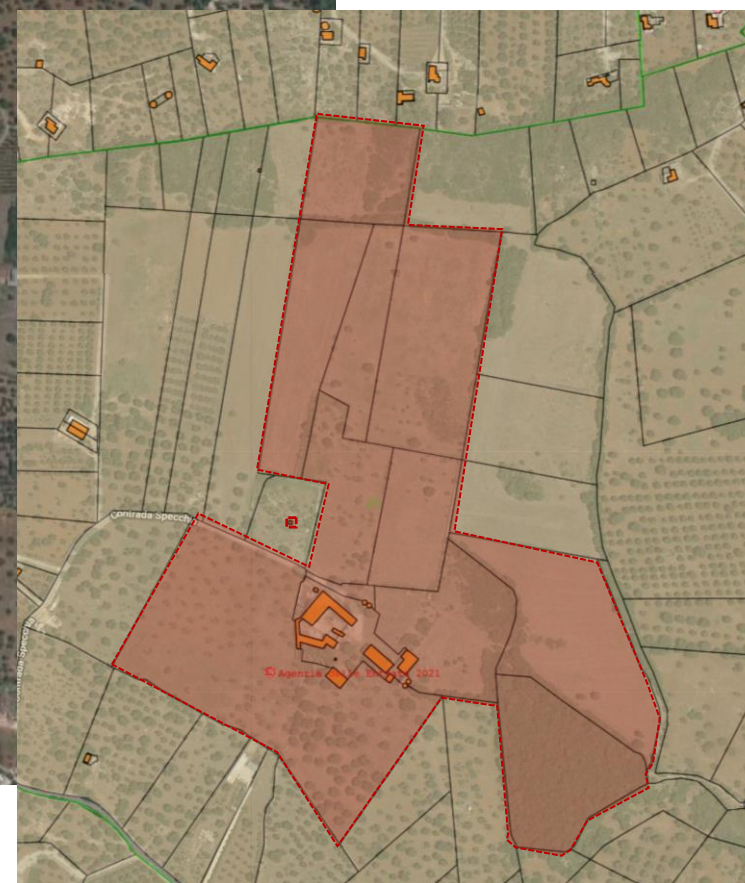
Masseria «La Specchia» sorge in Contrada Specchia nel Comune di Carovigno ed è censita presso il N.C.E.U. al **Foglio 25, Particella 186**.

# INQUADRAMENTO TERRITORIALE

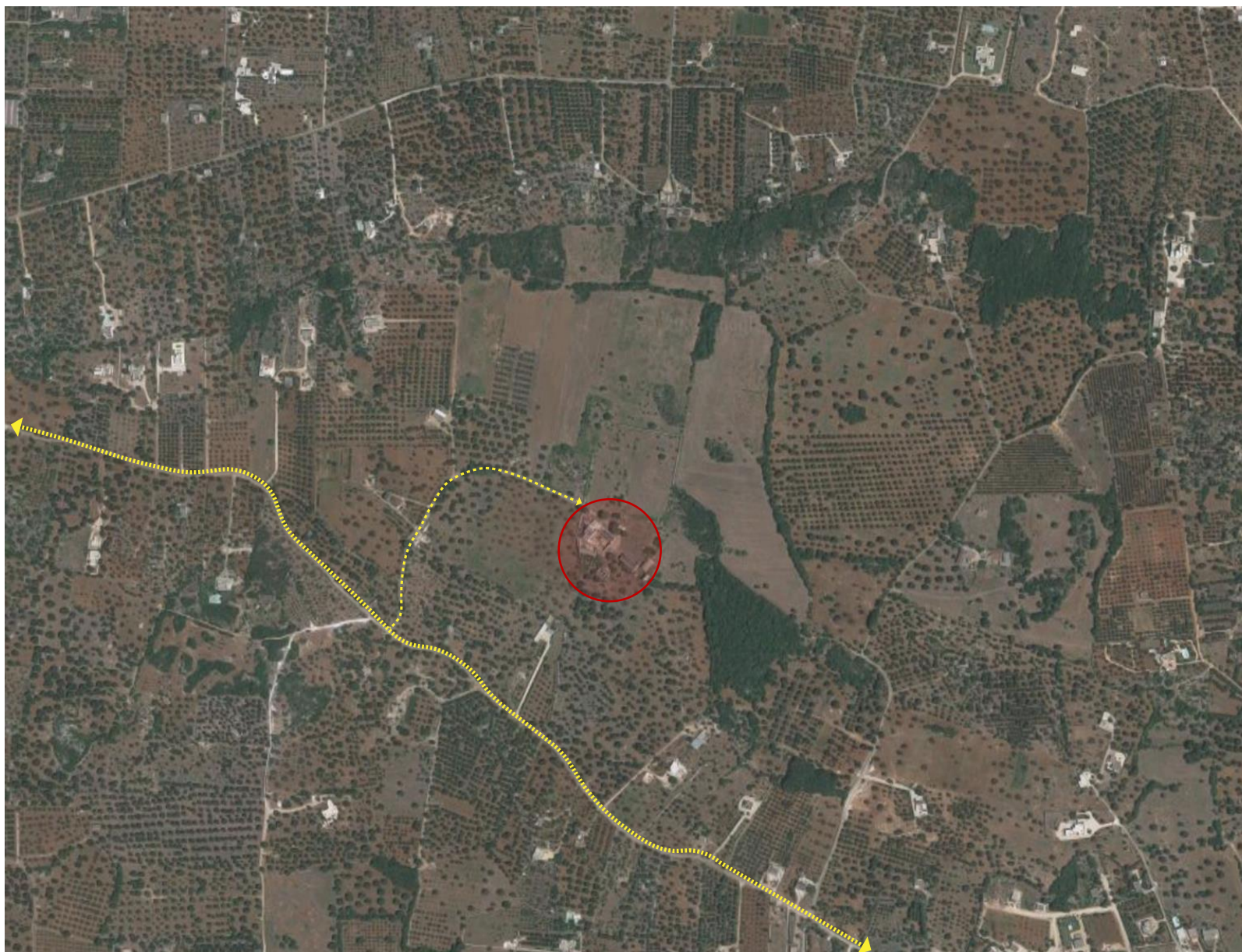


Masseria «La Specchia» sorge in Contrada Specchia nel Comune di Carovigno ed è censita presso il N.C.E.U. al **Foglio 25, Particella 186.**

La proprietà oggetto di questo intervento di recupero comprende anche i terreni annessi al complesso rurale individuati catastalmente al **Foglio 25, Particelle 33, 39, 66, 84, 86, 87, 113, 191, 195 e 196.**



# INQUADRAMENTO TERRITORIALE

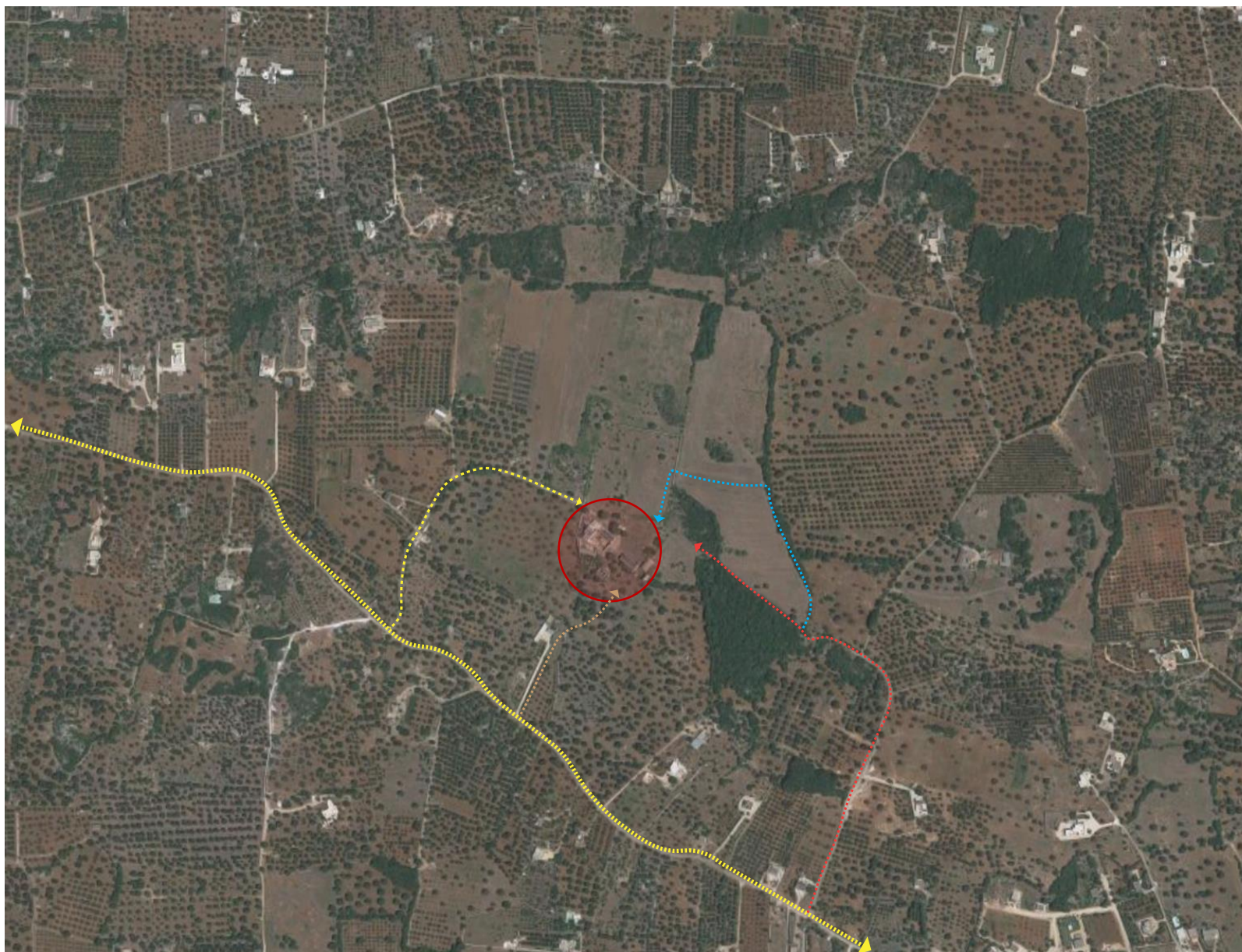


Masseria «La Specchia» sorge in Contrada Specchia nel Comune di Carovigno ed è censita presso il N.C.E.U. al **Foglio 25, Particella 186**.

La proprietà oggetto di questo intervento di recupero comprende anche i terreni annessi al complesso rurale individuati catastalmente al **Foglio 25, Particelle 33, 39, 66, 84, 86, 87, 113, 191, 195 e 196**.

Attualmente, da Contrada Specchia, si accede all'area mediante una strada secondaria che porta all'**ingresso carrabile** del complesso **posto alle spalle** del fabbricato.

# INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Masseria «La Specchia» sorge in Contrada Specchia nel Comune di Carovigno ed è censita presso il N.C.E.U. al **Foglio 25, Particella 186**.

La proprietà oggetto di questo intervento di recupero comprende anche i terreni annessi al complesso rurale individuati catastalmente al **Foglio 25, Particelle 33, 39, 66, 84, 86, 87, 113, 191, 195 e 196**.

Attualmente, da Contrada Specchia, si accede all'area mediante una strada secondaria che porta all'**ingresso carrabile** del complesso **posto alle spalle** del fabbricato.

Per cui uno dei **primi temi di intervento** sarà quello di **progettare un nuovo ingresso** che si affacci sul prospetto principale della masseria, sfruttando anche solo in parte la viabilità esistente.

# STATO DI FATTO

## La Masseria

# ORTOFOTO



Vista aerea realizzata con drone.

# PLANIMETRIA

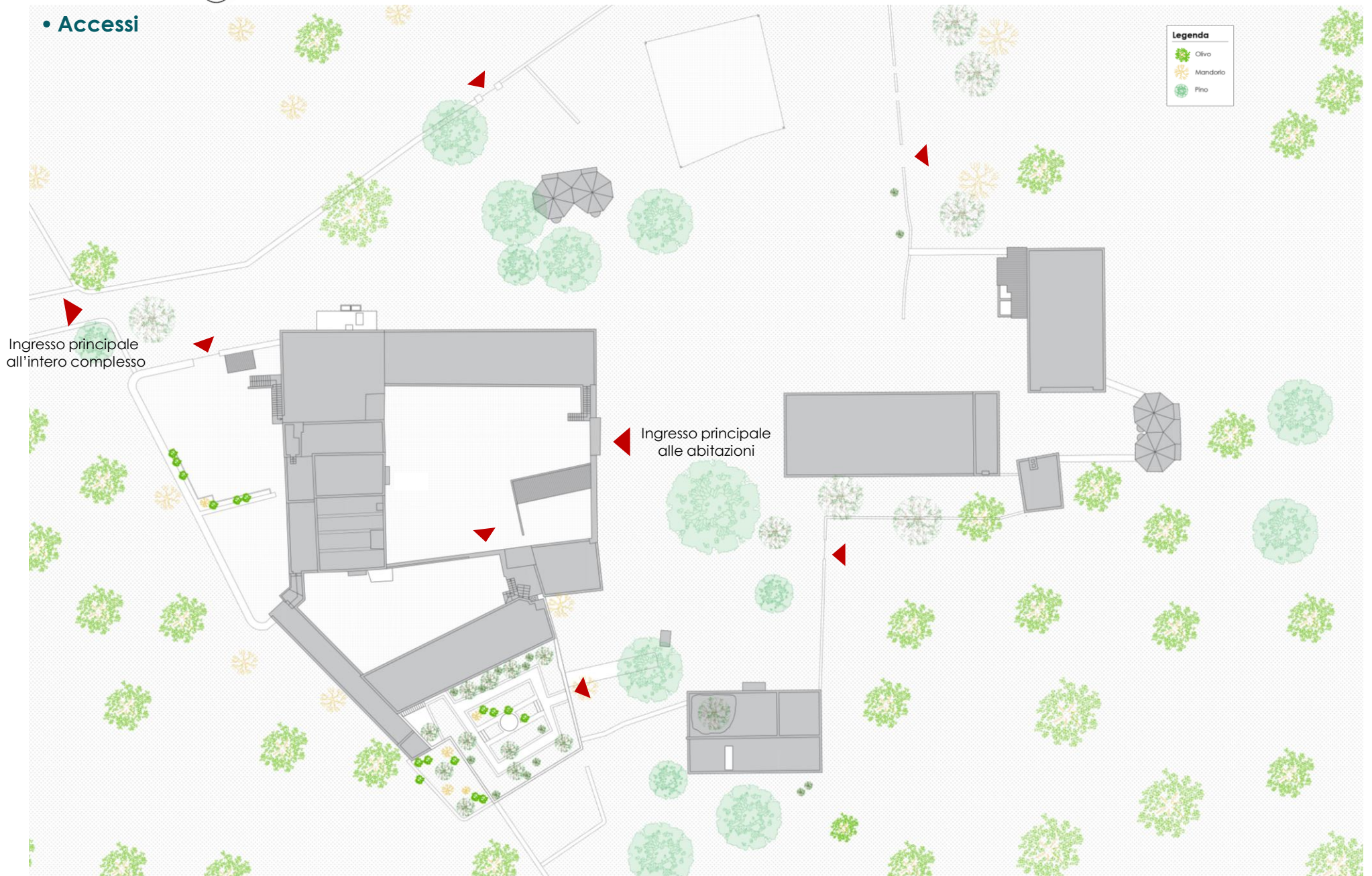
STATO DI FATTO 



# PLANIMETRIA

STATO DI FATTO 

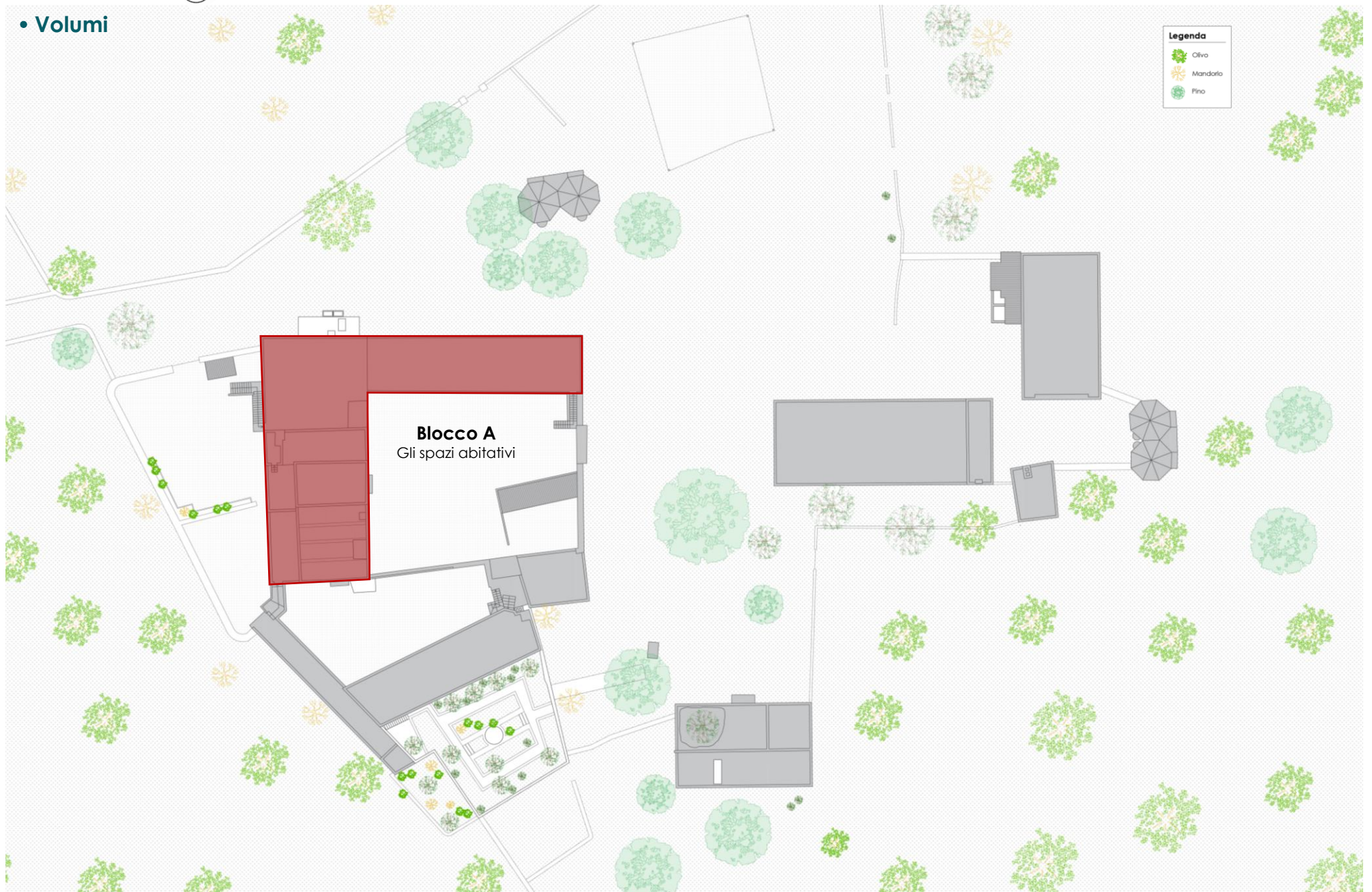
• Accessi



# PLANIMETRIA

STATO DI FATTO 

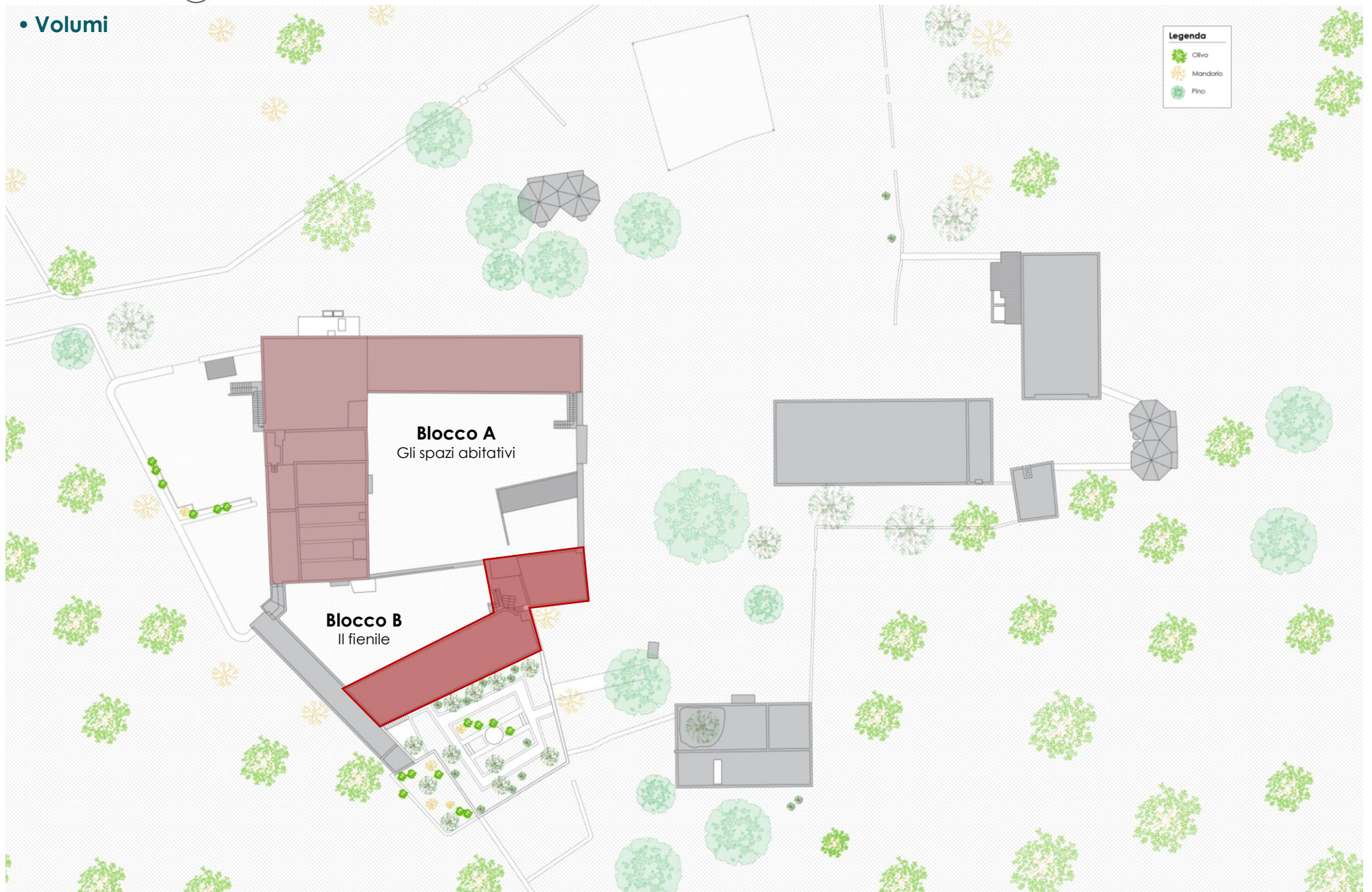
• Volumi



# PLANIMETRIA

STATO DI FATTO 

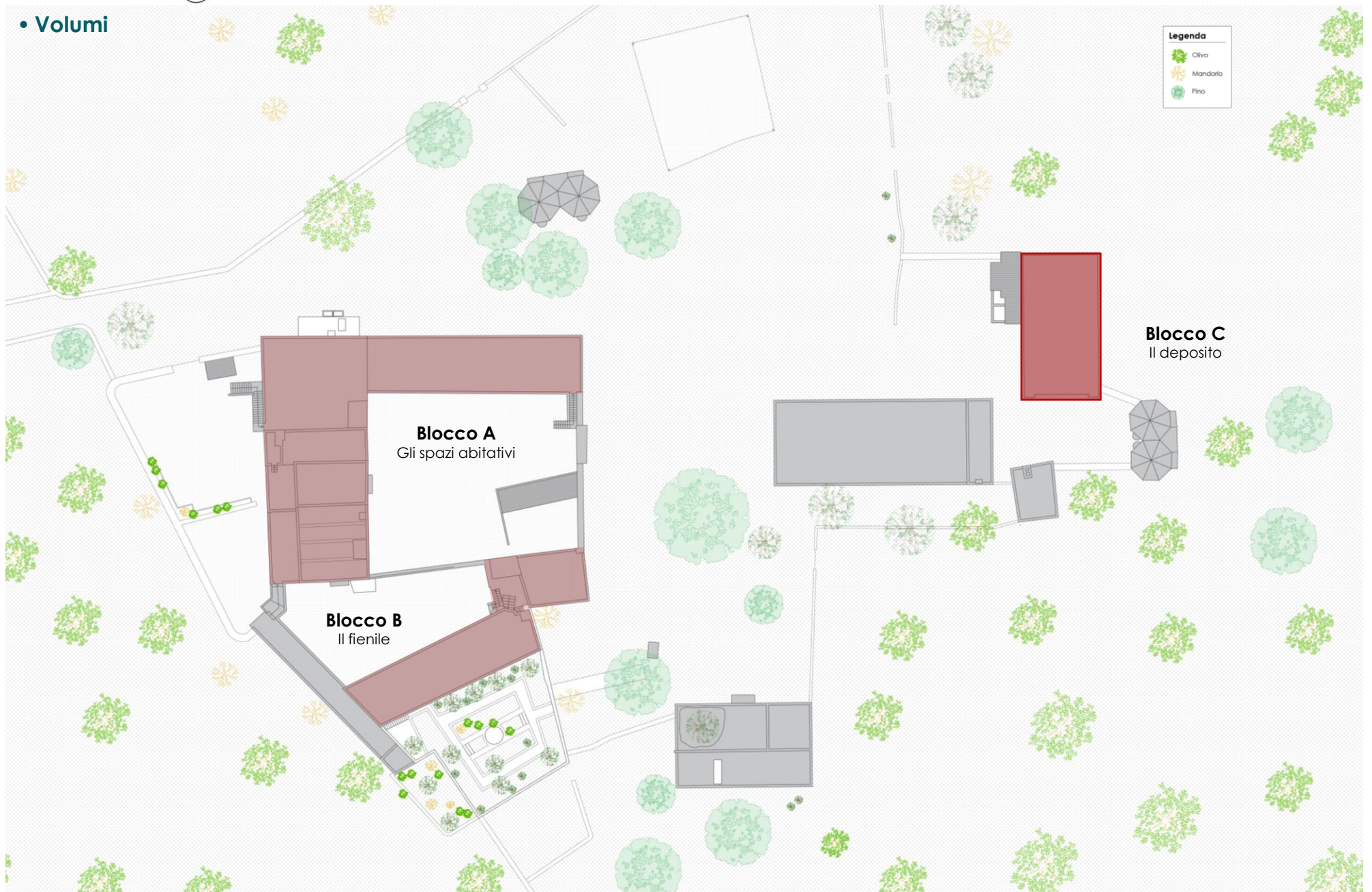
• Volumi



# PLANIMETRIA

STATO DI FATTO 

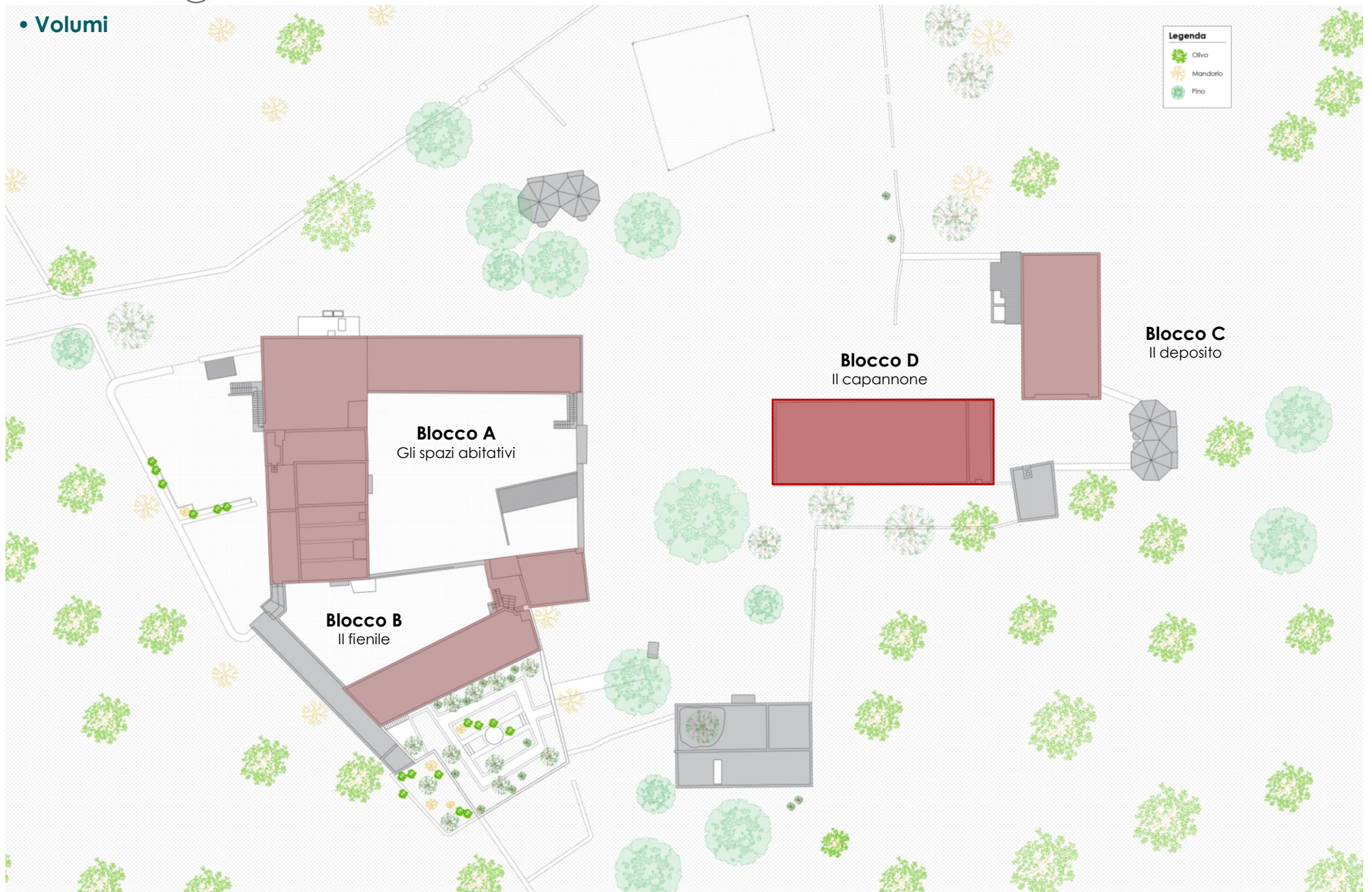
• Volumi



# PLANIMETRIA

STATO DI FATTO 

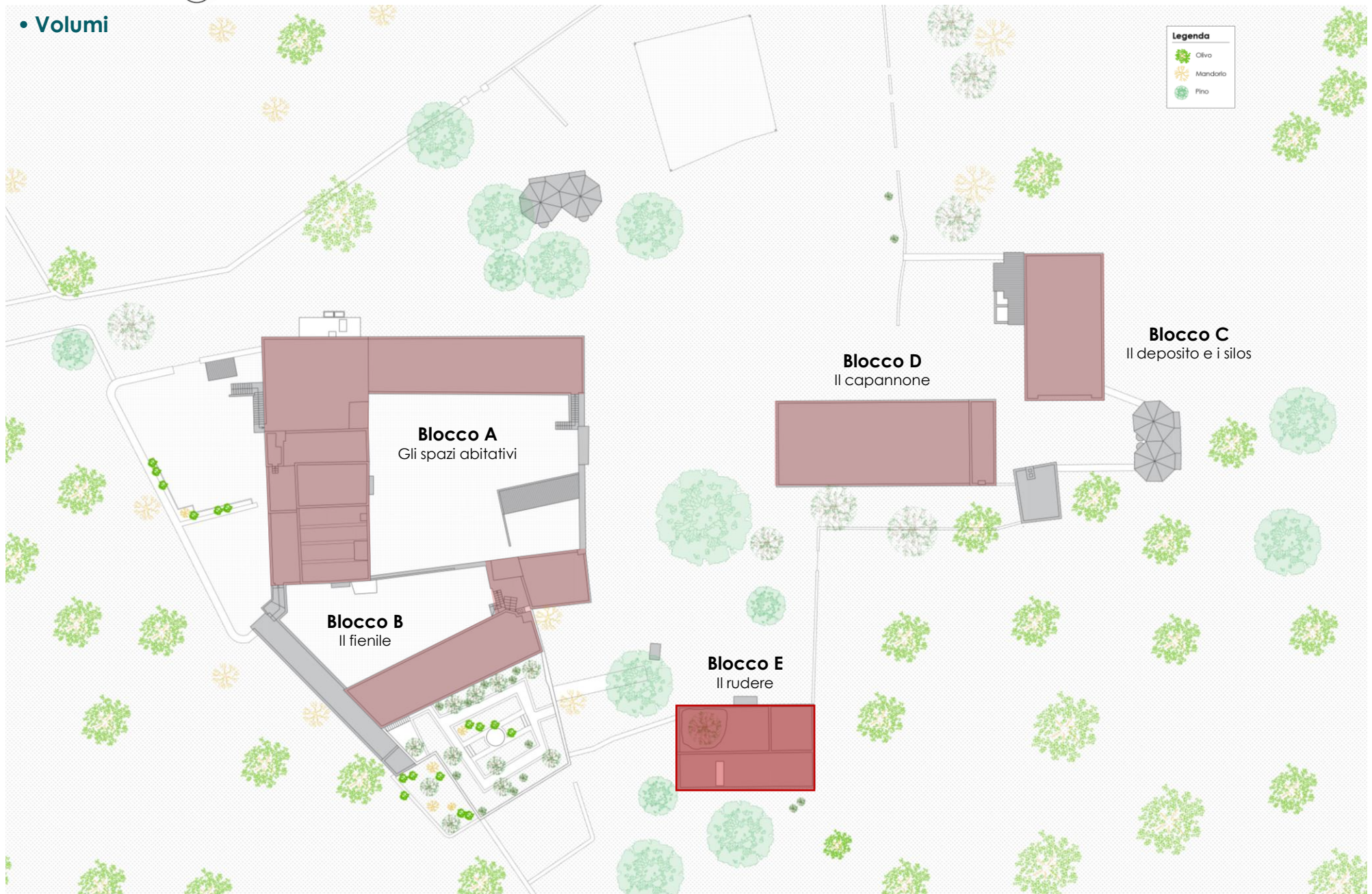
• Volumi



# PLANIMETRIA

STATO DI FATTO 

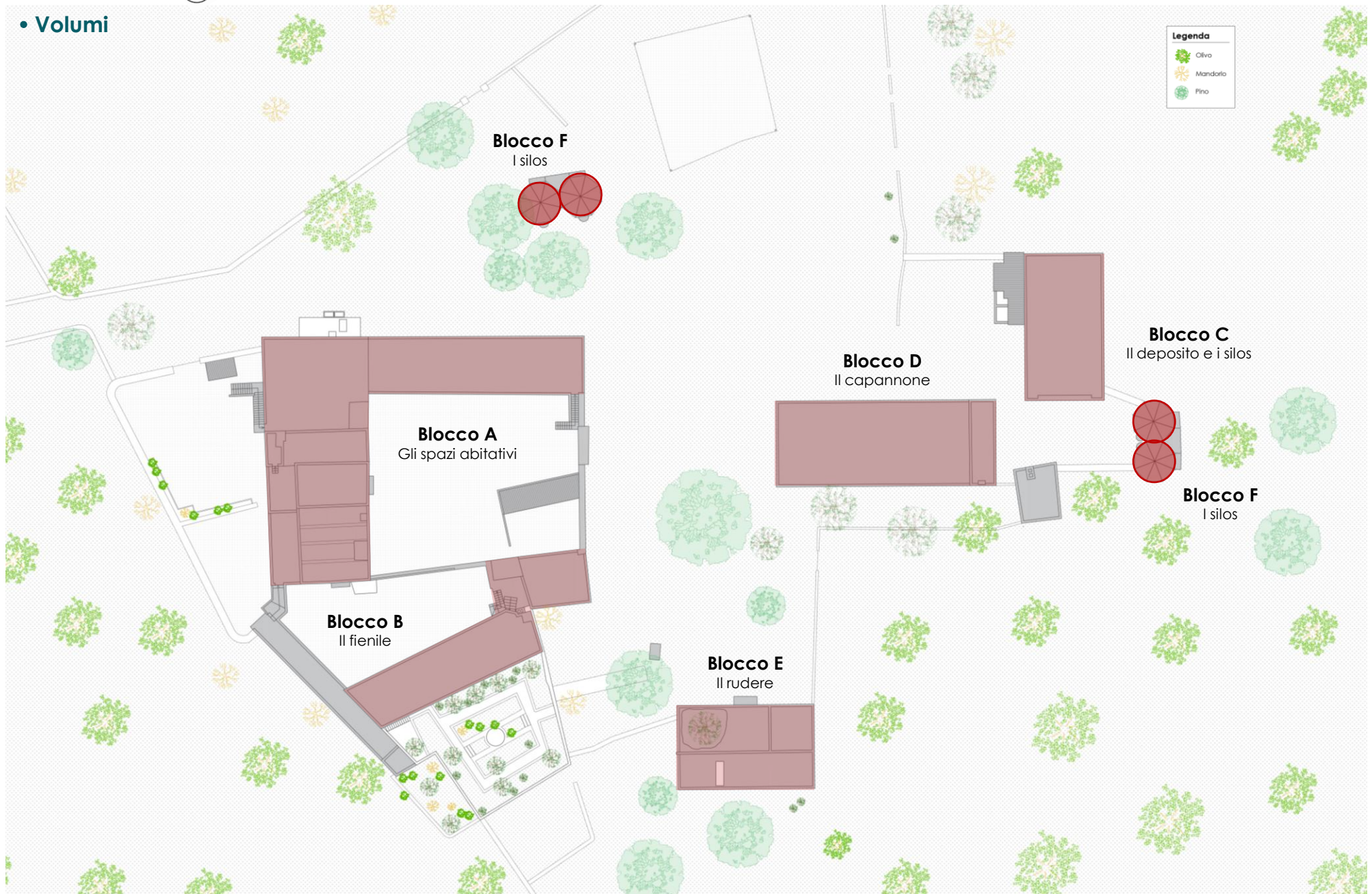
• Volumi



# PLANIMETRIA

STATO DI FATTO 

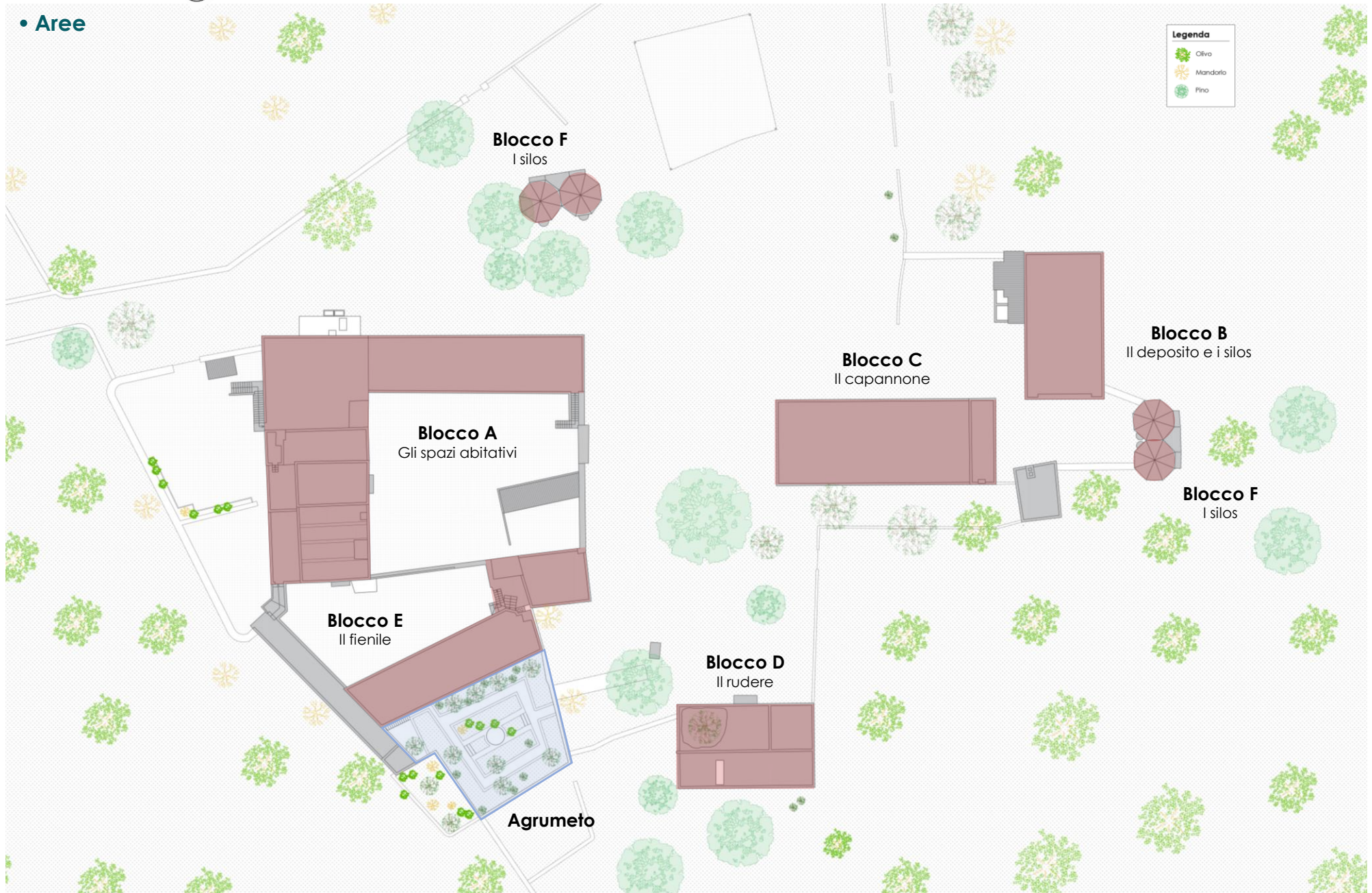
• Volumi



# PLANIMETRIA

STATO DI FATTO 

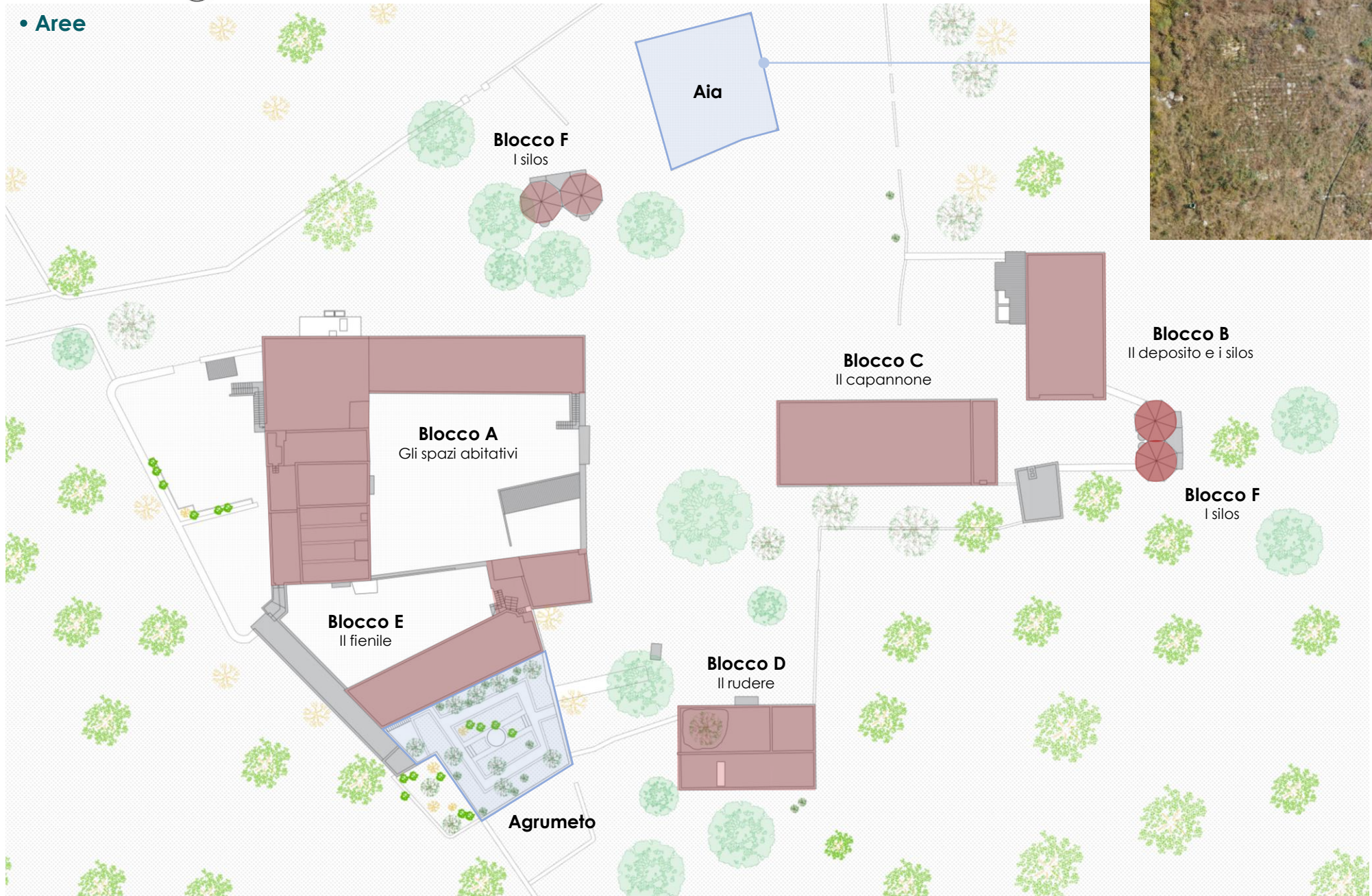
• Aree



# PLANIMETRIA

STATO DI FATTO 

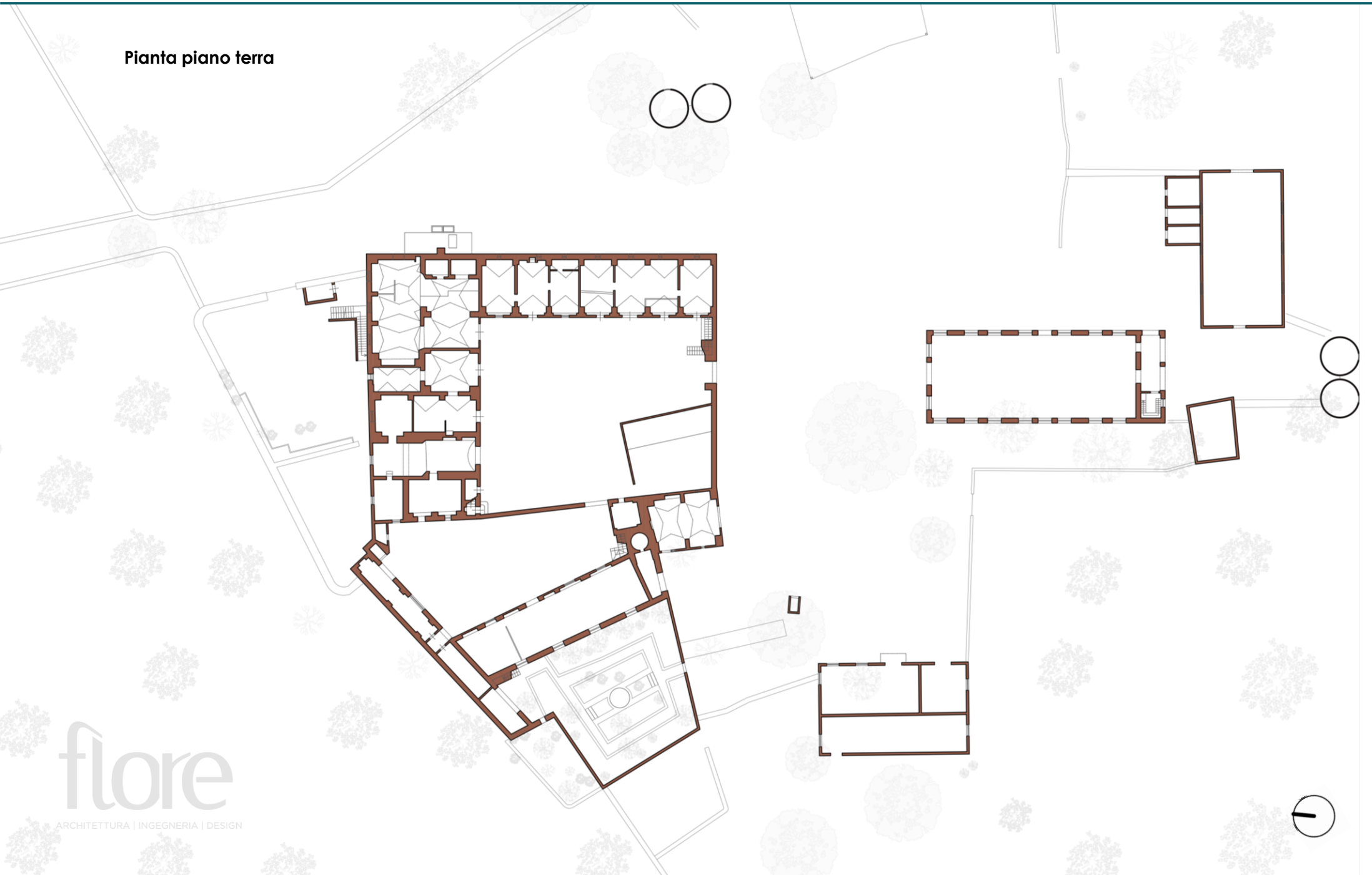
• Aree



# RILIEVO GEOMETRICO

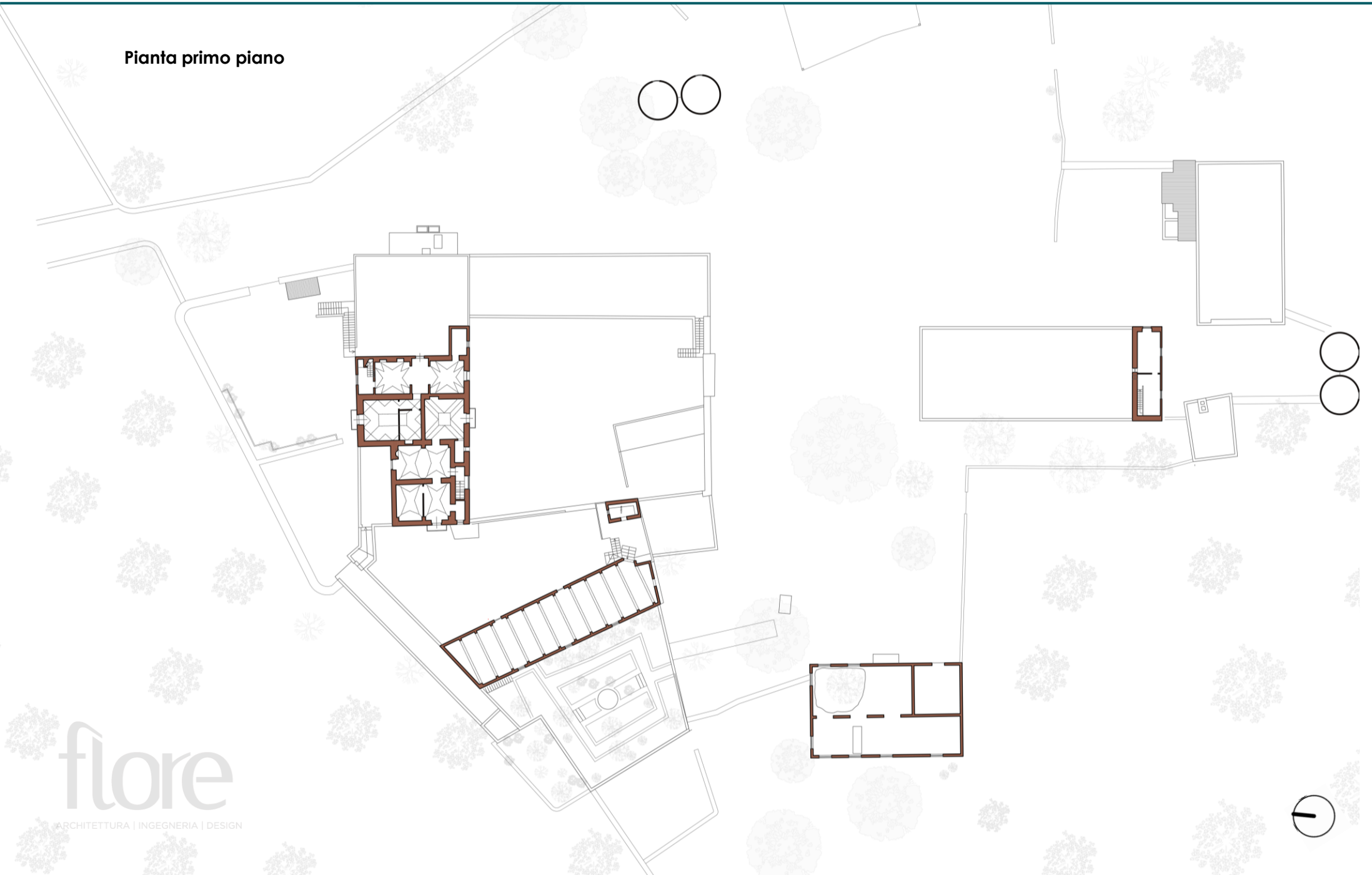
# STATO DI FATTO

Pianta piano terra



# STATO DI FATTO

Pianta primo piano



# BLOCCO A e B

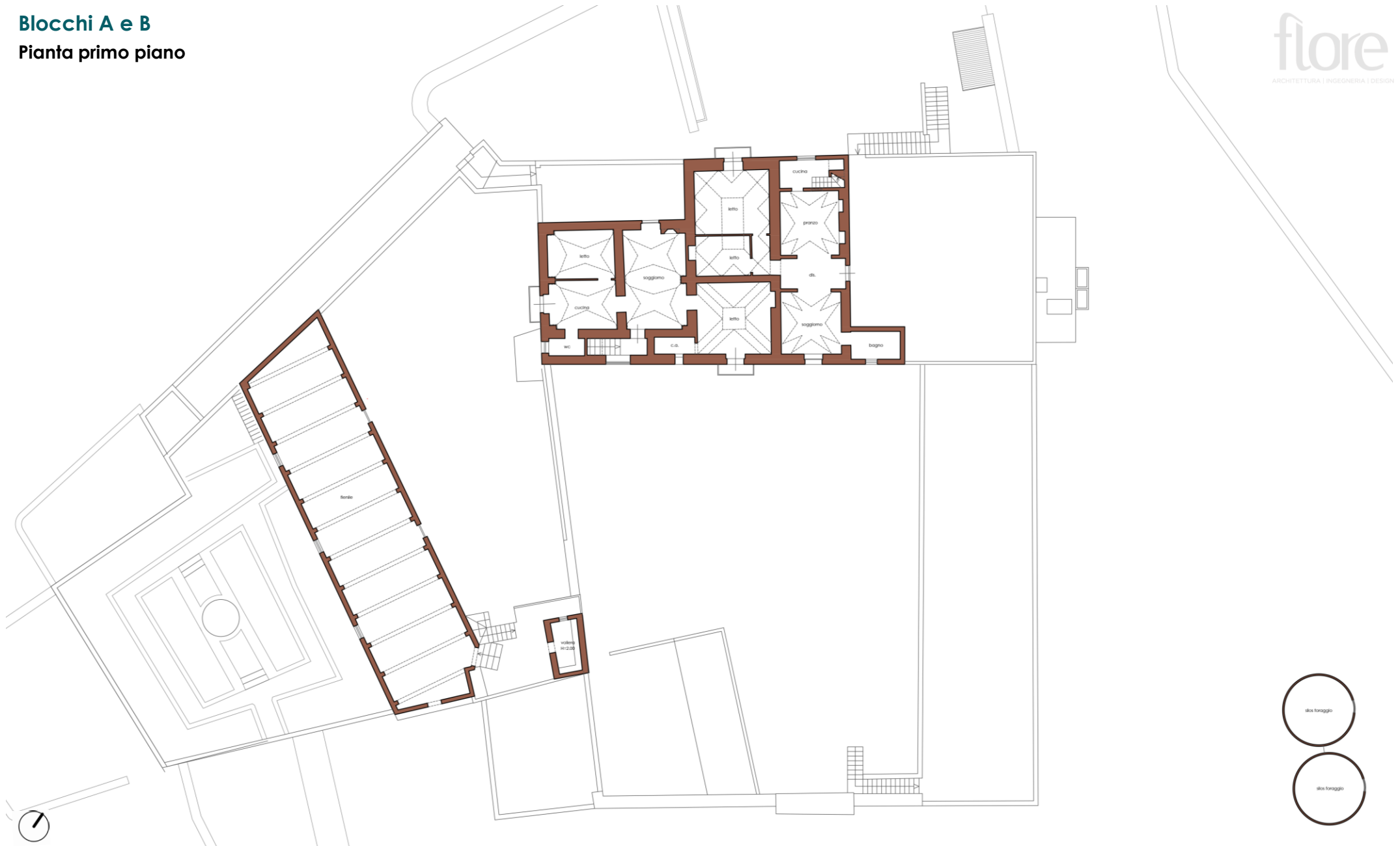
## La Masseria e il Fienile



# STATO DI FATTO

**Blocchi A e B**  
**Pianta primo piano**

flore  
ARCHITETTURA | INGEGNERIA | DESIGN



# REPORT FOTOGRAFICO



Blocco A

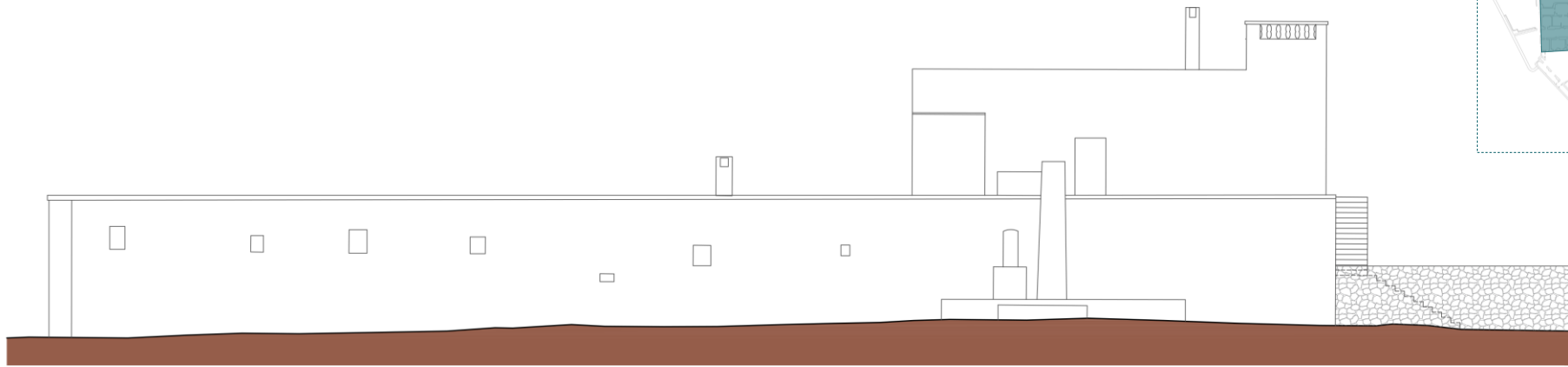


flore  
ARCHITETTURA | INGEGNERIA | DESIGN

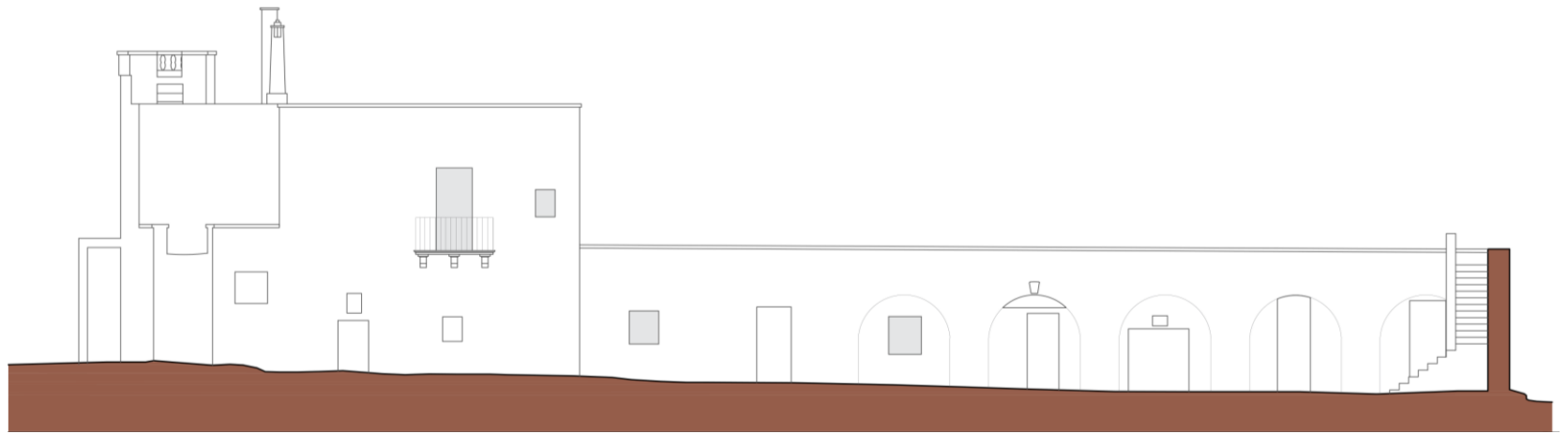


# PROSPETTI

## Blocco A



Prospetto Nord - Est



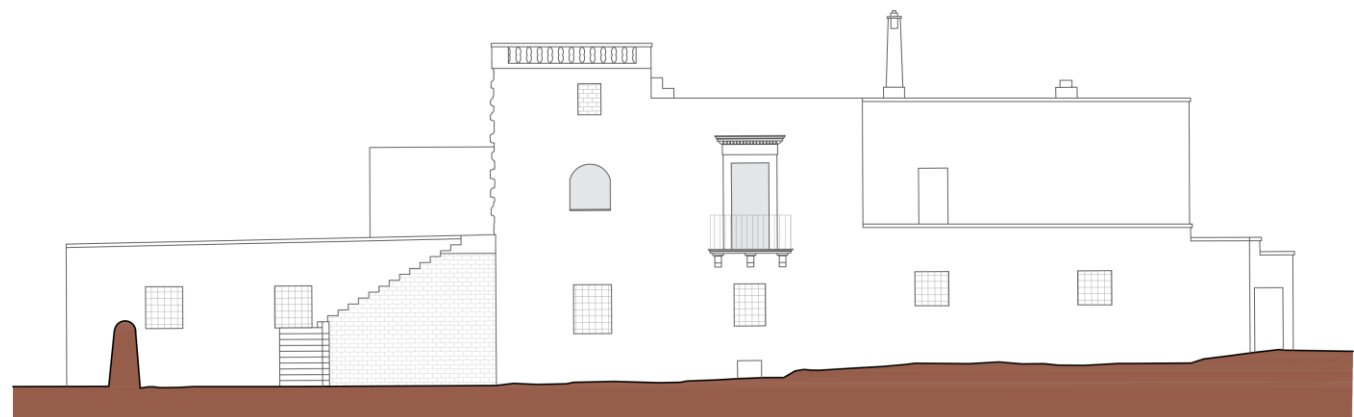
Prospetto Sud - Ovest

# PROSPETTI

## Blocco A



Prospetto Sud - Est



Prospetto Nord - Ovest

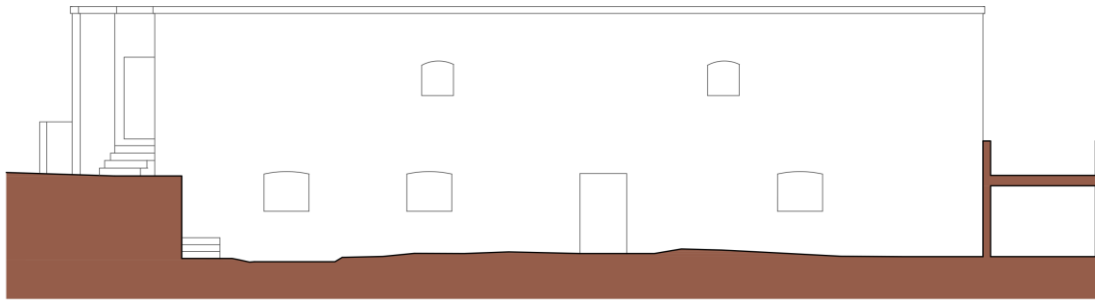
# REPORT FOTOGRAFICO

## Blocco B

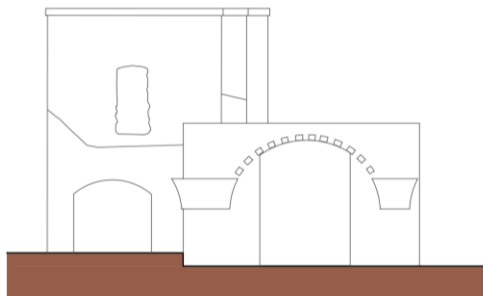


# PROSPETTI

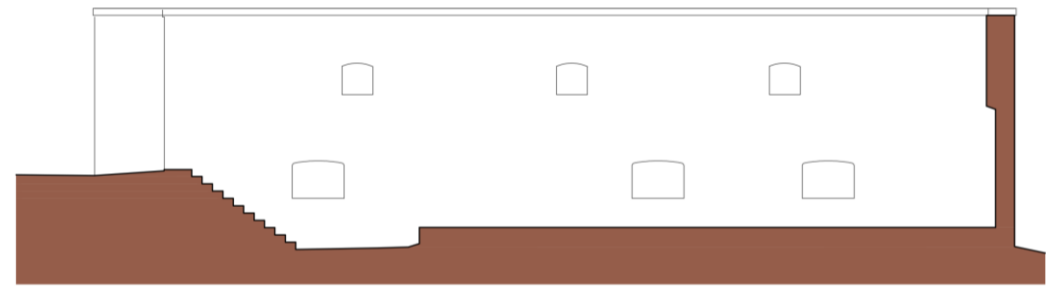
## Blocco B



Prospetto Nord - Est



Prospetto Sud - Est



Prospetto Sud - Ovest

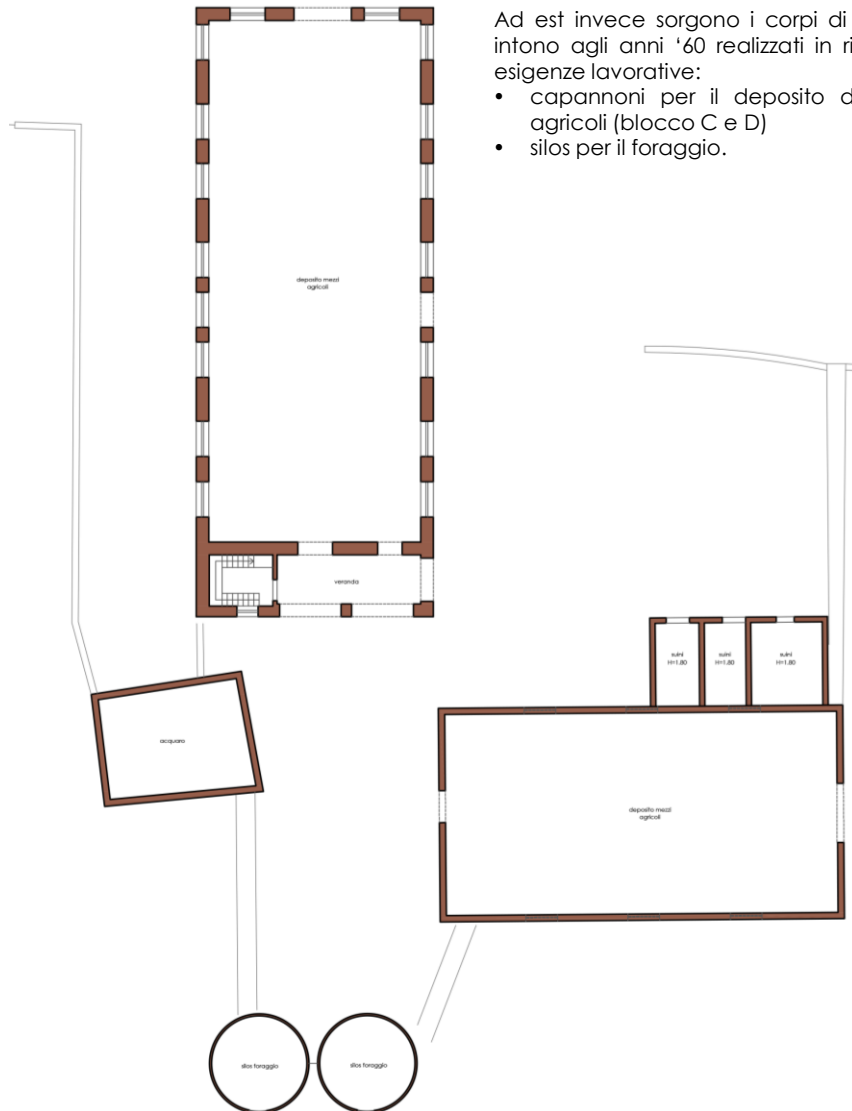
# BLOCCO C, D ed F

## I Depositi e i Silos

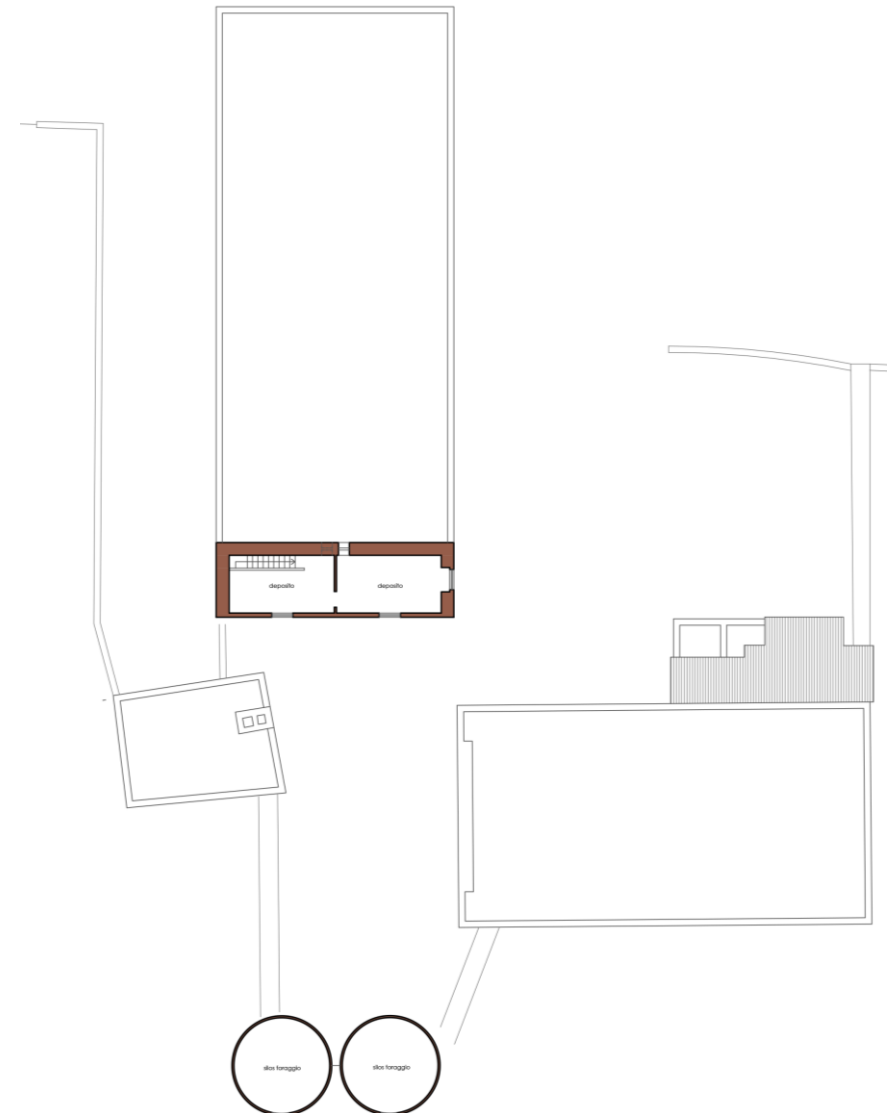
# STATO DI FATTO

## Blocchi C - D - F

### Pianta piano terra



### Pianta primo piano



# REPORT FOTOGRAFICO

Blocco C

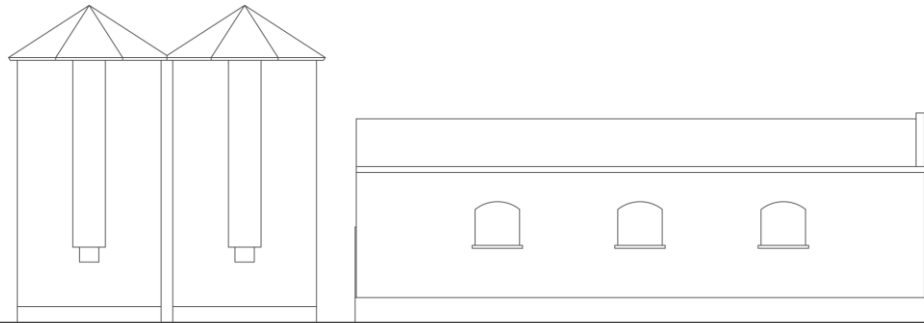


flore

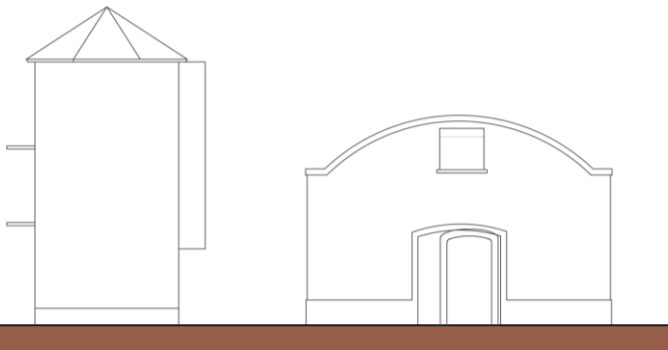
ARCHITETTURA | INGEGNERIA | DESIGN

# PROSPETTI

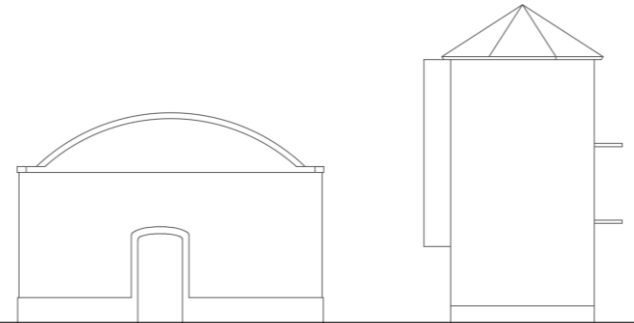
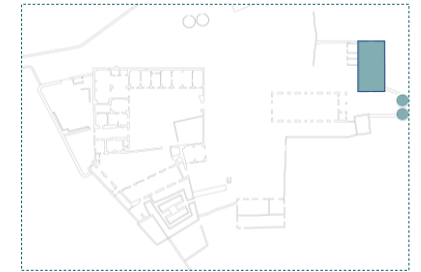
## Blocco C



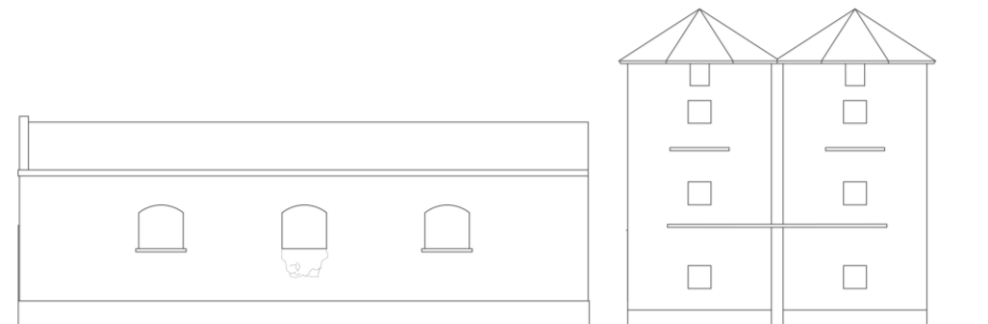
Prospetto Sud - Est



Prospetto Sud - Ovest



Prospetto Nord - Est



Prospetto Nord - Ovest

# REPORT FOTOGRAFICO



Blocco D

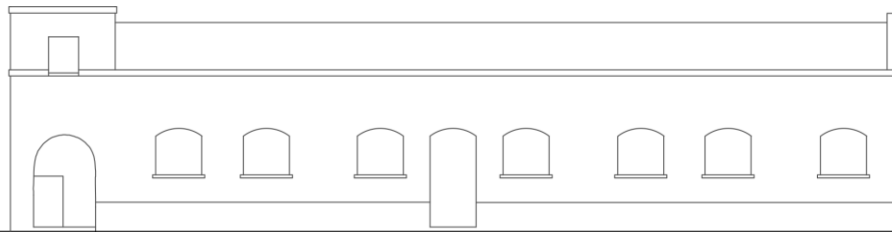


flore  
ARCHITETTURA | INGEGNERIA | DESIGN

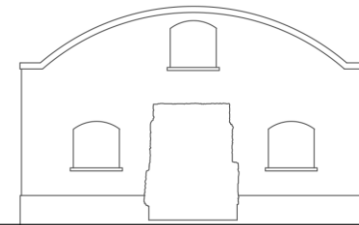


# PROSPETTI

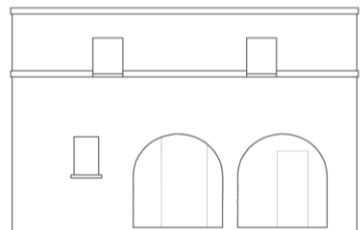
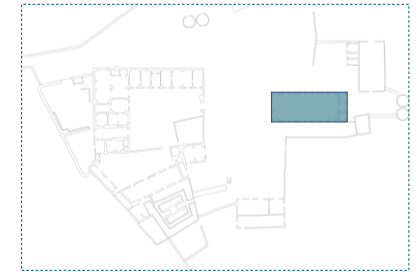
## Blocco D



Prospetto Nord - Est



Prospetto Sud - Est



Prospetto Nord - Ovest



Prospetto Sud - Ovest

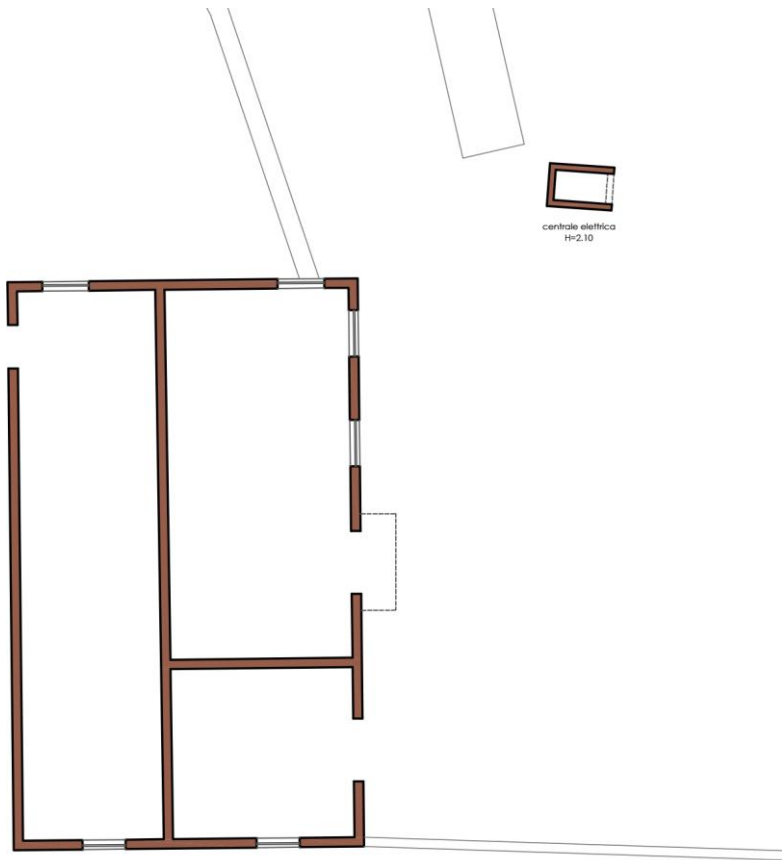
# BLOCCO E

## Il Rudere

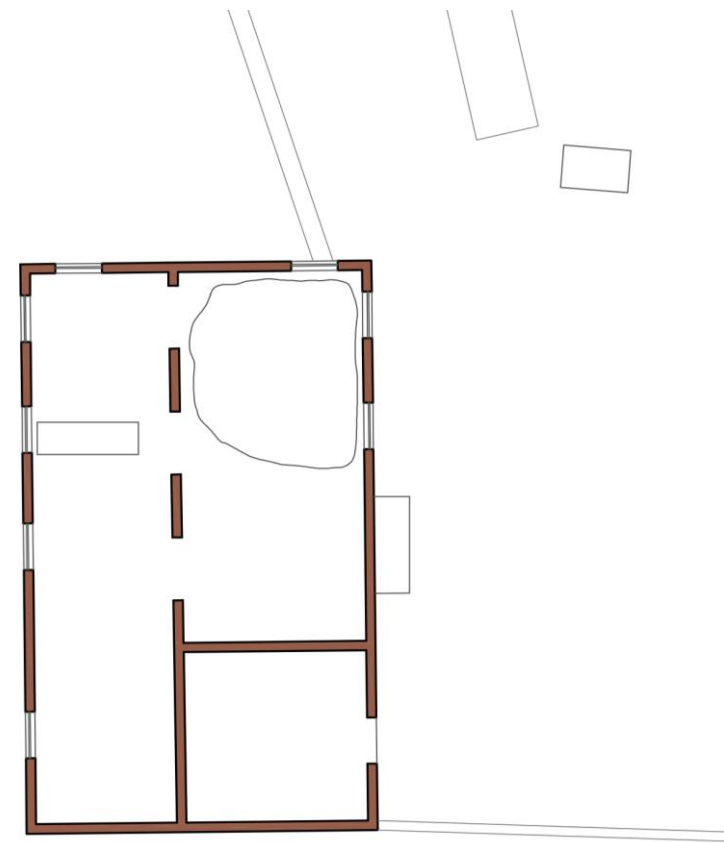
# STATO DI FATTO

## Blocco E

### Pianta piano terra



### Pianta primo piano



Sempre dei corpi di fabbrica di ultima costruzione fa parte il blocco E, utilizzato come deposito e probabilmente caratterizzato da copertura a doppia falda ormai andata perduta.



# REPORT FOTOGRAFICO

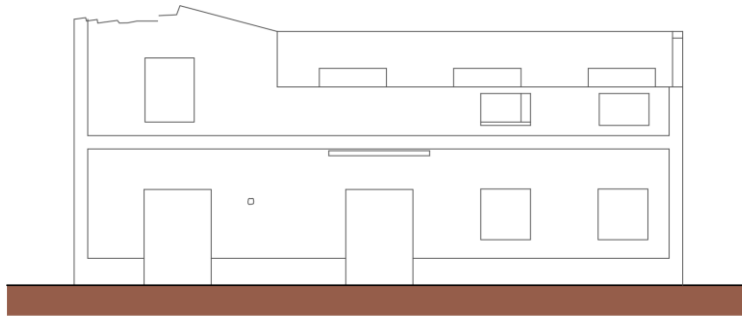
## Blocco E



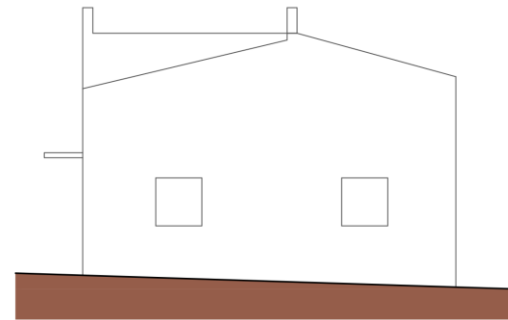
flore  
ARCHITETTURA | INGEGNERIA | DESIGN

# PROSPETTI

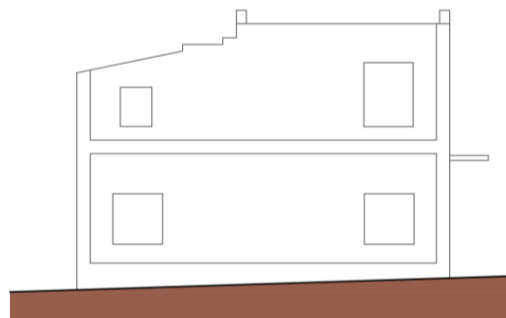
## Blocco E



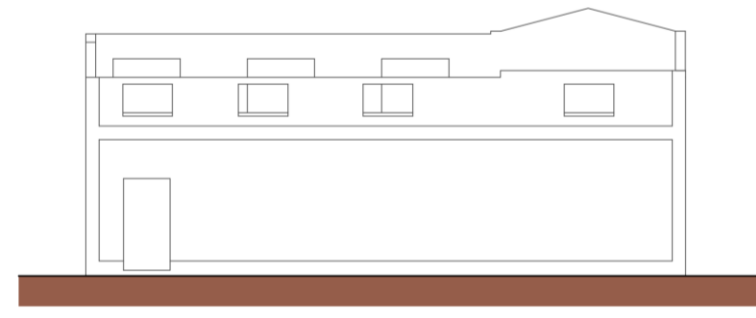
Prospetto Nord - Est



Prospetto Nord - Ovest



Prospetto Sud - Est



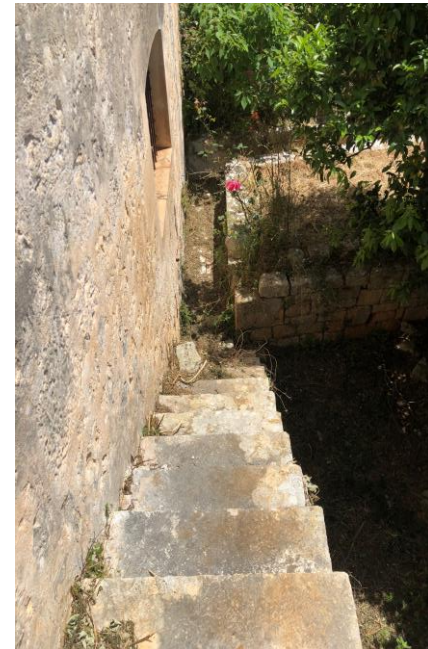
Prospetto Sud - Ovest

# L'AGRUMETO

# L'AGRUMETO



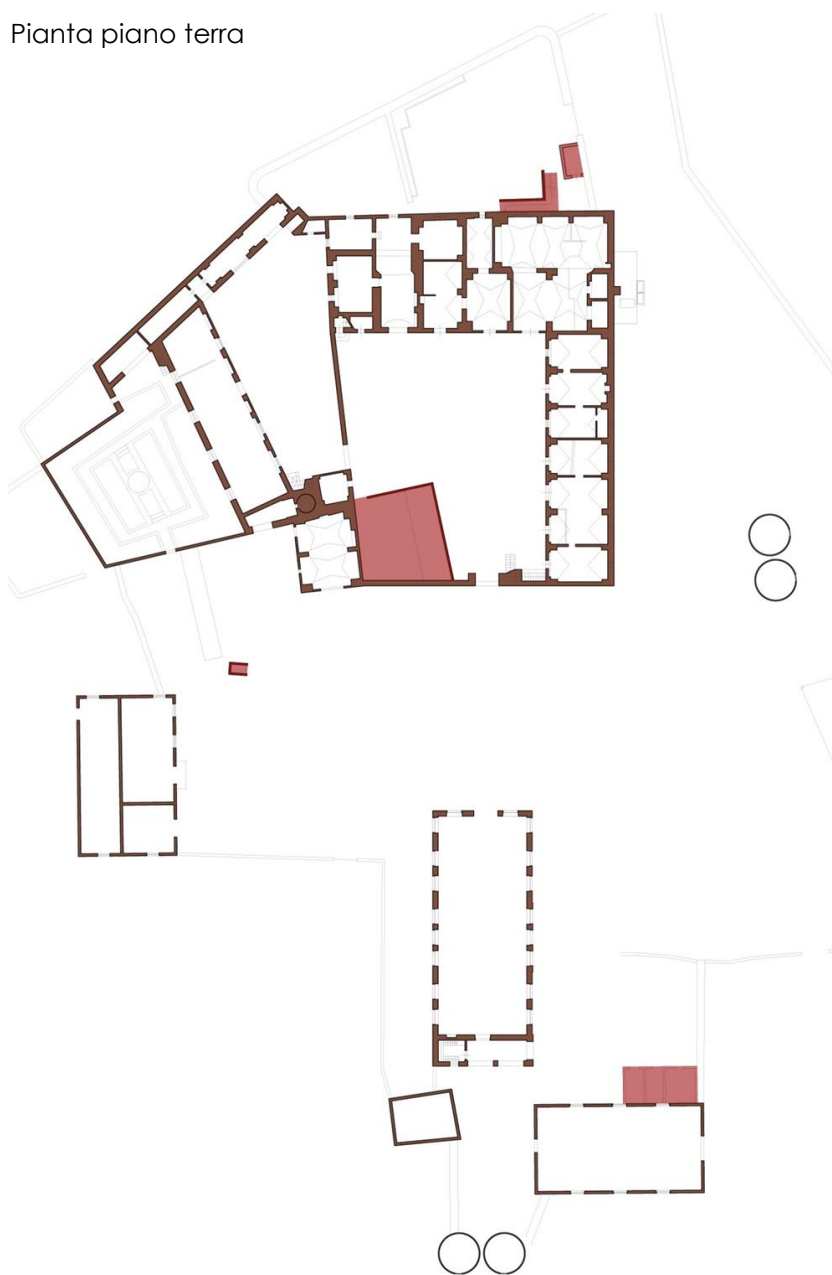
flore  
ARCHITETTURA | INGEGNERIA | DESIGN



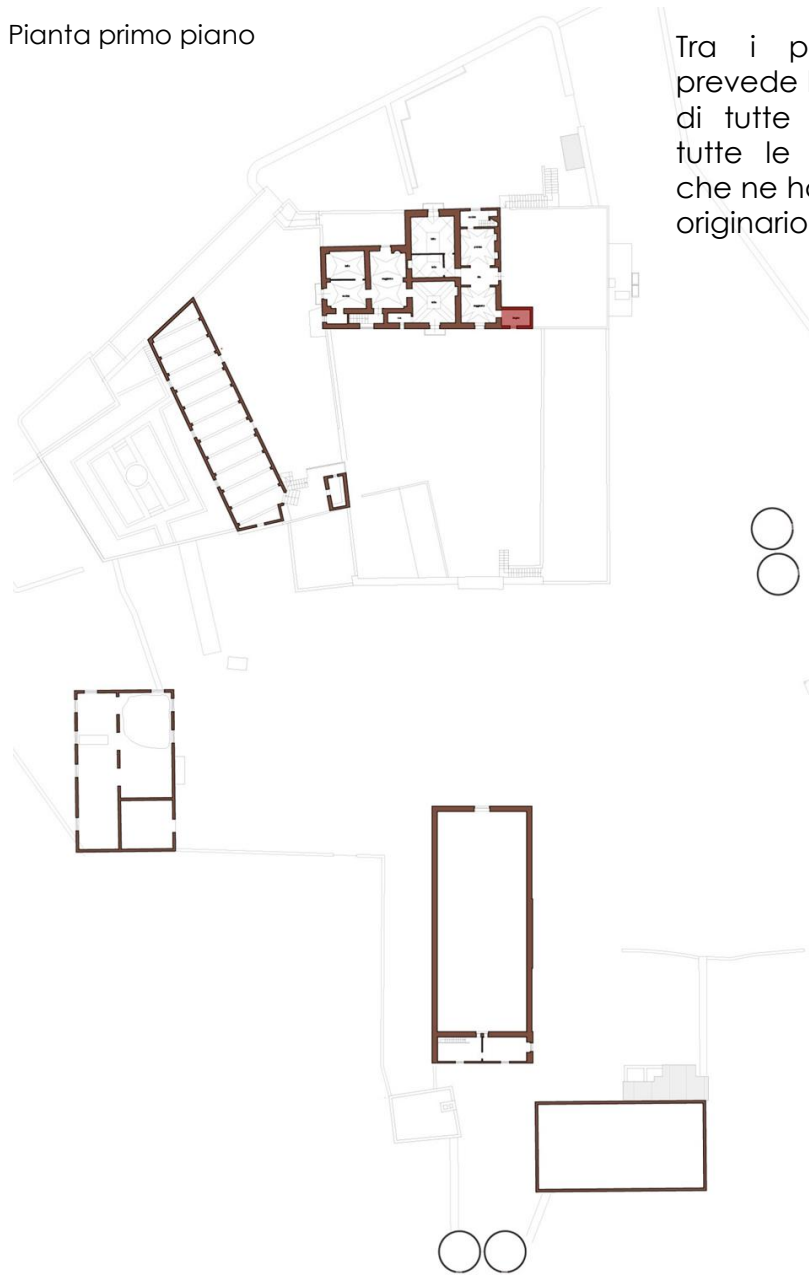
# INTERVENTI DI RIPRISTINO

# SUPERFETAZIONI

Pianta piano terra



Pianta primo piano



Tra i primi interventi, il progetto prevede l'abbattimento e la rimozione di tutte le superfetazioni, ovvero di tutte le addizioni recenti all'edificio che ne hanno modificato il suo assetto originario.

# SUPERFETAZIONI

Alcuni esempi di **parti aggiunte** in tempi recenti rispetto all'impianto originario.  
Nel caso della scala a sinistra, oltre che una superfetazione, l'opera rappresenta un abuso edilizio.



# SUPERFETAZIONI

Alcuni esempi di **parti aggiunte** in tempi recenti rispetto all'impianto originario. Nel caso della scala a sinistra, oltre che una superfetazione, l'opera rappresenta un abuso edilizio.



Nel caso del volume aggiunto in facciata, la sua costruzione postuma rispetto al resto del fabbricato è confermata anche da alcune foto che testimoniano la mancanza di questo volume.

# RIPRISTINO APERTURE

Tra gli interventi di ripristino rientra anche la **riapertura di porte e finestre** completamente chiuse con nuove murature o il **ripristino della sagoma originaria**.



Ad esempio, la grande vetrata sulla scala che porta al piano superiore in origine doveva essere molto più grande e con profilo a tutto sesto così come è possibile notare dalla trama della muratura in tufo.

flore

ARCHITETTURA | INGEGNERIA | DESIGN

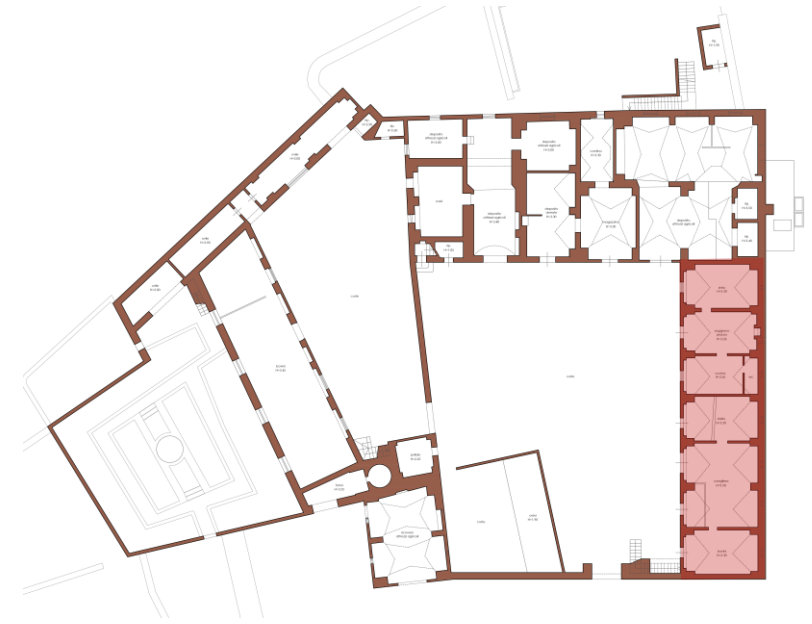
# RIPRISTINO APERTURE

Tra gli interventi di ripristino rientra anche la **riapertura di porte e finestre** completamente chiuse con nuove murature o il **ripristino della sagoma originaria**.



Ad esempio, la grande vetrata sulla scala che porta al piano superiore in origine doveva essere molto più grande e con profilo a tutto sesto così come è possibile notare dalla trama della muratura in tufo.

flore  
ARCHITETTURA | INGEGNERIA | DESIGN



Completamente occluse risultano anche le aperture a tutto sesto delle stalle.



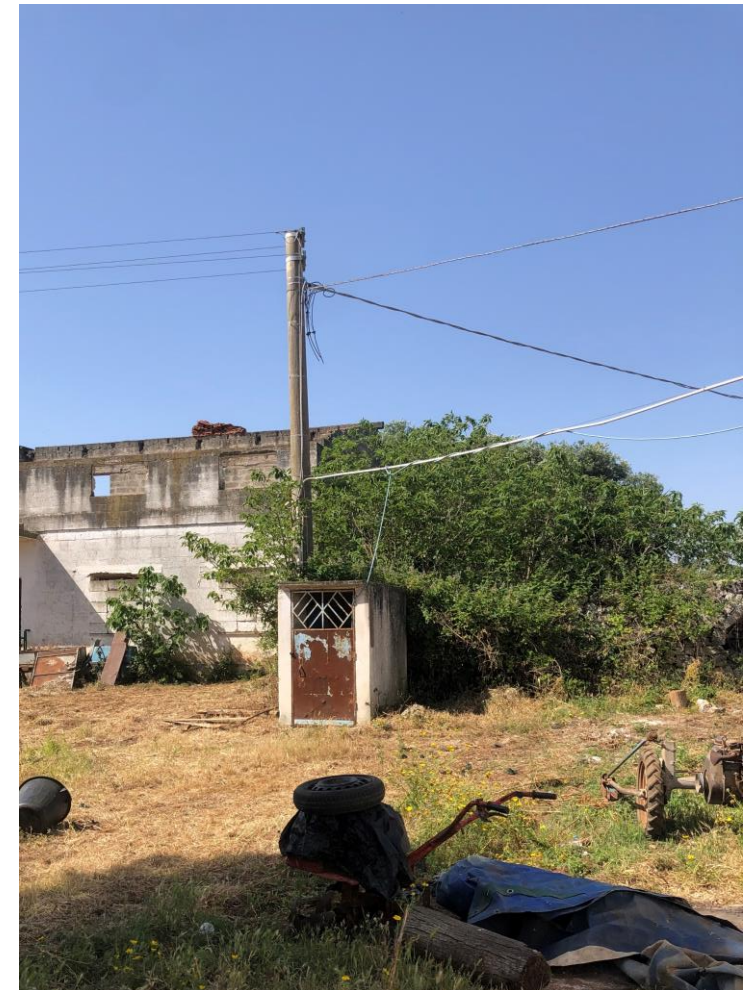
# DEGRADO ANTROPICO

Fanno parte delle superfetazioni anche tutti quegli elementi estranei al fabbricato originario e addossati alle facciate come tubi e fili di impianti vari, luci e lampioni, pluviali, tapparelle, ...

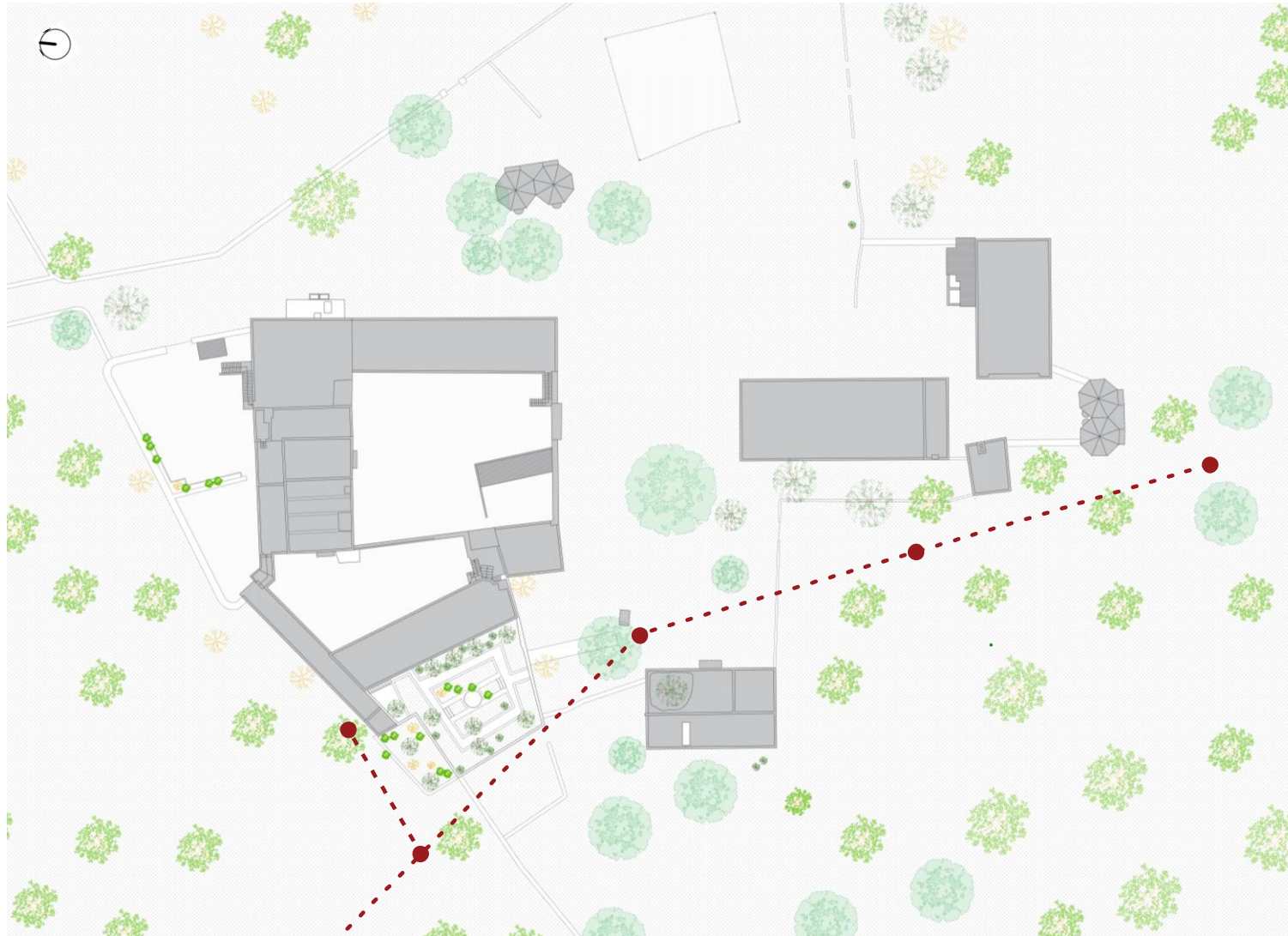


flore  
ARCHITETTURA | INGEGNERIA | DESIGN

All'interno del complesso, tra la masseria e il rudere, è stata realizzata anche una **cabina elettrica** nei pressi di un palo della linea elettrica pubblica.

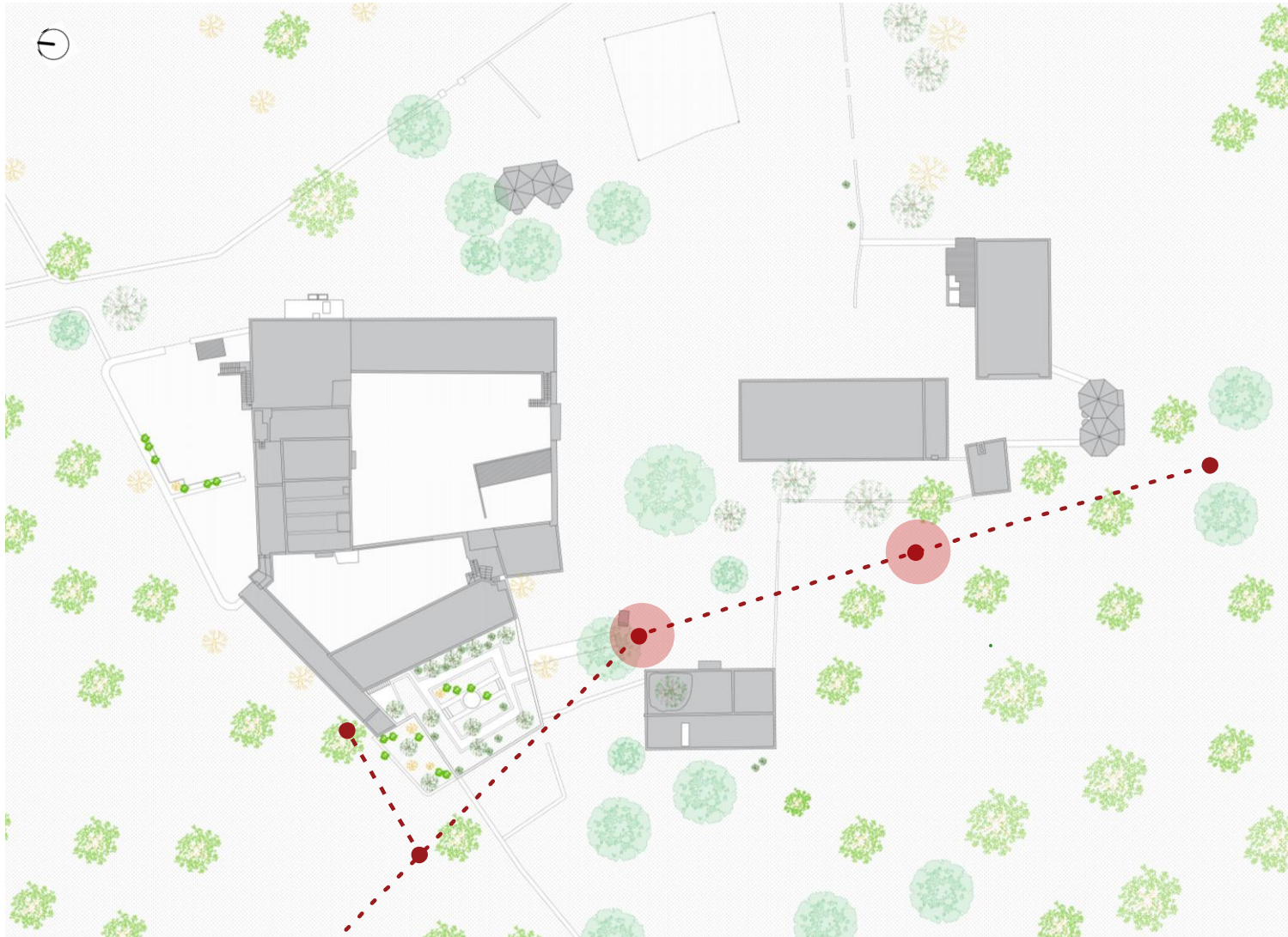


# DEGRADO ANTROPICO



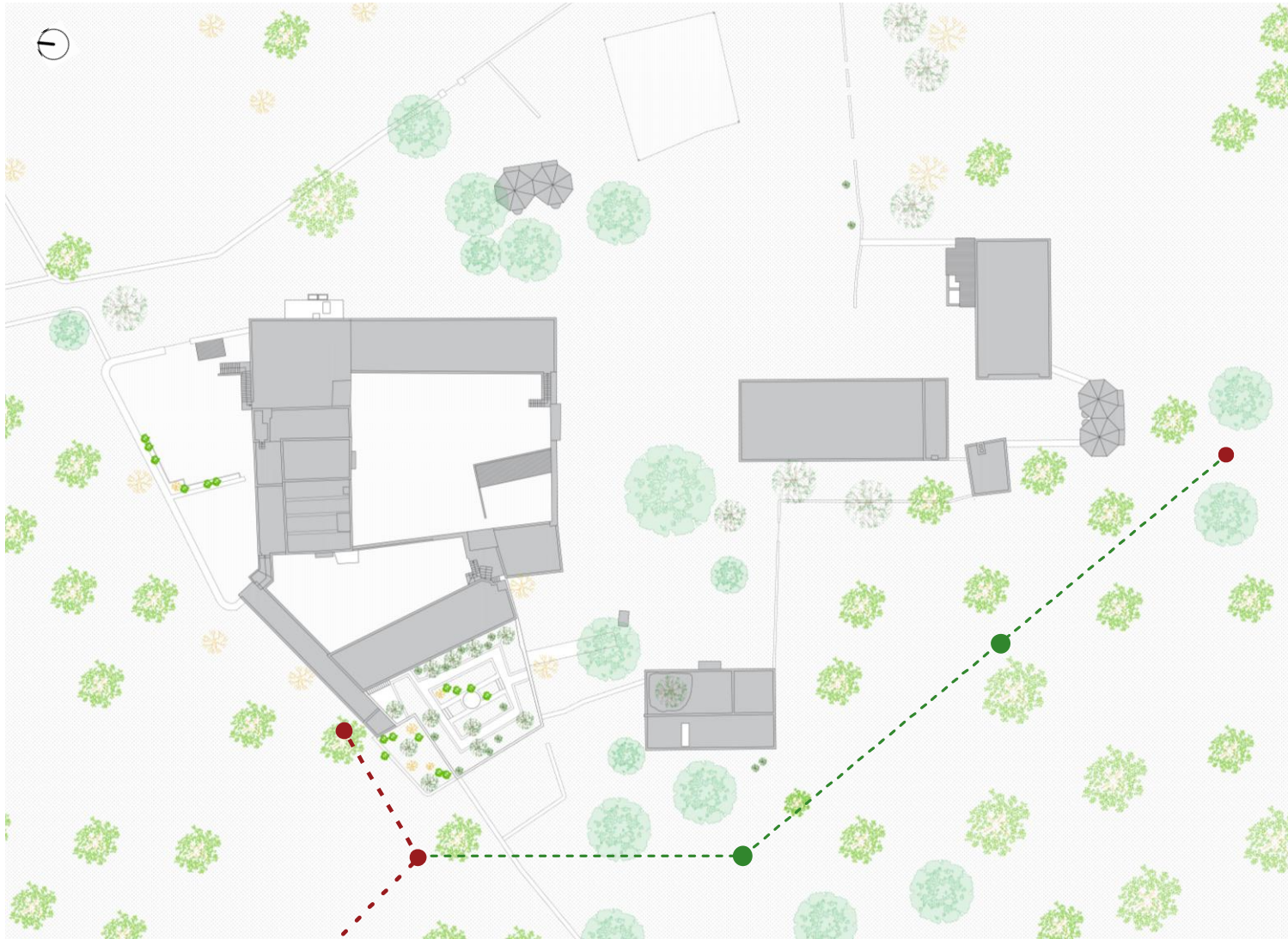
Attualmente la linea elettrica pubblica passa all'interno del complesso.

# DEGRADO ANTROPICO



Attualmente la linea elettrica pubblica passa all'interno del complesso. In particolare sono **2 i pali elettrici** che potrebbero diventare ostacolo di alcune scelte progettuali.

# DEGRADO ANTROPICO



Attualmente la linea elettrica pubblica passa all'interno del complesso. In particolare sono **2 i pali elettrici** che potrebbero diventare ostacolo di alcune scelte progettuali.

Per questo motivo, si ipotizza di spostare i 2 pali dietro il rudere sempre **entro un raggio di 50 m** da quelli già esistenti.

# DESTINAZIONE D'USO

# NUOVA DESTINAZIONE D'USO

Il progetto prevede la rifunzionalizzazione del complesso in una **nuova attività ricettiva** strettamente legata all'attività agricola per rispettare e conservare la vocazione intrinseca della Masseria.

flore  
ARCHITETTURA | INGEGNERIA | DESIGN



# NUOVA DESTINAZIONE D'USO

Il progetto prevede la rifunzionalizzazione del complesso in una **nuova attività ricettiva** strettamente legata all'attività agricola per rispettare e conservare la vocazione intrinseca della Masseria.

flore  
ARCHITETTURA | INGEGNERIA | DESIGN

## attività principali



### 1. ATTIVITÀ RICETTIVA (camere/alloggi)



# NUOVA DESTINAZIONE D'USO

Il progetto prevede la rifunzionalizzazione del complesso in una **nuova attività ricettiva** strettamente legata all'attività agricola per rispettare e conservare la vocazione intrinseca della Masseria.

flore  
ARCHITETTURA | INGEGNERIA | DESIGN

## attività principali



**1. ATTIVITÀ RICETTIVA**  
(camere/alloggi)

**2. RISTORAZIONE**



# NUOVA DESTINAZIONE D'USO

Il progetto prevede la rifunzionalizzazione del complesso in una **nuova attività ricettiva** strettamente legata all'attività agricola per rispettare e conservare la vocazione intrinseca della Masseria.

flore  
ARCHITETTURA | INGEGNERIA | DESIGN

## attività principali



1. ATTIVITÀ RICETTIVA  
(camere/alloggi)

2. RISTORAZIONE

3. ATTIVITÀ AGRICOLA  
e ALLEVAMENTO



# NUOVA DESTINAZIONE D'USO

Il progetto prevede la rifunzionalizzazione del complesso in una **nuova attività ricettiva** strettamente legata all'attività agricola per rispettare e conservare la vocazione intrinseca della Masseria.

flore  
ARCHITETTURA | INGEGNERIA | DESIGN

## attività principali



1. ATTIVITÀ RICETTIVA  
(camere/alloggi)

2. RISTORAZIONE

3. ATTIVITÀ AGRICOLA  
e ALLEVAMENTO

La struttura sarà caratterizzata dalla presenza di 3 attività principali; ognuna avrà spazi dedicati e potrà funzionare anche in maniera autonoma, ma sono concepite come **attività complementari** per poter offrire un servizio completo legato al turismo rurale.



# NUOVA DESTINAZIONE D'USO

Il progetto prevede la rifunzionalizzazione del complesso in una **nuova attività ricettiva** strettamente legata all'attività agricola per rispettare e conservare la vocazione intrinseca della Masseria.

flore  
ARCHITETTURA | INGEGNERIA | DESIGN

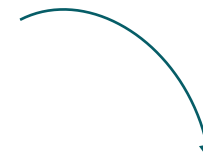
## attività principali



1. ATTIVITÀ RICETTIVA  
(camere/alloggi)

2. RISTORAZIONE

3. ATTIVITÀ AGRICOLA  
e ALLEVAMENTO



## attività extra

La struttura sarà caratterizzata dalla presenza di 3 attività principali; ognuna avrà spazi dedicati e potrà funzionare anche in maniera autonoma, ma sono concepite come **attività complementari** per poter offrire un servizio completo legato al turismo rurale.



Dalle attività principali nascono poi una serie di attività secondarie che potranno essere avviate in maniera occasionale, ad esempio:

- Attività culturali (eventi culturali, visite guidate, ...)
- Attività didattiche (fattoria didattica, corsi culinari, ...)
- Attività di intrattenimento (eventi, piccoli ricevimenti, ...)
- Vendita al dettaglio di alimenti prodotti in loco
- .....

# NUOVA DESTINAZIONE D'USO

---

Per poter raggiungere questo obiettivo è possibile intraprendere due strade diverse, entrambe legate alla conduzione di un'attività di ricezione ed ospitalità ma con vincoli ed obblighi diversi:

# NUOVA DESTINAZIONE D'USO

---

Per poter raggiungere questo obiettivo è possibile intraprendere due strade diverse, entrambe legate alla conduzione di un'attività di ricezione ed ospitalità ma con vincoli ed obblighi diversi:



**AGRITURISMO**

L.R. n. 34/1985



**TURISMO RURALE**

L.R. n. 20/1998

# NUOVA DESTINAZIONE D'USO

Per poter raggiungere questo obiettivo è possibile intraprendere due strade diverse, entrambe legate alla conduzione di un'attività di ricezione ed ospitalità ma con vincoli ed obblighi diversi:



## AGRITURISMO

L.R. n. 34/1985

### COS'è

- **Attività di ricezione ed ospitalità** in stretto rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento degli animali.
- **L'attività principale resta comunque quella agricola.**



## TURISMO RURALE

L.R. n. 20/1998

- **Attività commerciale** caratterizzata in termini di attrattive dall'attività agricola e correlata con il recupero e la fruizione dei beni immobili situati in aree rurali.

# NUOVA DESTINAZIONE D'USO

Per poter raggiungere questo obiettivo è possibile intraprendere due strade diverse, entrambe legate alla conduzione di un'attività di ricezione ed ospitalità ma con vincoli ed obblighi diversi:



## AGRITURISMO

L.R. n. 34/1985

### COS'è

- **Attività di ricezione ed ospitalità** in stretto rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento degli animali.
- L'**attività principale resta comunque quella agricola.**

### REQUISITI PROPRIETARIO DELL'ATTIVITA'

- Il proprietario deve essere **conduttore di un'azienda agricola** e richiedere la registrazione sull'**elenco comunale degli operatori agrituristici.**



## TURISMO RURALE

L.R. n. 20/1998

- **Attività commerciale** caratterizzata in termini di attrattive dall'attività agricola e correlata con il recupero e la fruizione dei beni immobili situati in aree rurali.

- Il proprietario è un **imprenditore qualsiasi** titolare di un'azienda.

# NUOVA DESTINAZIONE D'USO

Per poter raggiungere questo obiettivo è possibile intraprendere due strade diverse, entrambe legate alla conduzione di un'attività di ricezione ed ospitalità ma con vincoli ed obblighi diversi:



## AGRITURISMO

L.R. n. 34/1985

### COS'è

- **Attività di ricezione ed ospitalità** in stretto rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento degli animali.
- **L'attività principale resta comunque quella agricola.**

### REQUISITI PROPRIETARIO DELL'ATTIVITA'

- Il proprietario deve essere **conduttore di un'azienda agricola** e richiedere la registrazione sull'**elenco comunale degli operatori agrituristici**.

### VINCOLI e LIMITAZIONI

- Tempo legato all'**attività agricola** > tempo legato all'**attività ricettiva** (in termini annui).
- **Almeno il 60%** di cibi e bevande somministrate devono essere di produzione propria. Il restante 40% deve avere comunque provenienza locale.
- **Vincoli quantitativi** (art.4, comma 3):
  - n. posti letto < 40
  - n. posti tavola < 85
  - n. piazzole per agricampeggio < 15



## TURISMO RURALE

L.R. n. 20/1998

- **Attività commerciale** caratterizzata in termini di attrattive dall'attività agricola e correlata con il recupero e la fruizione dei beni immobili situati in aree rurali.

- Il proprietario è un **imprenditore qualsiasi** titolare di un'azienda.

- **Non esistono vincoli** relativi alle modalità di svolgimento dell'attività.

# NUOVA DESTINAZIONE D'USO

Per poter raggiungere questo obiettivo è possibile intraprendere due strade diverse, entrambe legate alla conduzione di un'attività di ricezione ed ospitalità ma con vincoli ed obblighi diversi:



## AGRITURISMO

L.R. n. 34/1985

### COS'è

- **Attività di ricezione ed ospitalità** in stretto rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento degli animali.
- **L'attività principale resta comunque quella agricola.**

### REQUISITI PROPRIETARIO DELL'ATTIVITA'

- Il proprietario deve essere **conduttore di un'azienda agricola** e richiedere la registrazione sull'**elenco comunale degli operatori agrituristici**.

### VINCOLI e LIMITAZIONI

- Tempo legato all'**attività agricola** > tempo legato all'**attività ricettiva** (in termini annui).
- **Almeno il 60%** di cibi e bevande somministrate devono essere di produzione propria. Il restante 40% deve avere comunque provenienza locale.
- **Vincoli quantitativi** (art.4, comma 3):
  - n. posti letto < 40
  - n. posti tavola < 85
  - n. piazzole per agricampeggio < 15



## TURISMO RURALE

L.R. n. 20/1998

- **Attività commerciale** caratterizzata in termini di attrattive dall'attività agricola e correlata con il recupero e la fruizione dei beni immobili situati in aree rurali.

- Il proprietario è un **imprenditore qualsiasi** titolare di un'azienda.

- **Non esistono vincoli** relativi alle modalità di svolgimento dell'attività.

**Quella del turismo rurale risulta essere la soluzione migliore in quanto meno vincolante da vari punti di vista.**

# TURISMO RURALE

---



La **Legge Regionale n. 20/1998 sul turismo rurale** disciplina solo gli interventi consentiti e le modalità di intervento sui beni rurali ospitanti la nuova attività.

# TURISMO RURALE



La **Legge Regionale n. 20/1998 sul turismo rurale** disciplina solo gli interventi consentiti e le modalità di intervento sui beni rurali ospitanti la nuova attività.

## REQUISITI

Edifici rurali, masserie, trulli, torri, fortificazioni e antichi manufatti in generale **eseguiti da oltre cinquant'anni.**



# TURISMO RURALE



La **Legge Regionale n. 20/1998 sul turismo rurale** disciplina solo gli interventi consentiti e le modalità di intervento sui beni rurali ospitanti la nuova attività.

## REQUISITI

Edifici rurali, masserie, trulli, torri, fortificazioni e antichi manufatti in generale **eseguiti da oltre cinquant'anni.**



## INTERVENTI CONSENTITI

- il **consolidamento**
- il **restauro**
- la **ristrutturazione**
  
- **ampliamento** solo con volumi interrati (max 20% solo se strettamente connessi a esigenze igienico-sanitarie o tecnologico-funzionali).



# TURISMO RURALE



La **Legge Regionale n. 20/1998 sul turismo rurale** disciplina solo gli interventi consentiti e le modalità di intervento sui beni rurali ospitanti la nuova attività.

## REQUISITI

Edifici rurali, masserie, trulli, torri, fortificazioni e antichi manufatti in generale **eseguiti da oltre cinquant'anni.**



## INTERVENTI CONSENTITI

- il **consolidamento**
- il **restauro**
- la **ristrutturazione**
  
- **ampliamento** solo con volumi interrati (max 20% solo se strettamente connessi a esigenze igienico-sanitarie o tecnologico-funzionali).



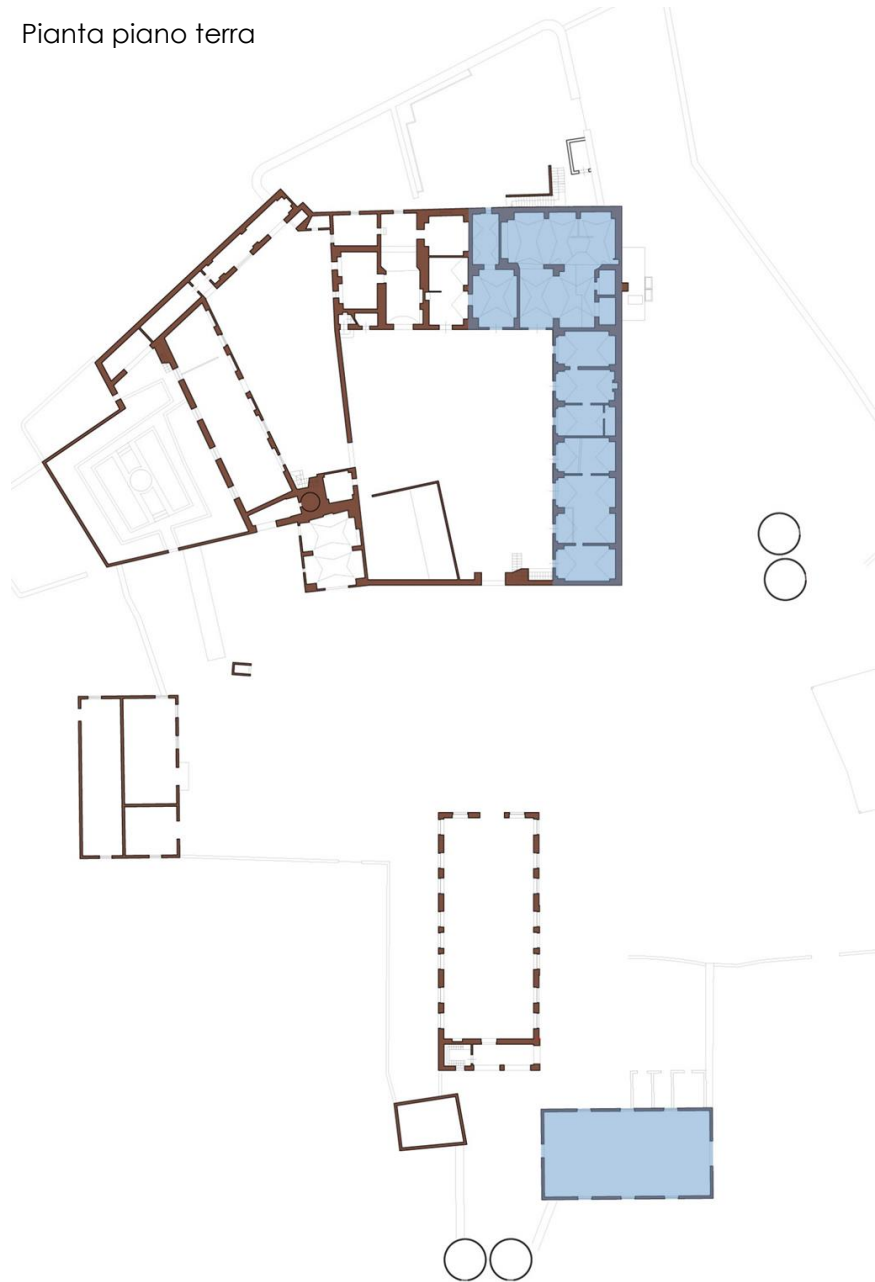
## CONDIZIONI/LIMITAZIONI

- Vanno conservati i **prospetti originari** e le **caratteristiche architettoniche e artistiche** dell'immobile;
  
- Nel caso di **demolizione e ricostruzione** di parte dei fabbricati esistenti, deve essere ripristinata la tipologia architettonica originaria.

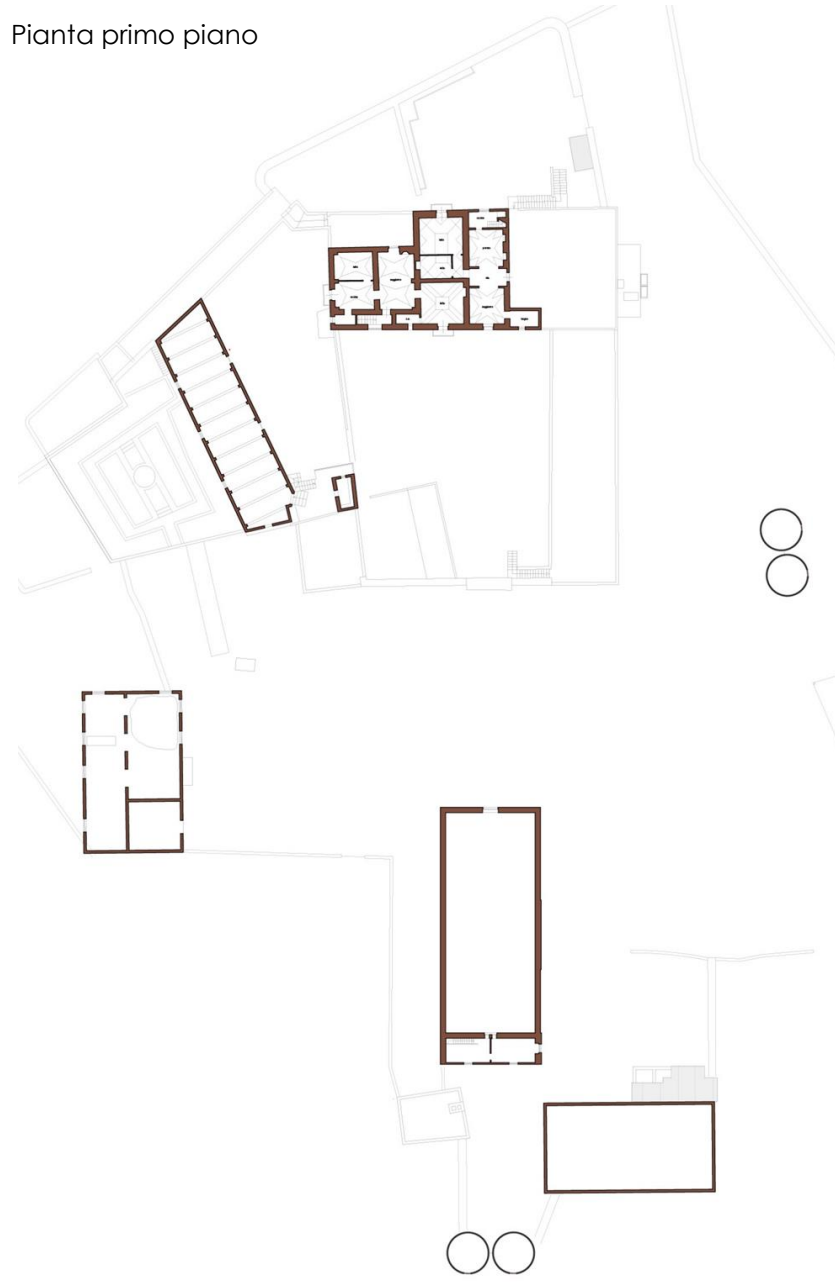
**NUOVE FUNZIONI**

# SCHEMA FUNZIONALE

Pianta piano terra



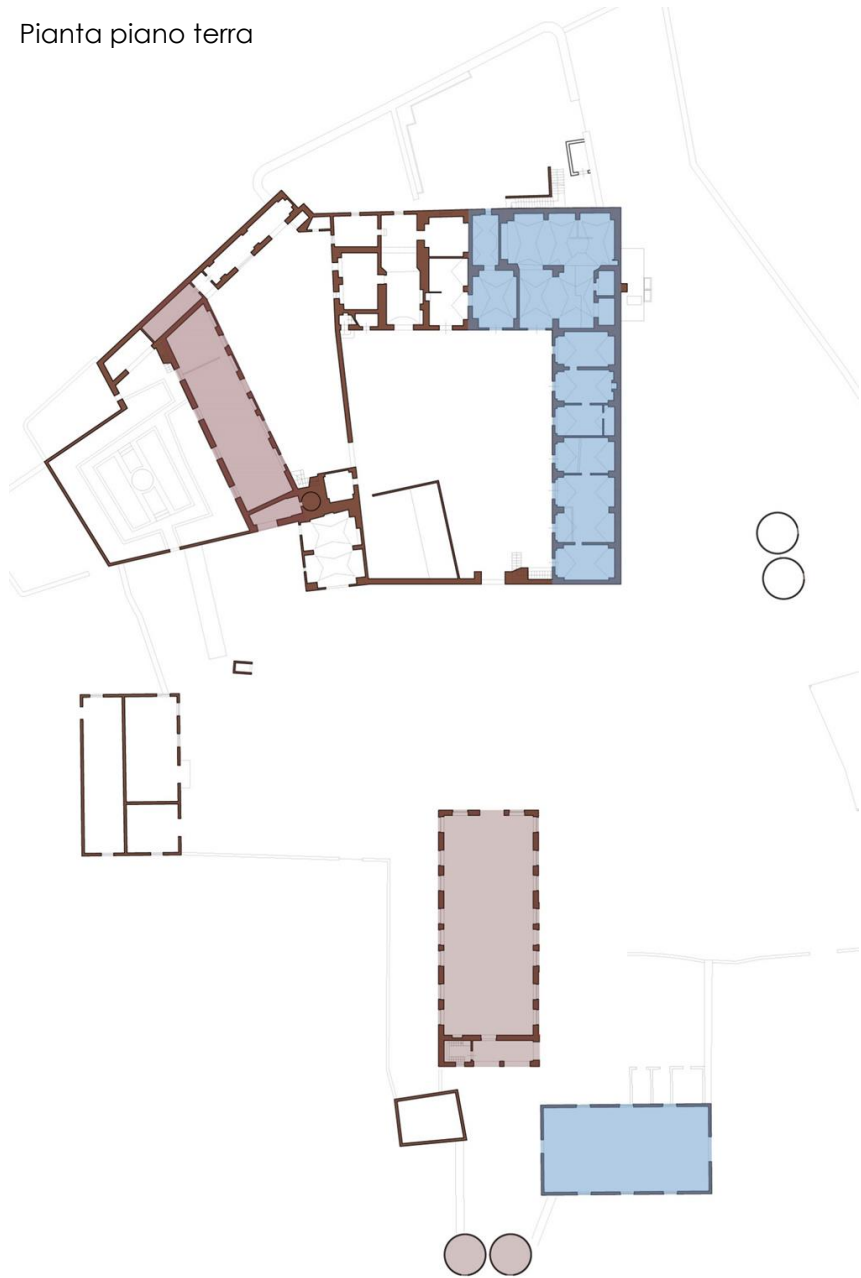
Pianta primo piano



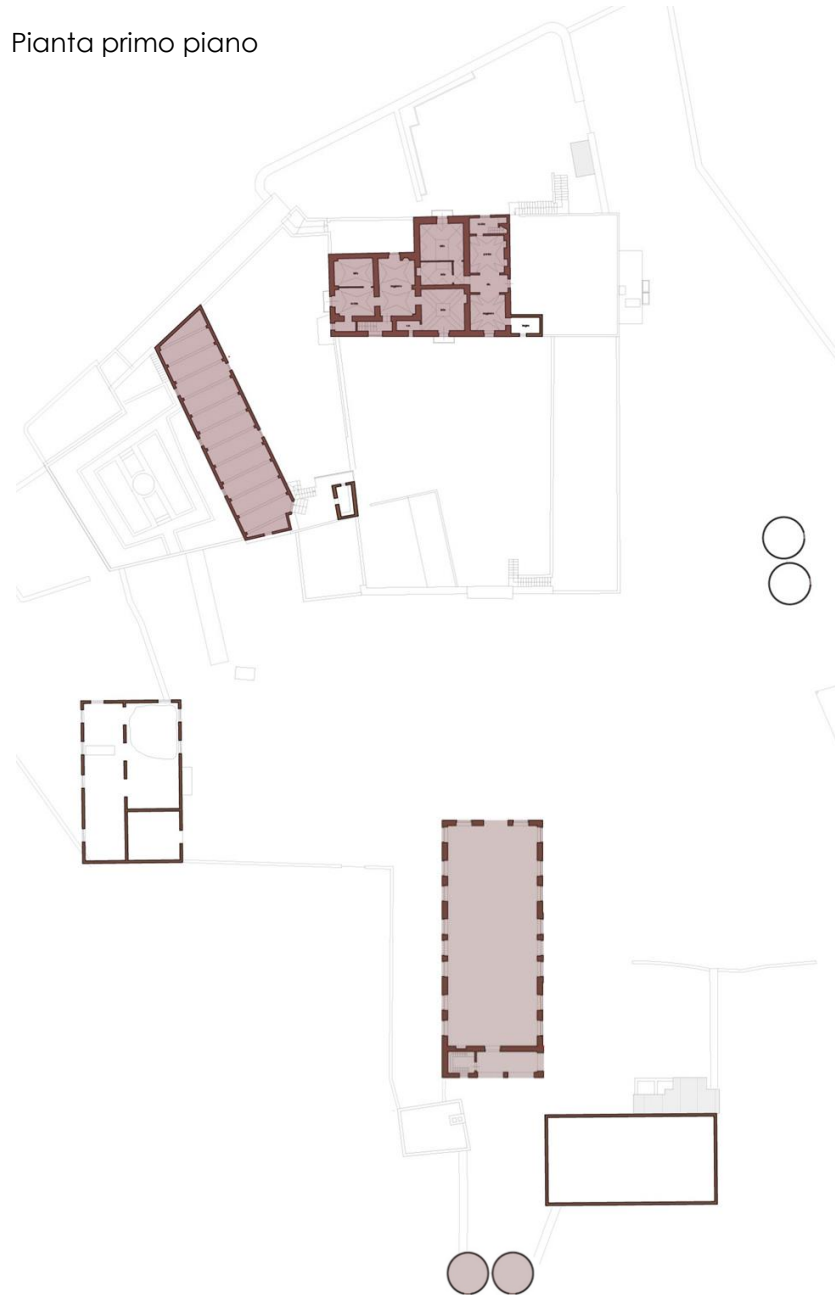
**RISTORAZIONE**  
640 mq circa

# SCHEMA FUNZIONALE

Pianta piano terra



Pianta primo piano



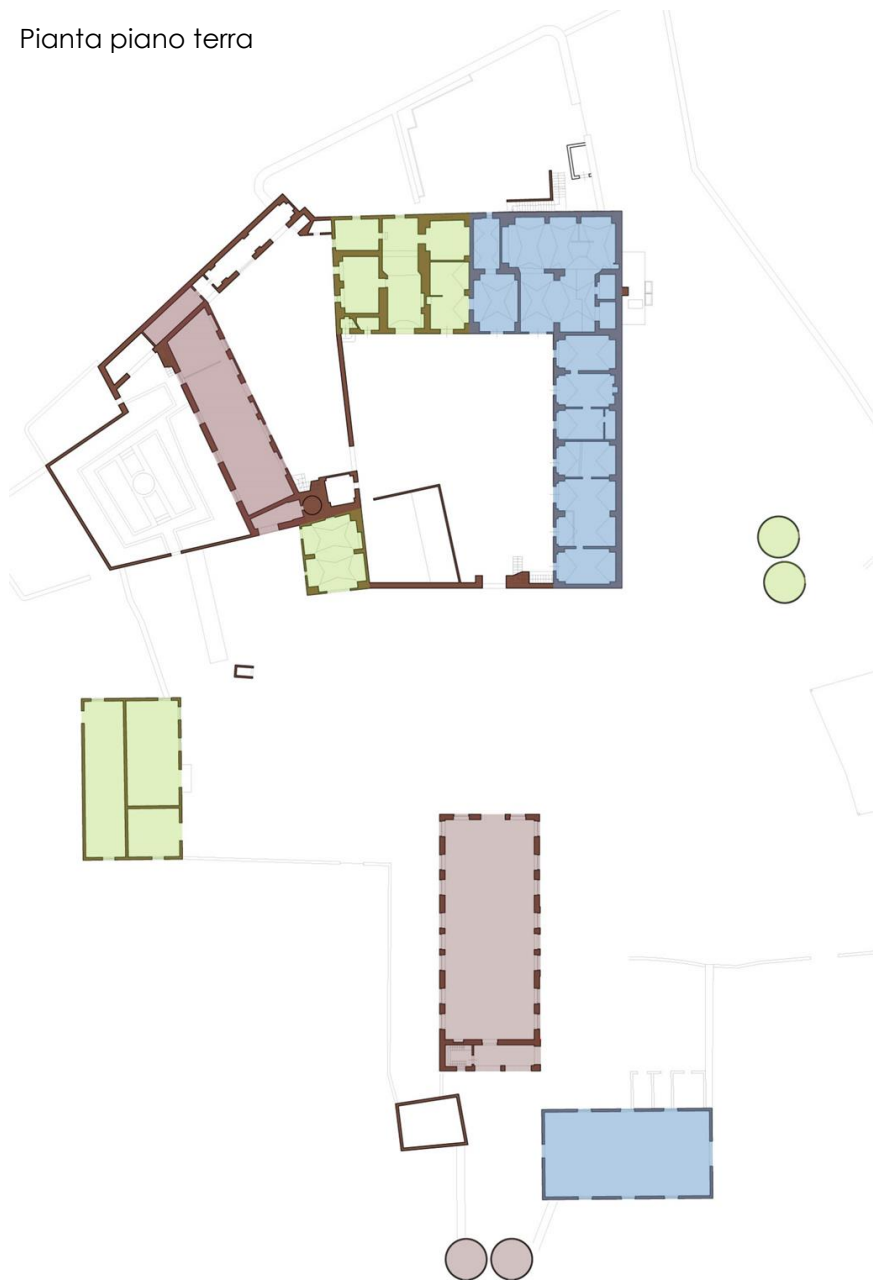
**RISTORAZIONE**  
640 mq circa



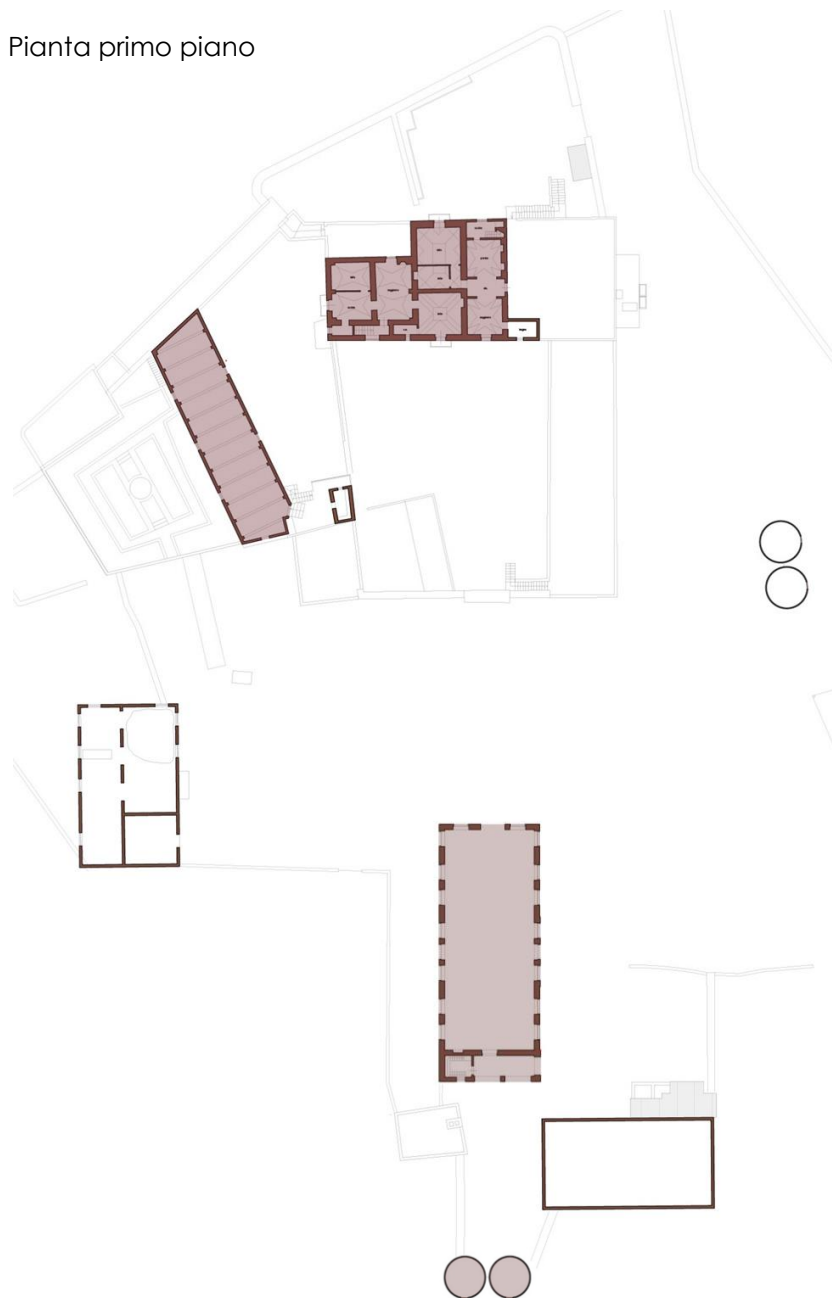
**CAMERE**  
13000 mq circa

# SCHEMA FUNZIONALE

Pianta piano terra



Pianta primo piano



**RISTORAZIONE**  
660 mq circa



**CAMERE**  
1300 mq circa



**GESTIONE**  
520 mq circa

# ACCESSI, FLUSSI e PERCORSI

# SCHEMA FUNZIONALE

Pianta piano terra

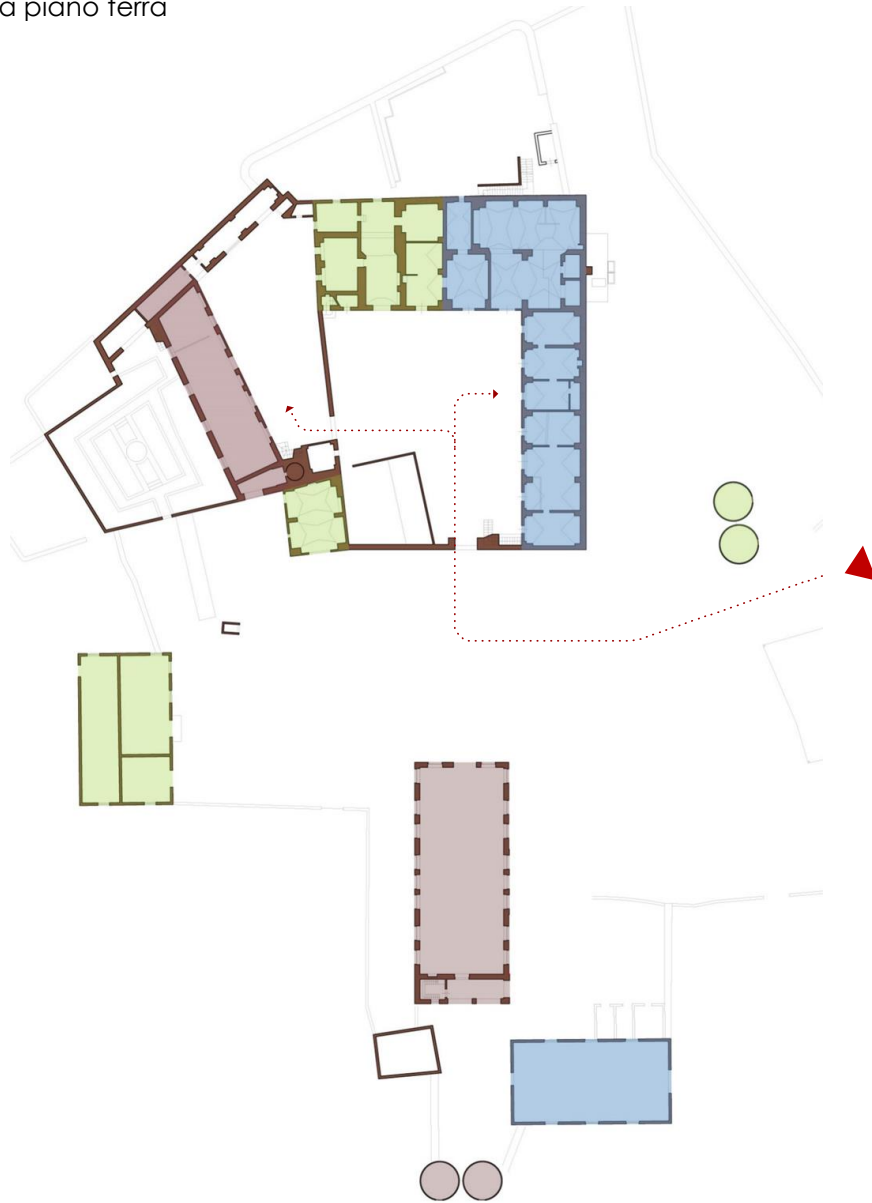


- ▲ Il **nuovo accesso** sarà posizionato ad est del complesso, tra l'aia e i silos che diventeranno parte integrante del nuovo ingresso e **spazi di prima accoglienza**.



# SCHEMA FUNZIONALE

Pianta piano terra



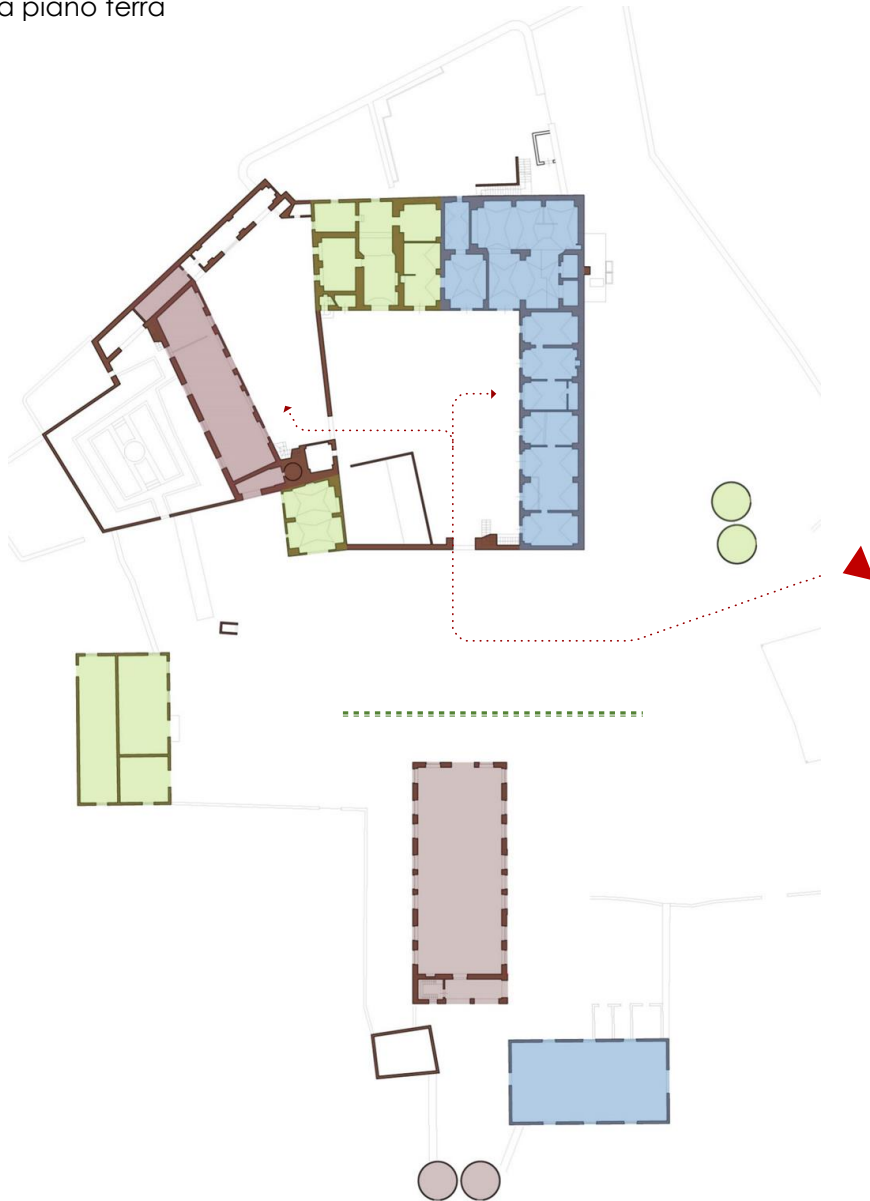
- ▲ Il **nuovo accesso** sarà posizionato ad est del complesso, tra l'aia e i silos che diventeranno parte integrante del nuovo ingresso e **spazi di prima accoglienza**.

Da qui, tramite il **portale principale** sarà possibile accedere sia al ristorante che agli alloggi.



# SCHEMA FUNZIONALE

Pianta piano terra



- ▲ Il **nuovo accesso** sarà posizionato ad est del complesso, tra l'aia e i silos che diventeranno parte integrante del nuovo ingresso e **spazi di prima accoglienza**.

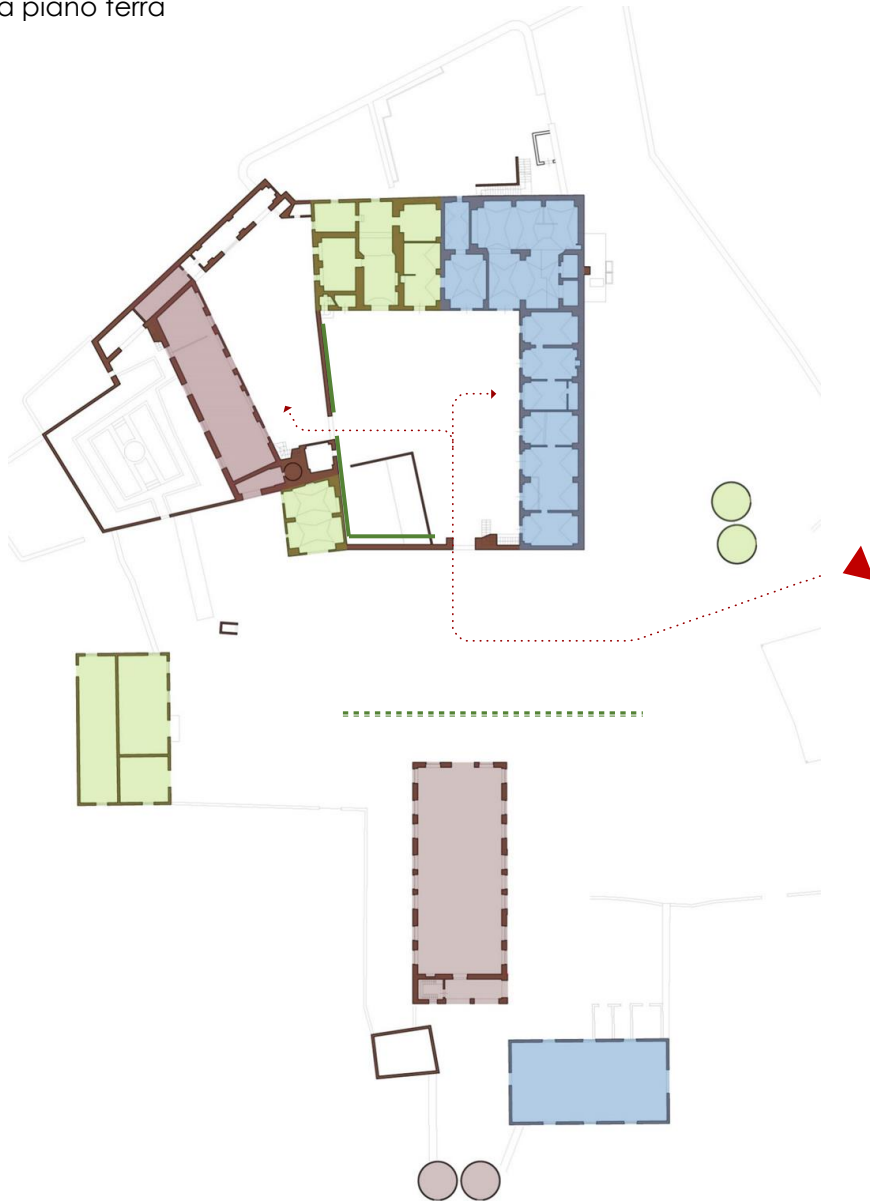
Da qui, tramite il **portale principale** sarà possibile accedere sia al ristorante che agli alloggi.

- Il percorso sarà delineato verso sud da una **barriera verde** che avrà la funzione di isolare il complesso rispetto agli spazi destinati all'allevamento e all'attività agricola dal punto di vista visivo, acustico e olfattivo.



# SCHEMA FUNZIONALE

Pianta piano terra



- ▲ Il **nuovo accesso** sarà posizionato ad est del complesso, tra l'aia e i silos che diventeranno parte integrante del nuovo ingresso e **spazi di prima accoglienza**.

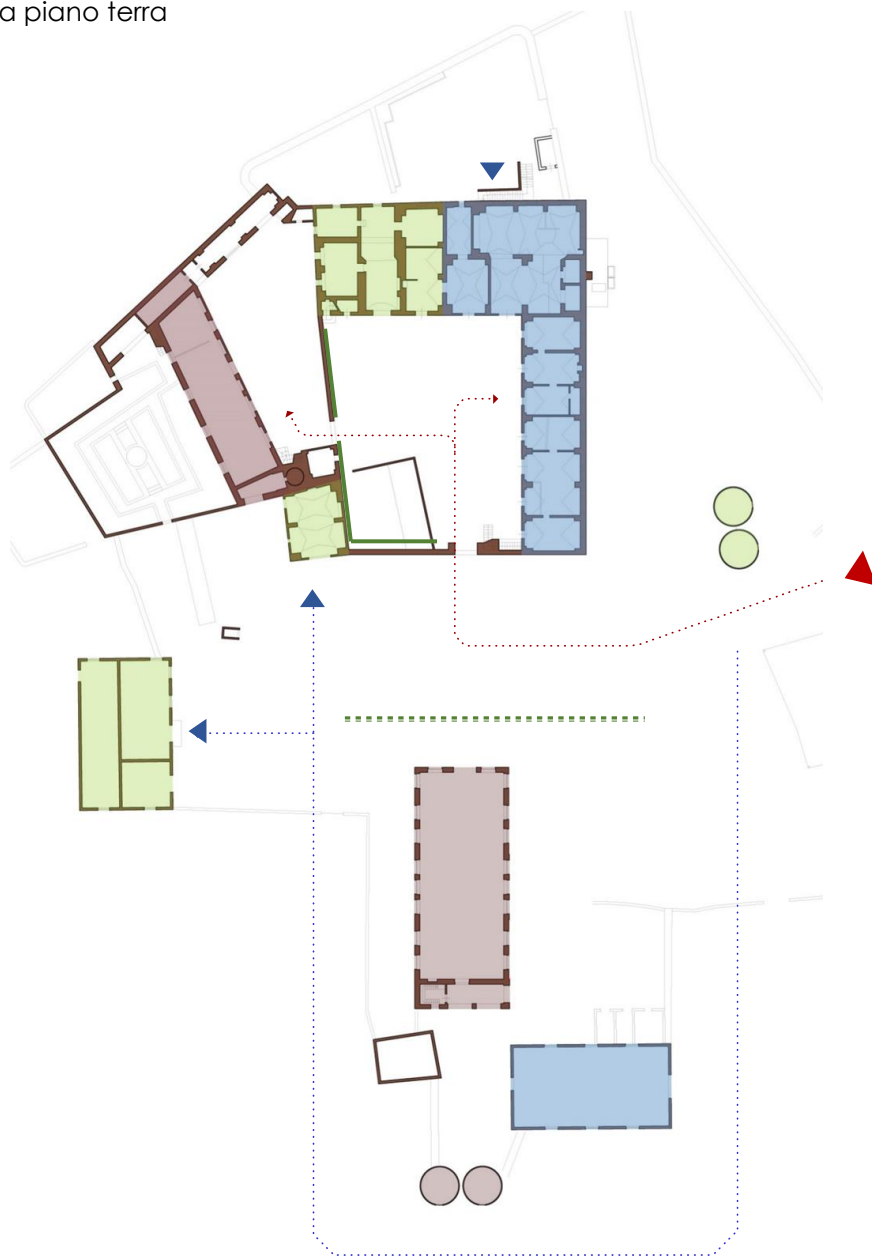
Da qui, tramite il **portale principale** sarà possibile accedere sia al ristorante che agli alloggi.

- Il percorso sarà delineato verso sud da una **barriera verde** che avrà la funzione di isolare il complesso rispetto agli spazi destinati all'allevamento e all'attività agricola dal punto di vista visivo, acustico e olfattivo.
- Altri **spazi verdi** saranno inseriti anche lungo il perimetro della corte principale per caratterizzare lo spazio destinato alla ristorazione all'aperto.



# SCHEMA FUNZIONALE

Pianta piano terra



- ▲ Il **nuovo accesso** sarà posizionato ad est del complesso, tra l'aia e i silos che diventeranno parte integrante del nuovo ingresso e **spazi di prima accoglienza**.

Da qui, tramite il **portale principale** sarà possibile accedere sia al ristorante che agli alloggi.

- Il percorso sarà delineato verso sud da una **barriera verde** che avrà la funzione di isolare il complesso rispetto agli spazi destinati all'allevamento e all'attività agricola dal punto di vista visivo, acustico e olfattivo.

- Altri **spazi verdi** saranno inseriti anche lungo il perimetro della corte principale per caratterizzare lo spazio destinato alla ristorazione all'aperto.

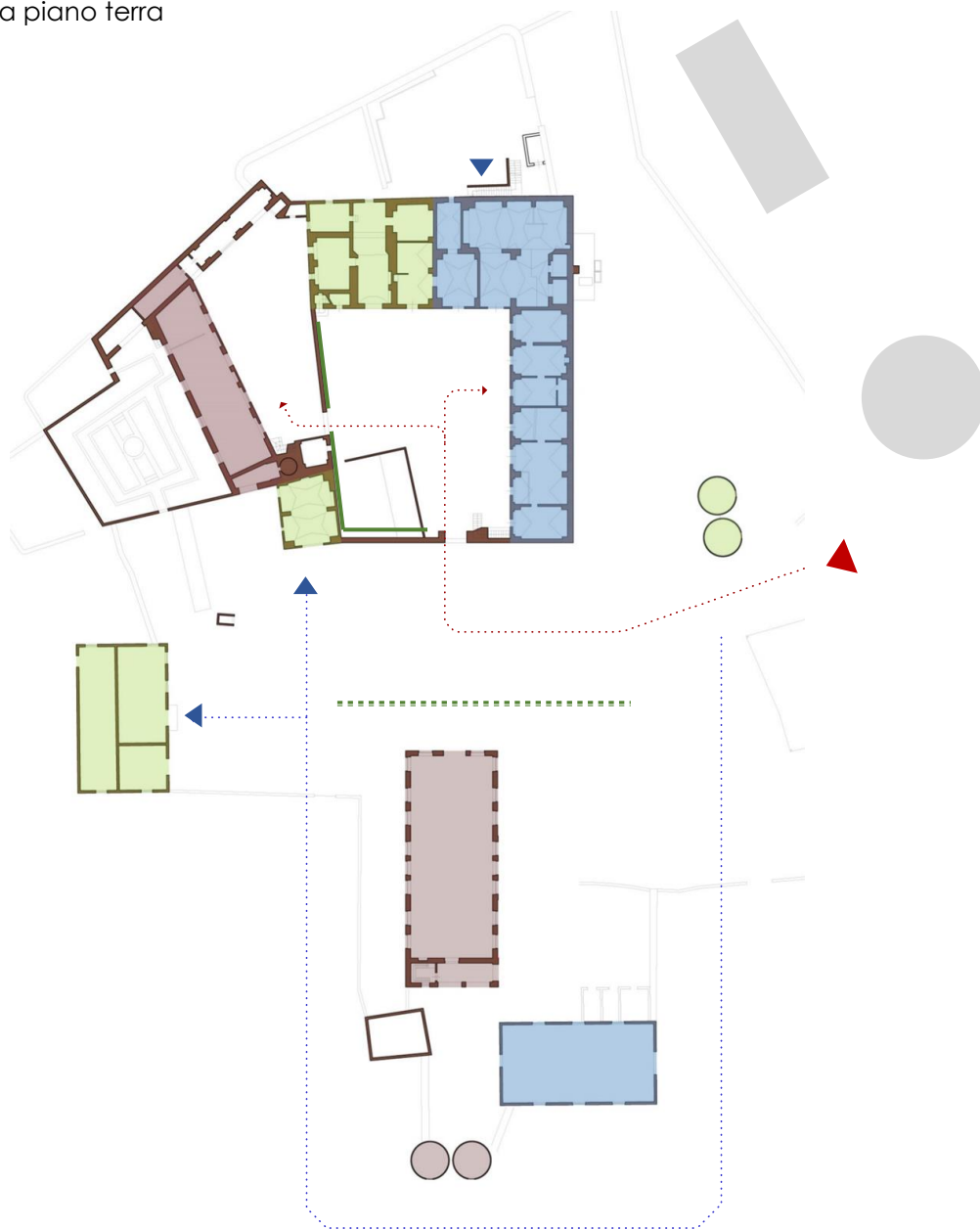
- ▲ A nord sarà posto **l'ingresso riservato ai dipendenti e al carico/scarico**.

Un ulteriore **accesso secondario** sarà riservato al raggiungimento degli spazi dedicati alla gestione.



# SCHEMA FUNZIONALE

Pianta piano terra



▲ Il **nuovo accesso** sarà posizionato ad est del complesso, tra l'aia e i silos che diventeranno parte integrante del nuovo ingresso e **spazi di prima accoglienza**.

Da qui, tramite il **portale principale** sarà possibile accedere sia al ristorante che agli alloggi.

----- Il percorso sarà delineato verso sud da una **barriera verde** che avrà la funzione di isolare il complesso rispetto agli spazi destinati all'allevamento e all'attività agricola dal punto di vista visivo, acustico e olfattivo.

— Altri **spazi verdi** saranno inseriti anche lungo il perimetro della corte principale per caratterizzare lo spazio destinato alla ristorazione all'aperto.

▲ A nord sarà posto **l'ingresso riservato ai dipendenti e al carico/scarico**.

Un ulteriore **accesso secondario** sarà riservato al raggiungimento degli spazi dedicati alla gestione.

■ Di conseguenza i parcheggi, uno destinato ai clienti e l'altro al personale, saranno posti lungo il lato est.



# PROGETTO

# BLOCCO A – La Masseria

Pianta piano terra - quotata



Pianta piano terra – schema funzionale



# BLOCCO A – La Masseria

Pianta piano terra - arredata 



# BLOCCO A – La Masseria

Pianta piano terra - arredata ⑦



flore  
ARCHITETTURA | INGEGNERIA | DESIGN





# BLOCCO A – La Masseria

Pianta primo piano - quotata ①



# BLOCCO A – La Masseria

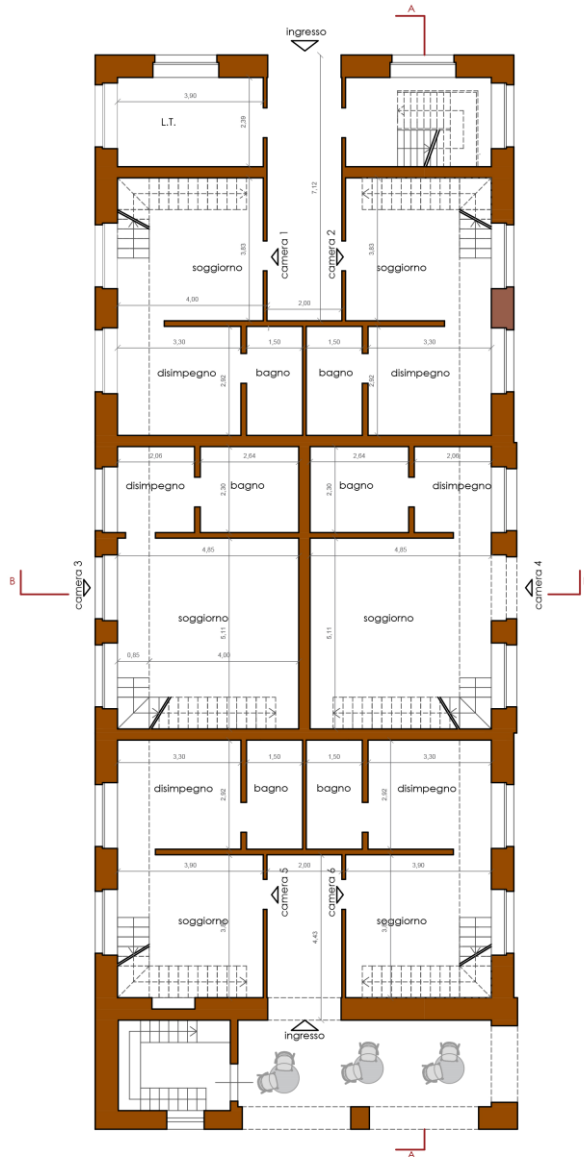
Pianta primo piano - quotata ⑦



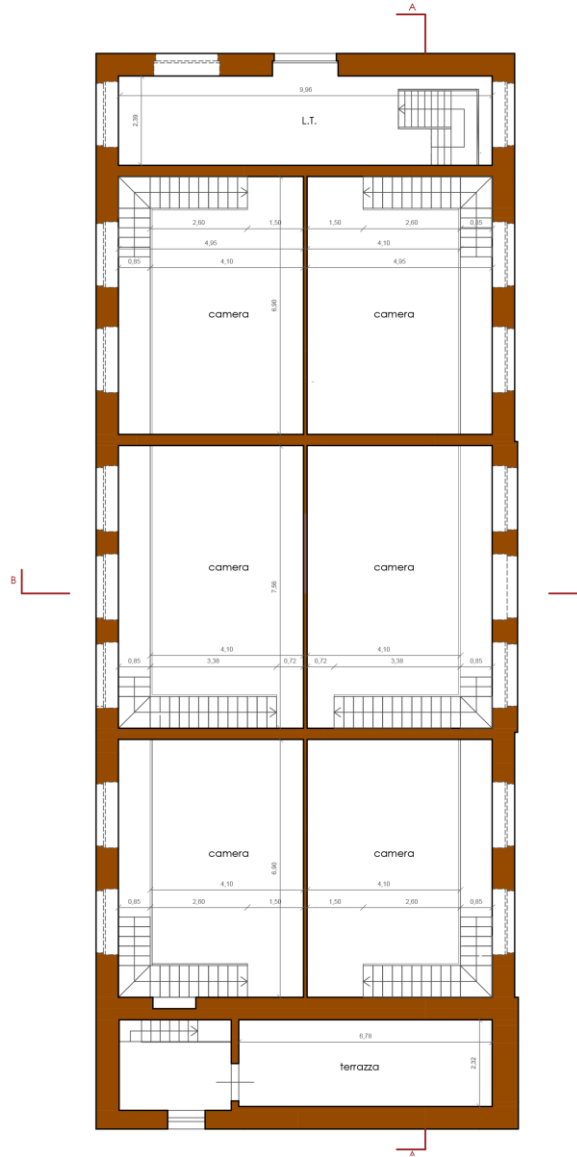
# BLOCCO D – Il Capannone

## SOLUZIONE A

Pianta piano terra - quotata ⌚



Pianta primo piano - quotata ⌚

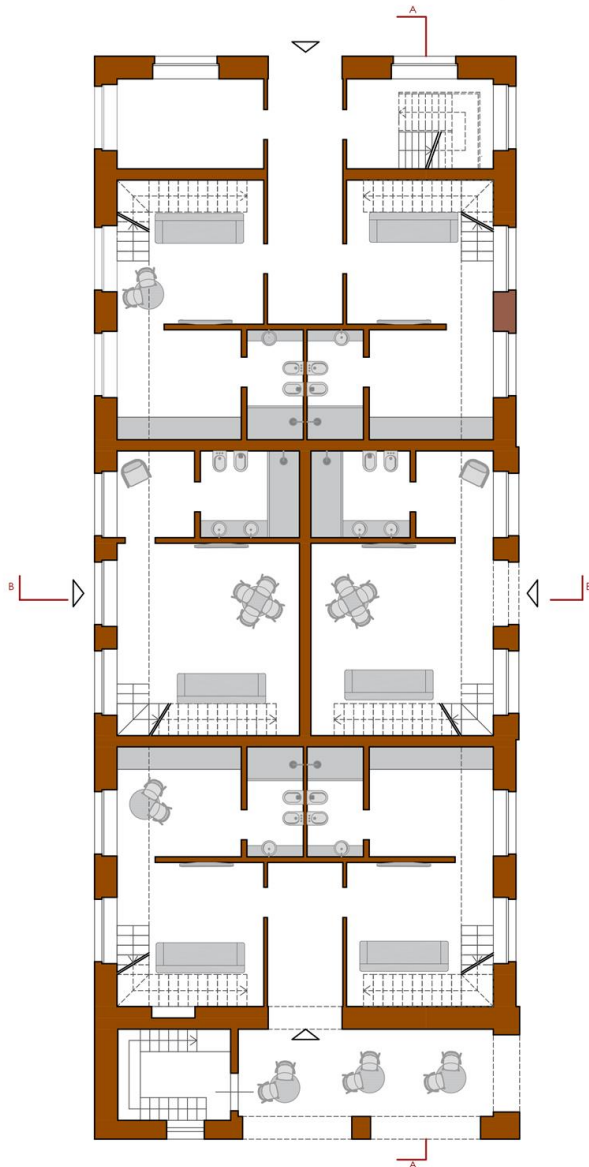


La soluzione A prevede la sistemazione di **6 alloggi**, tutte con ingresso dal piano terra.

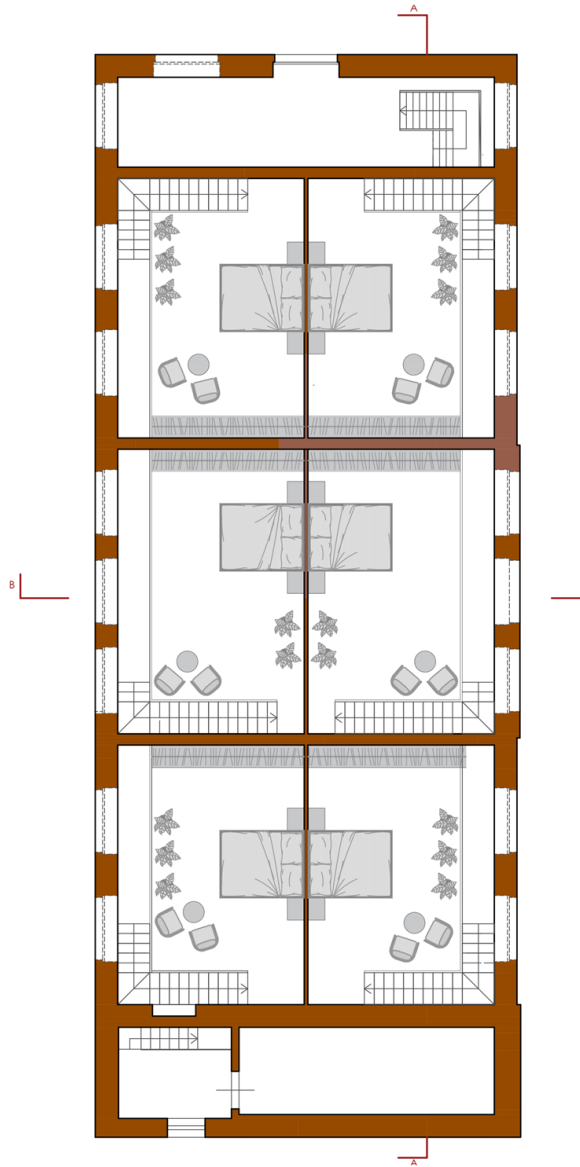
# BLOCCO D – Il Capannone

## SOLUZIONE A

Pianta piano terra - arredata ⌚



Pianta primo piano - arredata ⌚



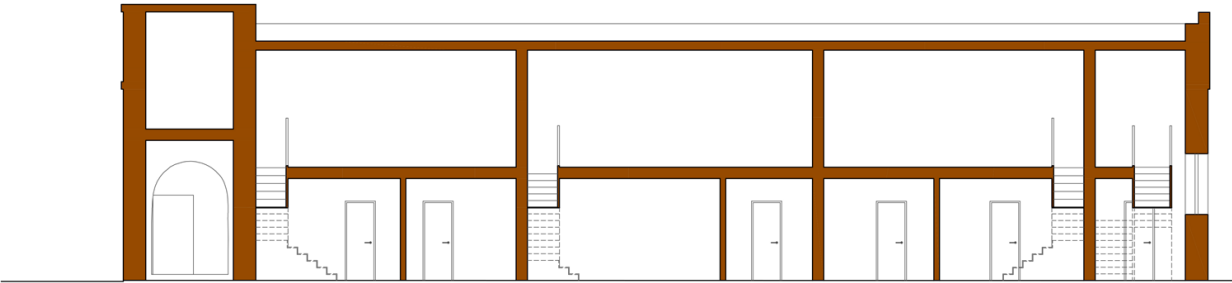
La soluzione A prevede la sistemazione di **sei alloggi**, tutte con ingresso dal piano terra.

Dall'ingresso si accede direttamente alla zona giorno composta da soggiorno, disimpegno e bagno.

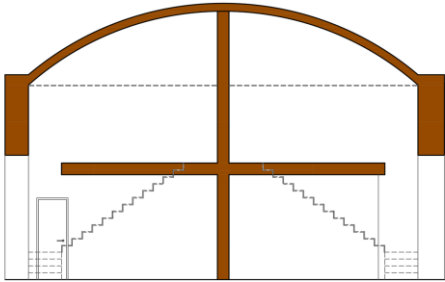
Sullo stesso piano sono presenti le scale per raggiungere il piano superiore interamente destinato ad una camera da letto matrimoniale.

# BLOCCO D – Il Capannone

## SOLUZIONE A



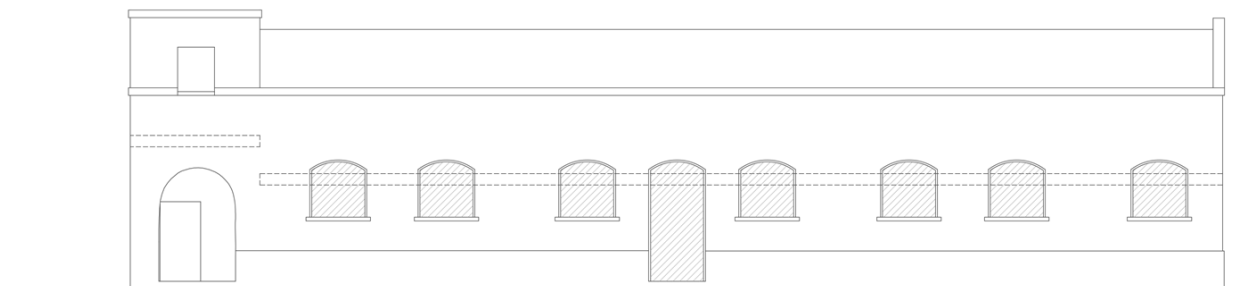
Sezione longitudinale A-A



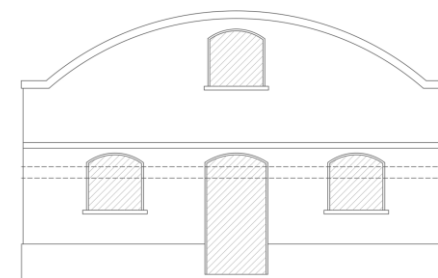
Sezione trasversale B-B

# BLOCCO D – Il Capannone

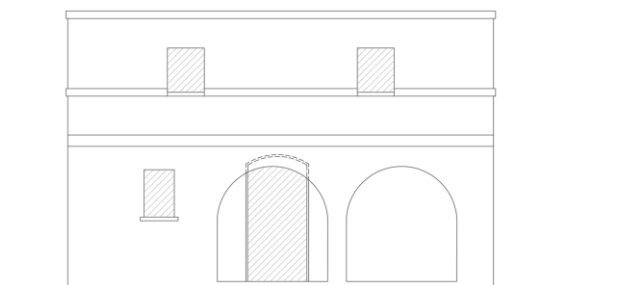
## SOLUZIONE A



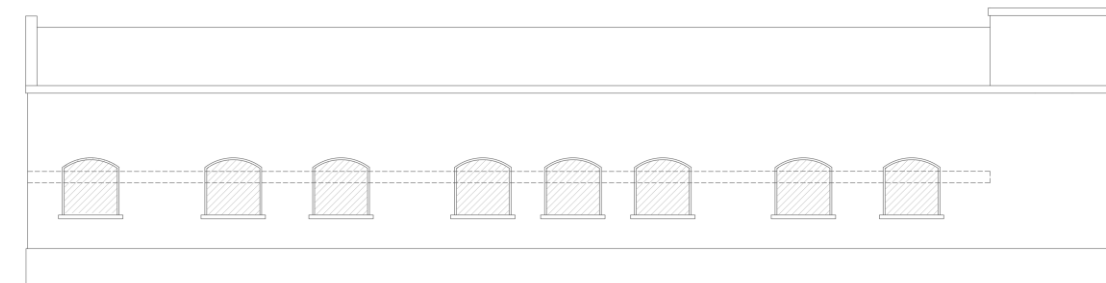
Prospetto est



Prospetto nord



Prospetto sud



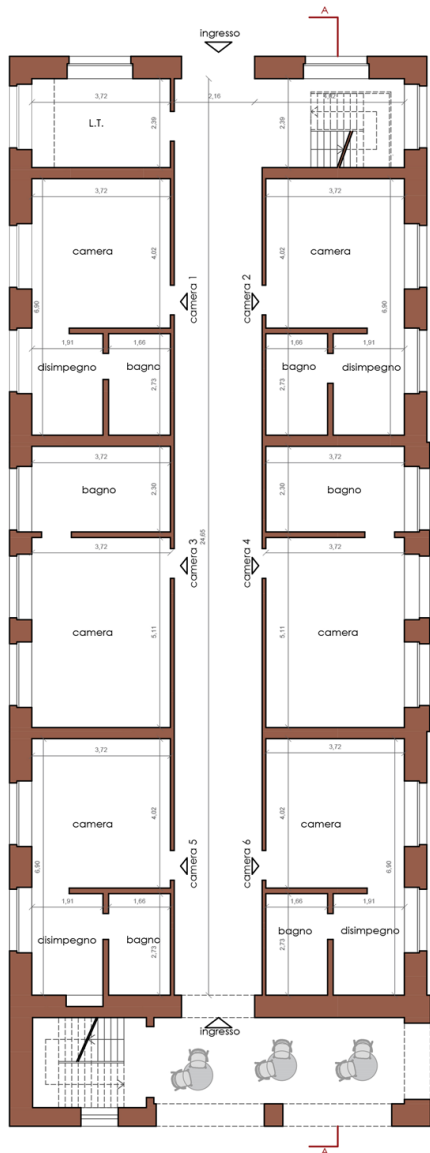
Prospetto ovest

Scegliendo la soluzione A è possibile **mantenere le aperture esistenti** conservando così i prospetti originari del fabbricato.

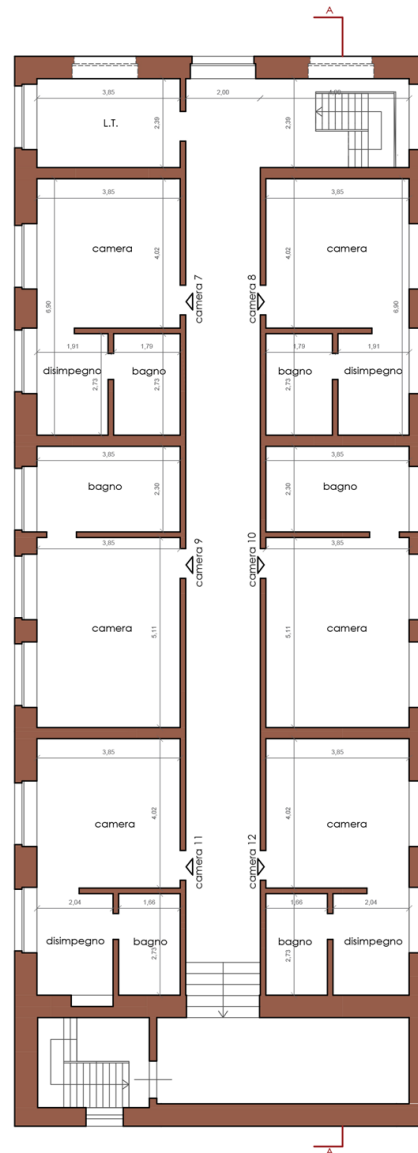
# BLOCCO D – Il Capannone

## SOLUZIONE B

Pianta piano terra - quotata ⌚



Pianta primo piano - quotata ⌚



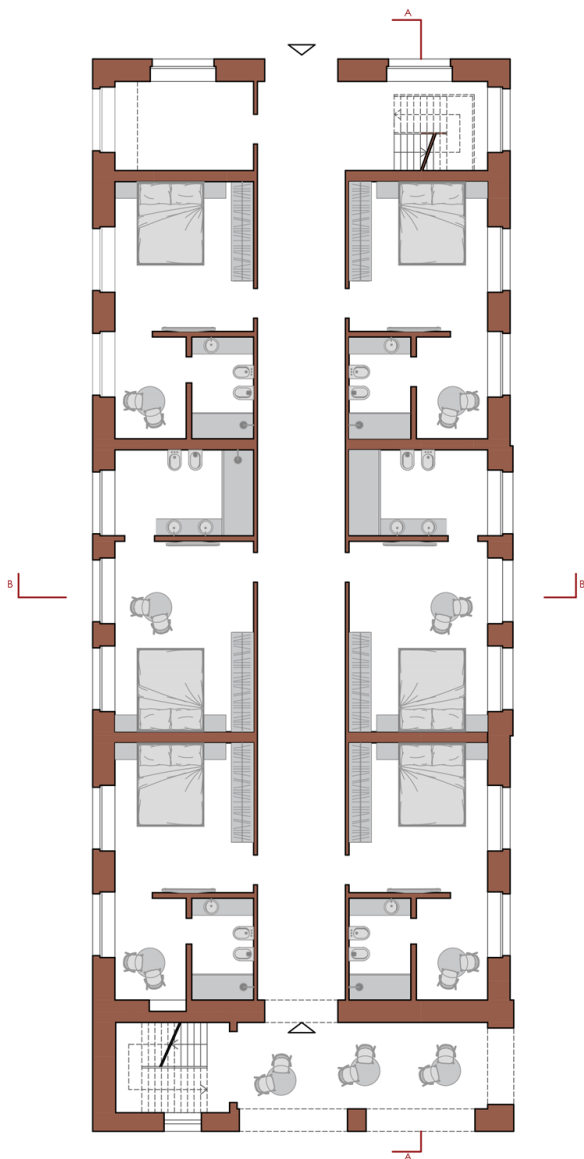
La soluzione B, invece, prevede la sistemazione di un numero maggiore di camere con ingresso sia dal piano terra che dal primo piano.

Per poter garantire l'accesso ad ogni alloggio, su entrambi i piani vengono a crearsi estesi corridoi che corrono per tutta la lunghezza del capannone (come è possibile notare in pianta).

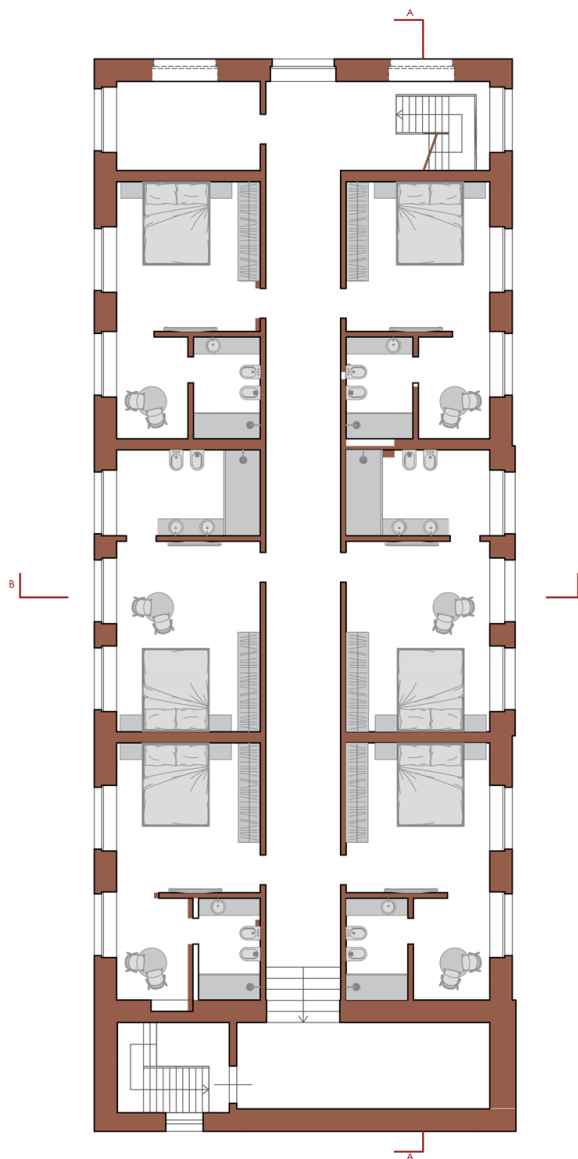
# BLOCCO D – Il Capannone

## SOLUZIONE B

Pianta piano terra - arredata ⌚



Pianta primo piano - arredata ⌚



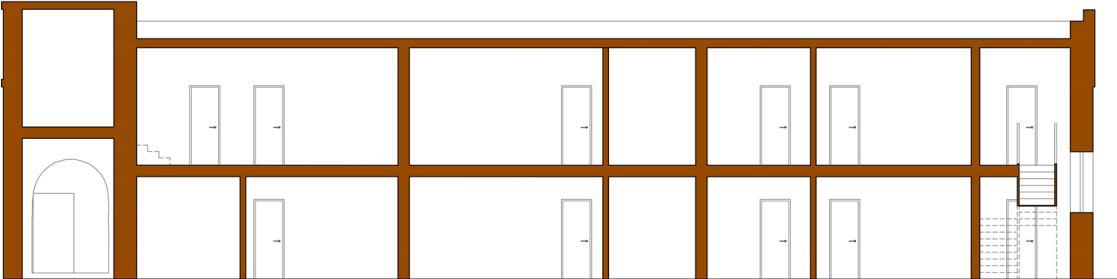
La soluzione B, invece, prevede la sistemazione di un numero maggiore di camere con ingresso sia dal piano terra che dal primo piano.

Per poter garantire l'accesso ad ogni alloggio, su entrambi i piani vengono a crearsi estesi corridoi che corrono per tutta la lunghezza del capannone (come è possibile notare in pianta).

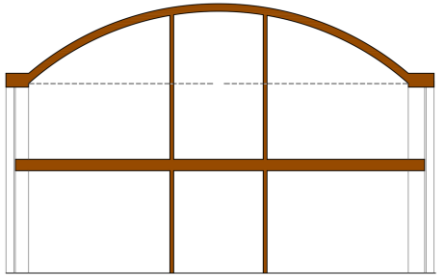
In totale sono presenti **dodici camere** tutte con bagno privato all'interno.

# BLOCCO D – Il Capannone

## SOLUZIONE B



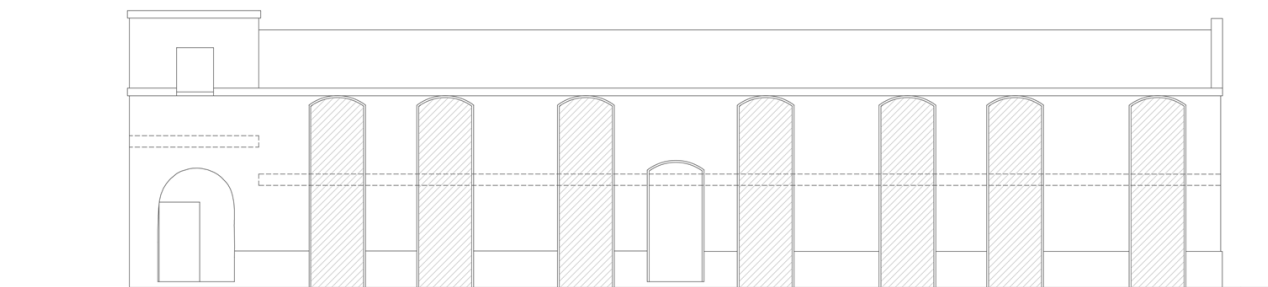
Sezione longitudinale A-A



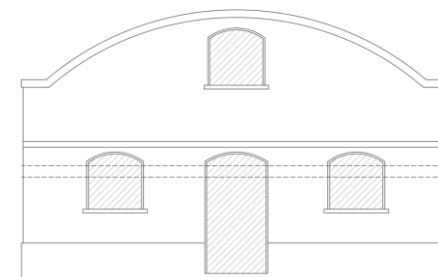
Sezione trasversale B-B

# BLOCCO D – Il Capannone

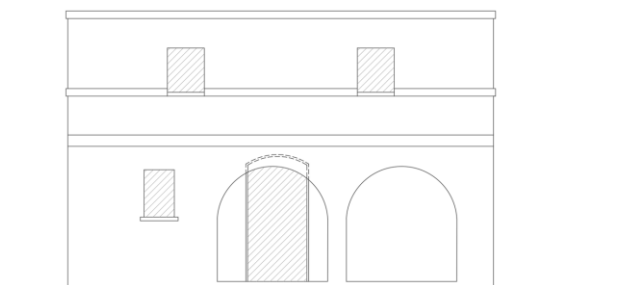
## SOLUZIONE B



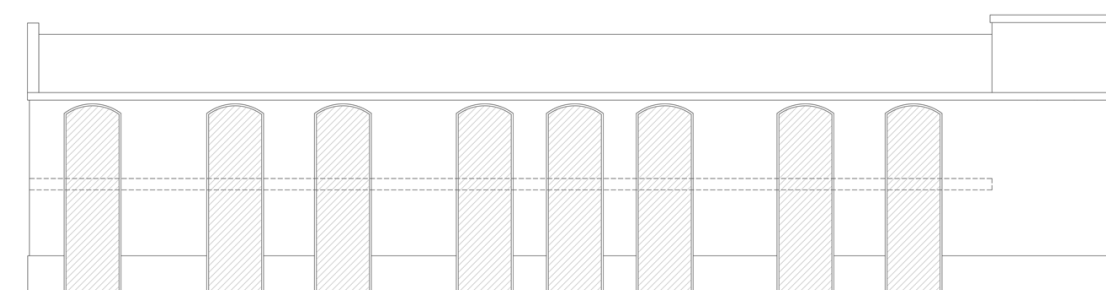
Prospetto est



Prospetto nord



Prospetto sud

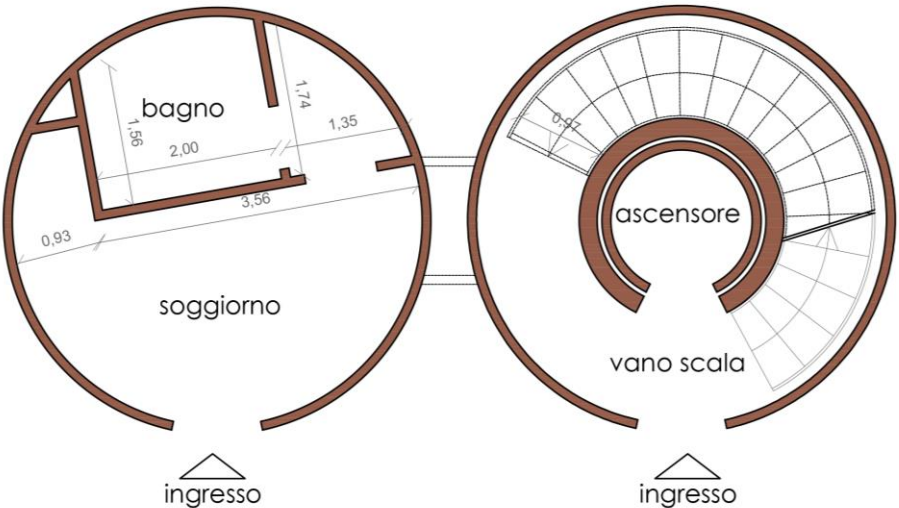


Prospetto ovest

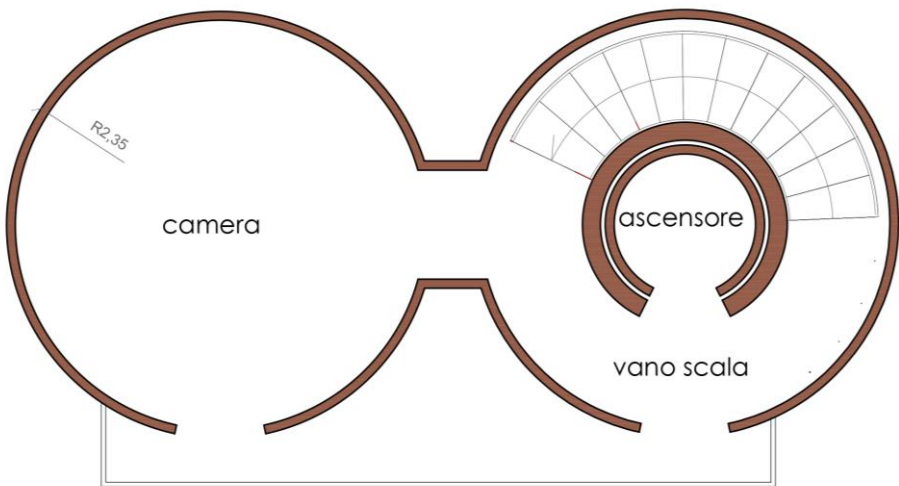
Come è possibile notare, scegliendo la soluzione B si hanno delle **notevoli modifiche in facciata**: in particolare le aperture dei prospetti longitudinali dovranno necessariamente essere ingrandite per garantire una corretta illuminazione naturale delle camere del primo piano.

# BLOCCO F – I Silos

Pianta piano terra - quotata 1/

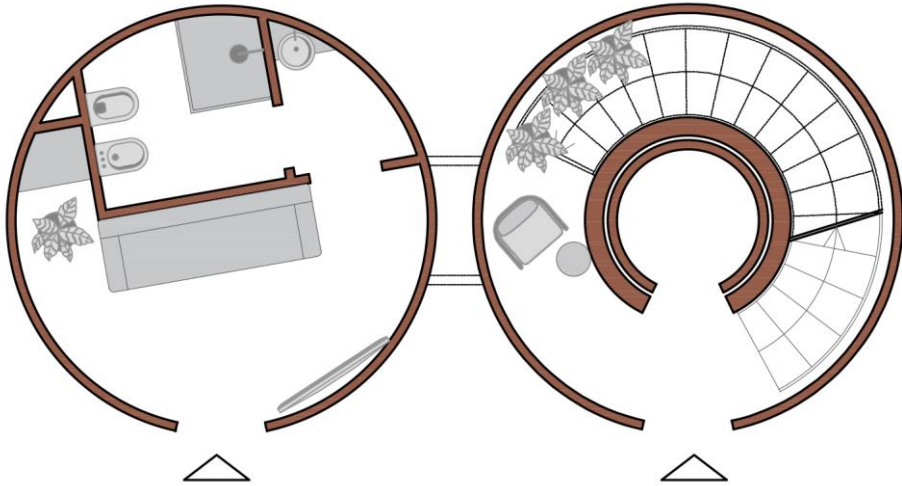


Pianta primo piano - quotata 1/

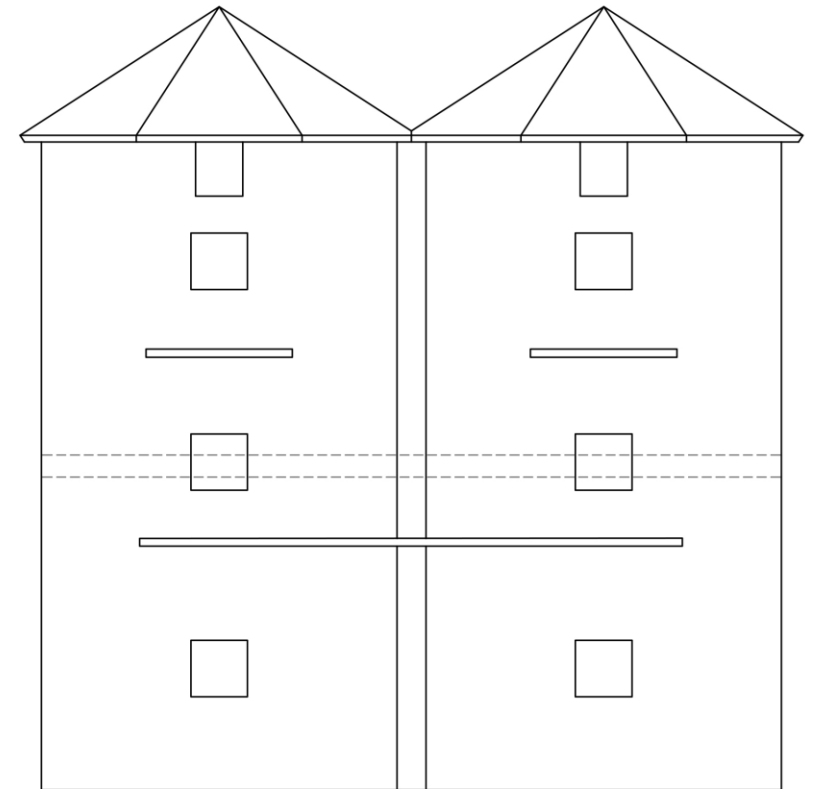
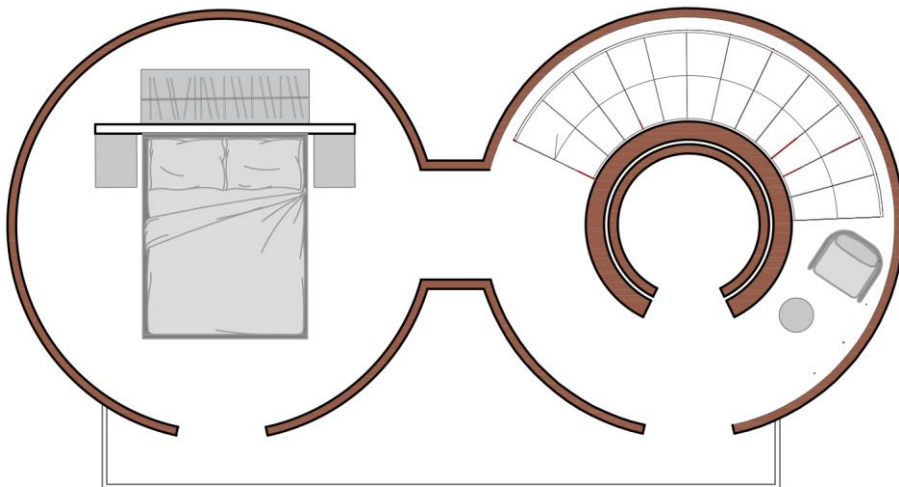


# BLOCCO F – I Silos

Pianta piano terra - arredata ①



Pianta primo piano - arredata ②



Prospetto principale