



Lonato del Garda, 10/06/2019

Spett. Le
Città di Lonato del Garda
Comune di Lonato del Garda
Sportello Unico per l'edilizia
Propria sede

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO:

**“SUAP per formazione nuove strutture agricole (depositi e serre) e
annessa abitazione agricola”**

in Via Tellaroli, frazione Centenaro, Lonato del Garda (Bs)

COMMITTENTE:

Azienda agricola Cocchi Giovanna
via Luigi Antonioli n.65 , Desenzano del Garda (Bs)

PROGETTISTA:

Arch. Lorenzo Fezzardi
con studio in via Repubblica n. 45, Lonato del Garda
tel.0309130730 mail info@studiofezzardi.it

TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELLINTERVENTO

L'intervento per il quale si è a depositare un SUAP è la formazione di nuove strutture agricole, quali magazzino per deposito mezzi agricoli, stoccaggio prodotti ottenuti dalle coltivazioni e serre per la produzione di ortaggi. Inoltre sarà realizzata la residenza agricola della famiglia, proprietaria dell'azienda.

Fezzardi Architetto Lorenzo



UBICAZIONE AREA e INQUADRAMENTO TERRITORIALE ed URBANISTICO

L'intervento proposto, insiste su un appezzamento di terreno, situato nel Comune di Lonato del Garda, precisamente in via Tellaroli nella Frazione di Centenaro, in mappa identificato con le particelle 88, 172, 174 e 4 nel foglio 65, sempre del Comune Censuario di appartenenza.

L'area in cui è situato il progetto è identificata in un ambito agricolo individuato dal PGT come AM, Aree di mitigazione ambientale. Secondo il PGT Vigente *sono lembi del territorio che svolgono funzioni strategiche di mitigazione e contenimento dell'urbanizzato rispetto al sistema naturale e/o rurale. Prevalentemente tali aree sono atte a mascherare le principali infrastrutture che intervengono nel territorio agricolo.*

Sotto il profilo ambientale, dall'esame delle cartografie di piano del PGT, in particolare della tavola "sistema dei vincoli" si evince che la zona non è sottoposta al vincolo ambientale e nessun altro tipo di vincolo.

STATO DI FATTO

L'Azienda agricola Cocchi Giovanna, è usufruttuaria di un vasto appezzamento di terreno, situato nella frazione Centenaro. L'area in oggetto, non edificata, è situata in un contesto urbanizzato; lungo via Tellaroli sono presenti fabbricati di tipo industriale a destinazione produttiva mentre su via Ca' Nova i fabbricati sono di tipo residenziale.

Gli unici terreni di proprietà del committente, costituiti da diversi mappali, si trovano in una zona che non ricade in vincolo ambientale, classificata dal Piano di Governo del territorio come area di mitigazione ambientale. Seppur al momento l'area è inedita e i terreni risultano solo in piccola parte coltivati, questa zona risulta essere l'unica area di proprietà della famiglia su cui è possibile prevedere la realizzazione di una nuova attività agricola.

Dopo la chiusura dell'esercizio del padre, una macelleria, la famiglia vorrebbe dedicarsi completamente all'attività agricola aumentando la coltivazione di ortaggi. Inoltre l'obiettivo sarà la vendita di prodotti biologici (frutta e verdura) a Km0.

La proprietà si raggiunge percorrendo dal capoluogo di Lonato del Garda via M. Cerutti proseguendo lungo Via Tiracollo e, superando le tre rotonde in direzione sud-est, imboccando via Battaglie. Arrivati nella frazione di Castel Venzago si deve proseguire su via Castel Venzago e sulla contigua via Centenaro ed infine svoltando a destra in via Tellaroli.

Il lotto in oggetto è tuttora delimitato da una cinta composta di pali in ferro di sostegno e rete metallica.

STATO DI PROGETTO

L'intervento, per il quale si richiede un SUAP riguarda la formazione di nuove strutture agricole e annessa abitazione agricola su lotto di proprietà dell'azienda. I fabbricati consistono in un ricovero per mezzi e attrezzi agricoli utilizzati per la coltivazione di prodotti biologici come ortaggi e frutta. Annesso al ricovero si trova un volume con funzione di stoccaggio per i prodotti coltivati e dislocata a breve distanza la residenza della famiglia, proprietaria dell'azienda. La crescita dell'azienda richiede quindi nuovi spazi agricoli con funzioni specifiche. I nuovi volumi si collocano su un terreno pressoché pianeggiante, affacciandosi su un'area industriale.



Per accedere al lotto, oggetto di intervento, sono previsti due accessi carrai e uno pedonale da via Tellaroli. Gli accessi carrai sono uno a disposizione della futura abitazione e l'altro per garantire il transito dei mezzi agricoli.

Il progetto dal punto di vista architettonico si origina da un asse principale che collega e taglia tutti i corpi di fabbrica. I primi edifici affacciati su via Tellaroli ospitano l'abitazione e la relativa autorimessa. Proseguendo lungo l'asse, più all'interno del lotto si incontrano i due volumi legati alla produzione agricola.

La disposizione dei nuovi volumi crea spazi esterni che fanno da filtro con l'obiettivo di garantire un ambiente migliore residenziale e produttivo. Si viene a creare quindi una corte interna delimitata a nord dall'abitazione e a sud dal fabbricato agricolo.

Un disimpegno, che si differenzia dagli altri corpi presentando un volume con copertura piana, funge da collegamento coperto con i vari corpi, quali la residenza, il magazzino e l'area di stoccaggio.

La struttura agricola destinata a ricovero dei mezzi e attrezzi agricoli risulta arretrata rispetto alla residenza, così da essere limitrofa alle serre per la produzione di ortaggi, principale attività dell'azienda. Le serre sono state collocate in una posizione strategica rispetto ai fabbricati così da essere lontane dalla strada.

Il magazzino dei mezzi si presenta ad un piano fuori terra con copertura a due falde, riprendendo le caratteristiche degli edifici rurali. Adiacente al magazzino e all'area di stoccaggio dei prodotti è stato previsto anche un laghetto artificiale per la raccolta delle acque meteoriche al fine di recuperarne l'acqua per l'irrigazione delle serre.

Il deposito viene collegato alla residenza da un passaggio coperto che risulta integrato all'asse principale. Il volume dell'abitazione risulta essere l'unico a due piani fuori terra.

Il piano terra è composto da soggiorno e cucina la quale è direttamente collegata ad una serra per la per lo stoccaggio di piante e ortaggi nei mesi invernali ad uso dell'attività agricola.

Esposta a nord troviamo invece la zona notte con bagno, camera singola e camera padronale con bagno privato. Il primo piano è formato invece da un soppalco open space.

Un porticato a tutta altezza protegge la zona giorno dall'esposizione solare essendo orientato a sud creando uno spazio esterno che dialoga con gli interni della residenza.

Sulla copertura a sud del fabbricato con funzione di autorimessa saranno installati quattro pannelli solari al fine di sfruttare l'energia del sole per produrre acqua calda come prevedono le normative vigenti; mentre sul fabbricato agricolo verranno posizionati pannelli fotovoltaici per il recupero energetico. I pannelli non saranno appoggiati sul manto di copertura ma integrati nel tetto divenendo parte dello stesso.

Al fabbricato destinato a deposito è possibile accedere anche tramite un passaggio carrabile attualmente presente da via Ca Nova, utilizzato dai mezzi agricoli per accedere ai vari lotti agricoli.

I nuovi corpi sono stati progettati nel rispetto dei parametri urbanistici imposti dalle Norme Tecniche di attuazione del PGT del Comune di Lonato e del Regolamento di Igiene. Si rimanda alle tavole grafiche allegate alla presente relazione per una migliore comprensione del progetto e di quanto relazionato.



EFFETTI CONSEGUENTI E MITIGAZIONE DELL'OPERA

Il nuovo progetto, come previsto ed illustrato nei grafici allegati prevede la formazione di nuovi corpi di fabbrica, di forma semplice realizzati con materiali di finitura esterna di tipo tradizionale nel rispetto della tipologia architettonica tipica dei fabbricati agricoli.

I fabbricati saranno costruiti con struttura portante in legno, copertura a due falde mentre il corpo centrale con funzione di ingresso e collegamento con il fabbricato agricolo avrà copertura piana. Le facciate presentano rivestimenti in mattoni ed intonaco, tipici dei fabbricati agricoli.

Il deposito per mezzi agricoli presenta una struttura con tetto in legno a due falde realizzato con travi portanti di spina e travetti con soprastante assito in legno e pacchetto isolante, manto di copertura in tegole tipo coppo e corredato da canali di gronda e scossaline in lamiera. Esternamente verrà rivestito in intonaco.

Il secondo volume per l'attività agricola presenta sempre una struttura portante in legno con tetto a due falde realizzato con travetti con soprastante assito in legno e pacchetto isolante, manto di copertura in lamiera. Esternamente le facciate e i pilastri verranno rivestiti in mattoni alternati da grandi vetrate.

La residenza con annessa serra per stoccaggio piante e ortaggi nel periodo invernale è caratterizzato da grandi aperture che a sud si affacciano sul porticato, elemento tipico della casa rurale.

I fabbricati sono stati collocati ad una quota superiore a quella stradale.

La porzione di area di pertinenza all'edificio sarà sistemata e dedicata a cortile pavimentato e giardino. A lavori ultimati verranno piantumate nuove essenze arboree tipiche della zona circostante, con la funzione di mitigare l'impatto percettivo del volume e migliorarne la qualità ambientale.

La restante area rimarrà dedicata all'attività dell'azienda agricola con la formazione di serre per la coltivazione.

Pertanto, a conclusione della presente relazione si rimanda ai grafici per un migliore approfondimento del progetto. L'impatto derivato dalla costruzione dei nuovi volumi è quindi di media entità rapportandosi con il contesto ambientale e rispettando la conformità del terreno.

Il complesso di volumi semplici risulta nell'insieme equilibrato, con altezze non superiori a quelle dei fabbricati limitrofi.

Si ricorda nuovamente che la nuova costruzione si rende necessaria per far fronte alle necessità aziendali, che richiedono di avere nuovi spazi per mezzi agricoli che consentono un adeguato supporto all'ampliamento dell'attività.