



Lonato del Garda, 10 Novembre 2019

Spett. Le **Città di Lonato del Garda**
Comune di Lonato del Garda

Sportello Unico per l'edilizia
Propria sede

R E L A Z I O N E T E C N I C A

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

OGGETTO:

Nuovo SUAP finalizzato alla realizzazione di alcune strutture agricole con annessa abitazione agricola al servizio dell'Attività agricola della proprietaria Committente; attività di coltivazione di piante da frutto e ortaggi con produzione di prodotti da frutto. Attività esistente e localizzata in Via Tellaroli, frazione di Centenaro di Lonato del Garda (BRESCIA).

Il tecnico incaricato

Lorenzo Fezzardi Architetto
Studiofezzardi.it

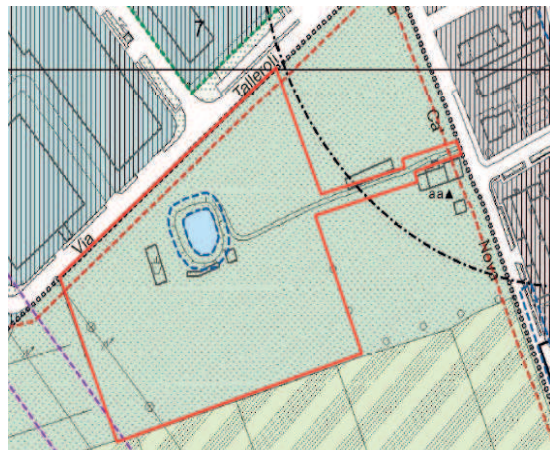


RELAZIONE TECNICA INTERVENTO

L'azienda Agricola Cocchi Giovanna ha sede in Desenzano del Garda in Via Maestro Luigi Antonioli numero 65 (cap 25017 BRESCIA), iscritta alla Camera di Commercio di Brescia a **partire dal 01 Gennaio 1992 ed è attiva da tale data**, con registro imprese numero REA BS-389680 e Partita IVA numero 01660060987. Vedi allegata visura camerale della Società.

L'Azienda Agricola, ha in uso taluni terreni situati in Comune di Lonato del Garda in località Centenaro di Lonato, identificati catastalmente al foglio 65 ai mappali numero 88-172-174,4. L'azienda si occupa da sempre come da specifica nella visura camerale di attività agricola di agricoltura, coltivazioni agricole associate all'allevamento di animali e di produzione di prodotti agricoli e da frutto e recentemente implementata con la produzione di miele.

La proprietaria viene qualificata quale PICCOLO IMPRENDITORE, sezione speciali, Coltivatore diretto. Tale attività è stata svolta sino ad oggi dalla proprietaria in concomitanza con l'attività di Macelleria del marito Bonatti Silvio oggi in pensione e ora anche dal supporto del figlio Bonatti Luca. L'attività è stata svolta dalla proprietaria sui terreni in uso a Lonato del Garda località Centenaro di Lonato.



Allo stato attuale, l'attività viene svolta all'interno dei lotti citati con parziale utilizzo di alcune strutture provvisorie e precarie e rimovibili e con l'ausilio di alcuni locali posti all'interno di una piccola porzione di una cascina esistente di cui l'Azienda ha una parziale disponibilità (parte è di altra proprietà), in cui vengono stoccati i mezzi utilizzati dall'Azienda e gli attrezzi di lavoro.

Negli anni recenti, anche con la chiusura dell'Attività del marito della proprietaria e con l'incremento della presenza dei figli nell'Azienda, l'attività di produzione di prodotti da frutto ed ortaggi si è incrementata, sono state piantumate nuove piante da frutto e nuovi filari di vigne e altri prodotti e pertanto si è resa necessaria la realizzazione di alcune nuove strutture agricole, quali serre per la coltivazione dei prodotti nei periodi freddi, strutture per lo stoccaggio dei prodotti e aree per il deposito dei mezzi agricoli di supporto all'attività con annessa abitazione agricola della proprietaria.



Attualmente l'area in cui l'Azienda opera sul Comune di Lonato del Garda, è collocata nel PGT in un ambito agricolo identificato quale .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.

Pertanto, a fronte di tale collocazione della proprietà all'interno del PGT vigente, si richiede l'attivazione dello SPORTELLLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE in variante al PGT e finalizzato appunto ad ottemperare e far fronte alle sopravvenute esigenze aziendali.

Sotto il profilo normative, con riferimento alla Legge Regionale 12/2005, all'articolo numero 60 sono citati i soggetti che possono richiedere Autorizzazione Edilizia ed in particolare nello specifico caso in esame trattasi dell'art. 60 lettera b) *in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali con esclusione di residenze e uffici subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;*

Come previsto dall'articolo 60 punto 2 comma c) il rilascio del Permesso di costruire sarà sottoposto per i soggetti di cui alla lettera b (riportato sopra), anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di PdiC, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti le esigenze connesse alla conduzione dell'Impresa, per tale aspetto si è presentata specifica richiesta all'Ente territoriale di competenza.

SITUAZIONE DI FATTO

L'Azienda Agricola Cocchi Giovanna, è usufruttuaria di un vasto appezzamento di terreno, situato nella frazione Centenaro del Comune di Lonato del Garda. 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 il restante contesto adiacente all'area in esame è con vocazione prettamente agricola, con presenza di talune aziende Agricole di ampie dimensioni in Via Ca Nova.

Come detto, l'area in disponibilità della Società Committente è costituita da taluni mappali, in area non sottoposta a vincolo ambientale e identificata nel PGT vigente quale area di mitigazione ambientale.



I terreni come detto sono già utilizzati dall'azienda Agricola che ha recentemente implementato la propria attività con la produzione di frutta, verdura e miele.

Come detto, a seguito della cessazione dell'attività del marito della proprietaria, la famiglia ha intenzione di incrementare l'attività dell'Azienda Agricola con l'aumento delle quantità prodotte e la realizzazione di strutture appunto di supporto finalizzate coltivazione di ortaggi, frutta e verdura a km zero e recentemente anche con la produzione di miele.

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.

Si riporta breve documentazione fotografica a testimonianza dell'Attività in essere dell'Azienda sui lotti in questione.



Documentazione fotografica della zona di produzione del miele e delle aree piantumate ad ortaggi



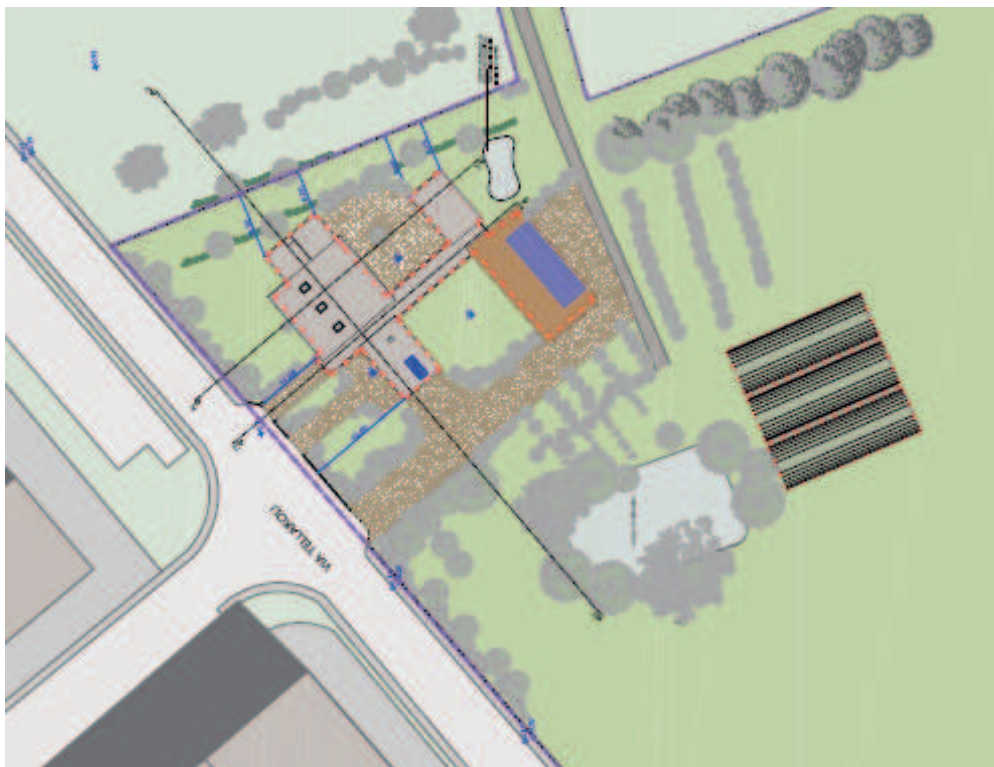
Immagine aree coltivate con piante da frutto e strutture agricole per il riparo delle piante e degli ortaggi.



STATO DI PROGETTO

L'intervento, come già ampiamente descritto, prevede la realizzazione di alcune strutture di servizio dell'attività agricola in essere ed in espansione. Come detto, nello specifico trattasi della realizzazione di alcune serre di supporto all'attività agricola, di una struttura ad uso deposito prodotti e attrezzature agricole, un'area con destinazione ricovero automezzi e mezzi agricoli e un'abitazione agricola di pertinenza e di un laghetto per la raccolta delle acque piovane e di stoccaggio dell'acqua del pozzo per irrigazione dei prodotti.

Nello specifico, come peraltro meglio precisato nei grafici di progetto allegati per una migliore comprensione del progetto, il progetto prevede la formazione di taluni volumi, in particolare una prima struttura prospiciente la pubblica via contiene la residenza agricola, una piccola serra riscaldata adiacente all'abitazione per la conservazione delle piante nei mesi invernali ed una autorimessa per i mezzi agricoli. Una seconda ed una terza struttura, collegate per il tramite di un porticato-loggia coperta sono dedicati alla conservazione e lavorazione dei prodotti da frutto, ortaggi e miele e per il deposito delle attrezzature di lavoro e dei mezzi agricoli di grande dimensione. In adiacenza a tali strutture vi è anche l'ipotesi di realizzare un piccolo laghetto finalizzato alla raccolta delle acque piovane ed allo stoccaggio dell'acqua del pozzo esistente, per un successivo riutilizzo ai fini dell'irrigazione delle zone coltivate.



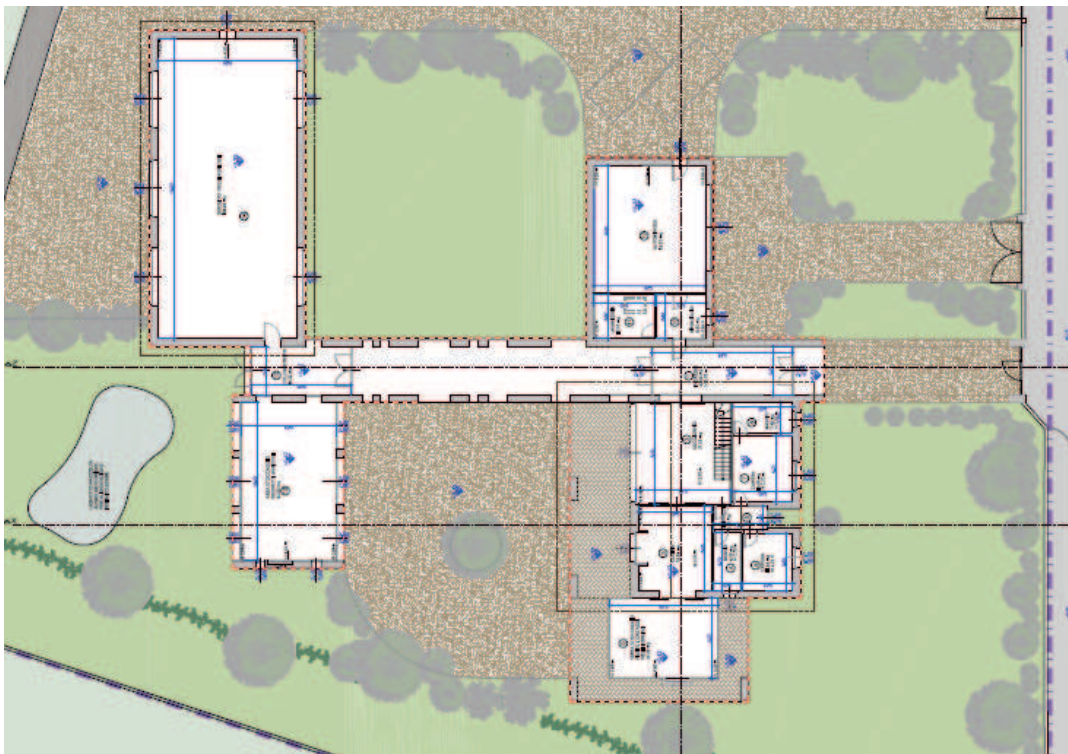
Estratto planimetria di progetto.



I nuovi fabbricati si collocano su di un'area pressoché pianeggiante priva di qualunque costruzione preesistente. Come detto il lotto si trova ai margini di un'area artigianale e annessa ad una ampio territorio agricolo coltivato.

Come già ampiamente descritto i fabbricati per i quali si è a richiedere procedura di autorizzazione tramite SUAP, sono finalizzati ad ampliare l'attività agricola esistente e funzionali alle sopravvenute esigenze della proprietaria. Come detto trattasi di un'azienda esistente sul territorio da molti anni e operativa nel settore della produzione ortaggi, frutta, miele. Il progetto ricade in una visione di ri-organizzazione dell'attività anche dopo la dismissione-pensionamento del marito della proprietaria e la nuova collaborazione del figlio per la tenuta e mantenimento delle aree coltivate e da produzione.

Si riporta a seguire per una migliore comprensione del progetto la planimetria dei locali oggetto della presente richiesta con una descrizione sommaria degli spazi interessati.



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 e la serra invernale. 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 e funzionali alla movimentazione dei mezzi produttivi ed al carico-scarico dei prodotti.

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.

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 e consentiti dalla Legge Regionale 12-2005 articoli 59-60 e seguenti 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.

Per una migliore comprensione del progetto si rimanda alle tavole allegate, alla documentazione fotografica dell'area di interesse.

Il tecnico incaricato
Lorenzo Fezzardi Architetto

Studiofezzardi.it