

COMUNE DI POZZOLENGO

PROVINCIA DI BRESCIA

RELAZIONE TECNICA

COMMITTENTE	Sig. SALVATORE GARGANO Via Alcide de Gasperi n.33 25019 - Sirmione (BS) C.F.: GRGSVT79H04M102H
PROGETTISTA	Arch. Luciano Lanzone P.zza Malvezzi n.34 25015 Desenzano del Garda (BS) n° 2057 Ordine Arch.BS
PROGETTO	Piano di Recupero ai sensi dell'Art. 40 ter. L. R. 12/05
IDENTIFICAZIONE	Località Pirenei n.45 – Pozzolengo (BS) N.C.T., foglio di mappa 6, mappale 54 - 67

Il Progettista
Arch.Luciano Lanzone



Rel Tec



studio contrini

via LAZZARINI n.26/A - 25019 SIRMIONE (BS) Tel.-030-7282536 email-Info@studiocontrini.it

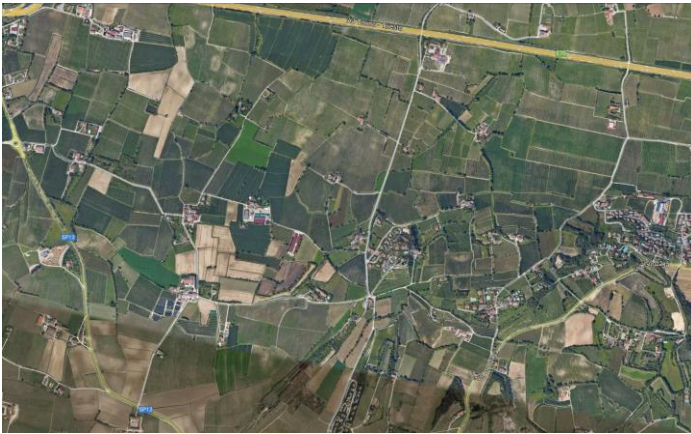
c.f.: CNT TMS 78T21 D284X

P.IVA: 02819280989

PREMESSA

Il Piano di Recupero ai sensi dell'Art. 40 ter. L. R. 12/05, scaturisce dall'esigenza di recuperare la volumetria sviluppata da un edificio residenziale agricolo dismesso a servizio dell'attività agricola non più esercitata sul lotto, e dalla volontà di recuperare la porzione di edificio residenziale recentemente acquisito dalla proprietà facente parte del borgo agricolo.

INQUADRAMENTO FISICO



L'area oggetto dell'intervento si trova nel territorio del Comune di Pozzolengo (BS), nella località denominata Pirenei, dove si erge il piccolo borgo agricolo oggetto di intervento, localizzato sulle colline moreniche poste nell'immediato entroterra della sponda sud del Lago di Garda.

Il borgo è immerso in un'area a vocazione agricola in piena zona di produzione del vino "Lugana" sulla via che collega la

frazione Rovizza di Sirmione con il comune di Pozzolengo.



INQUADRAMENTO CATASTALE

La proprietà compare già nel Catasto Lombardo Veneto (1852) ed è attualmente identificata al N.C.T. del Comune di Pozzolengo al foglio n.6 ai mappali 52-54-67.

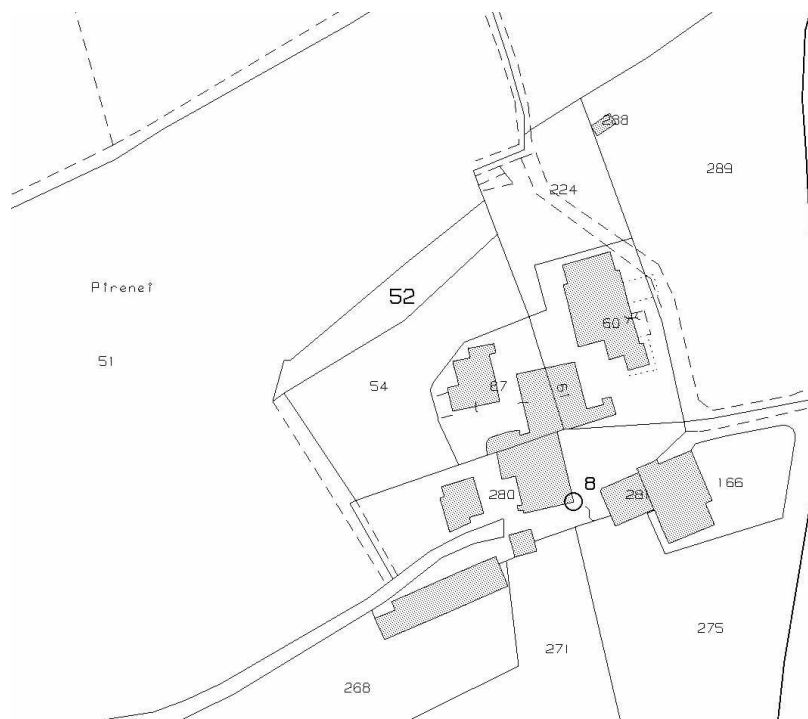
In particolare:

1. fabbricato di civile abitazione disposto su tre piani fuori terra (terra, primo e secondo-sottotetto), con annessa area cortiva pertinenziale esclusiva ed adiacenti locali accessori posti in separato corpo di fabbrica disposto su due piani fuori terra (terra e primo), il tutto elevato sull'area, fra coperta e scoperta, identificata all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia, Catasto



Terreni, Foglio 6, con il mappale n°67 di ha.0.06.00, così derivato dalla fusione dei mappali nn°53 di ha.0.03.60 e 67 di ha.0.02.40, come da Tipo Mappale n°273390/2013 approvato in data 02 dicembre 2013 (Pratica n°BS0273390), e precisamente:

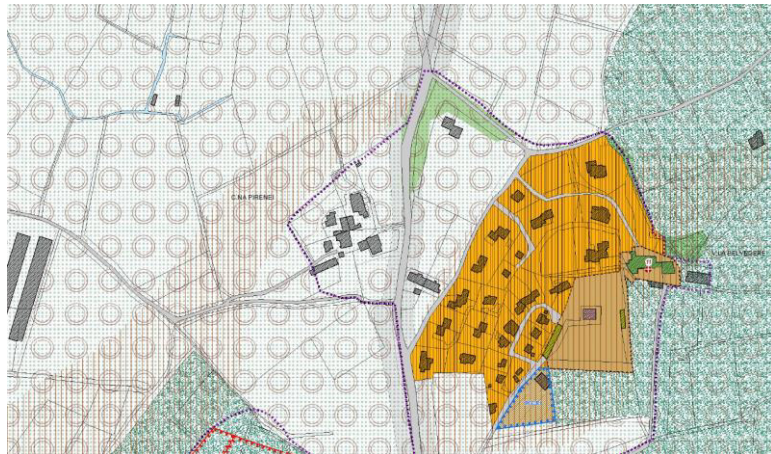
- abitazione sviluppantesi ai piani terra, primo e secondo (sottotetto), tra loro collegati da rampe di scale interne esclusive, composta da cucina, altri due vani e disimpegno al piano terra, da tre camere da letto, disimpegno e w.c. al piano primo e da due locali solaio al piano secondo (sottotetto), con adiacente separato corpo di fabbrica accessorio sviluppantesi ai piani terra e primo composto da locale cantina, altro locale, ricovero attrezzi, portico e concimaia al piano terra e da fienile al piano primo, e con annessa area cortiva di proprietà e pertinenza esclusiva sulla quale insistono anche altri tre piccoli manufatti accessori adibiti a ripostigli con annessa tettoia, il tutto attualmente identificato, a seguito di Denuncia di Variazione recante la causale "fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni" n°5134.1/2014 in data 31 gennaio 2014 (Pratica n°BS0019389), all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia, **Catasto Fabbricati, Sezione NCT, Foglio 6 mappale 67 sub.1** Località Pirenei p.T-1-2 Cat.A/3 Cl.2 Vani 10 Superficie catastale totale Mq.276;
 - porzione del piano primo del suddetto separato corpo di fabbrica accessorio, fatiscante e con il manto di copertura crollato, attualmente identificata, a seguito di Denuncia di Variazione recante la causale "fusione, ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni" n°5134.1/2014 in data 31 gennaio 2014 (Pratica n°BS0019389), all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia, **Catasto Fabbricati, Sezione NCT, Foglio 6**, con il seguente **mappale: 67 sub.2** Località Pirenei P.1 Cat.F/2 (unità collabente)
2. porzioni di terreno agricolo, annesse agli immobili sopradescritti al precedente punto 1) attualmente identificate all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia, **Catasto Terreni, Foglio 6**, con i seguenti **mappali: 52** di ha.0.04.90 Pascolo Cl.2 RD **54** di ha.0.13.20 Semin Arbor Cl.2.



INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area oggetto del piano di recupero è inquadrata all'interno del Piano di Governo del Territorio vigente all'art. 76 – Ambito del tessuto agricolo con vocazione agrituristica, colture specializzate ed attività di produzione:

TA3 - Costituito dall'area pianeggiante intorno a quota 100 m ad ovest del Capoluogo, dall'area a Nord del Capoluogo caratterizzata dalle pregiate colture vitivinicole del "Lugana, e dall'area a sud, su-estdi giunzione



ai tessuti urbanizzati.

Tra le destinazioni d'uso consentite troviamo la civile abitazione di soggetti non imprenditori agricoli.

Al Titolo IV – aree destinate all'agricoltura – Principi e norme generali

In particolare Rif. Art. 71 -
Prescrizioni per le strutture dismesse

da oltre 5 anni dall'attività agricola.

Il recupero di edifici a fini residenziali precedentemente destinati ad attività agricola può avvenire solo se tale fabbricato ha dismesso l'attività agricola da almeno 5 anni, se regolarmente accatastato presso la competente Agenzia delle Entrate.

L'intervento avviene in due modalità:

- Intervento di nuova realizzazione residenziale con utilizzo di volume esistente;
- Intervento di manutenzione straordinaria su edificio esistente con recupero del sottotetto all'interno della sagoma.

L'edificio esistente a destinazione agricola, dal quale viene generata la volumetria utilizzata per il nuovo edificio unifamiliare, come descritto al T.U. Art. 9-bis comma 1-bis, genera una superficie totale pari a 126.59 mq di superficie coperta, scaturita dalla somma di tre porzioni aventi altezze diverse, in particolare (come riportato sul grafico alla tavola T9):

- Superficie A 35,97 mq x altezza 3.090 m = 111,47 mc
- Superficie B 63.20 mq x altezza 5.775 m = 364.96 mc
- Superficie C 27.42 mq x altezza 4.920 m = 134,90 mc

Il volume generato esistente è pari a 611.33 mc.

Il progetto del nuovo edificio prevede l'utilizzo della volumetria generata utilizzando 607,38 mc.

L'intervento di manutenzione straordinaria interessa l'edificio esistente accorpato al blocco storico all'interno del quale si recupera il sottotetto in sagoma previo calcolo dell'altezza media ponderale come da norma NTA 8.13:

Il sottotetto presenta due pendenze per cui saranno calcolate due altezze diverse:

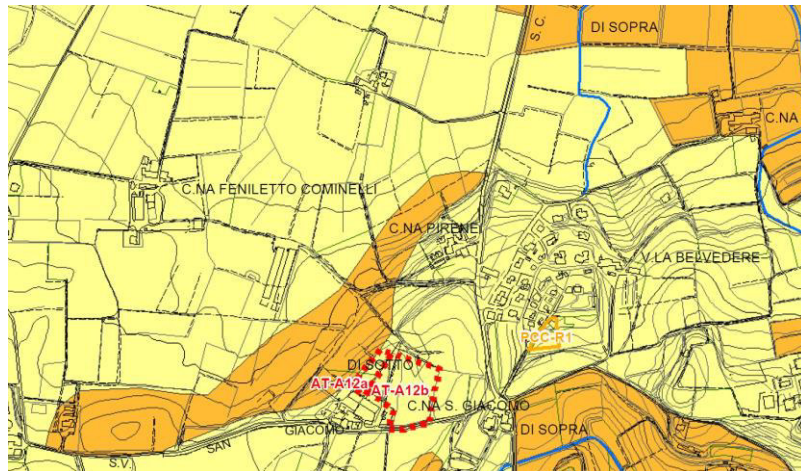
- 43.44 mq x 3.26 m = 141.61 mc
- 59.35 mq x 2.61 m = 147.07 mc



Si genera un volume totale pari a 288.68 mc che messo in rapporto con la superficie totale pari a 99.79 mq genera un'altezza media ponderale pari a 2.89 m, ben superiore all'altezza di 2.40 m richiesta dalla normativa.

Il taglio delle due unità abitative in progetto è conforme al minimo prescritto dalle NTA al punto 8.12.C che richiede il minimo pari a 100.00 mq al netto delle murature esterne.

Il Grado di sensibilità è MEDIO



Vincoli Sovraordinati



Analisi Documento di Piano

Dall'analisi del PTCP possiamo rilevare che l'area oggetto di intervento è identificata come ambito destinato all'attività agricola di interesse strategico e costituisce un NAF (nucleo di antica formazione), contornato da macchie e frange boscate. E' inserito in visuali panoramiche a contatto con aree agricole, di valenza paesistica e riconoscibilità dei luoghi, pur non sussistendo vincoli sovraordinati ambientali, architettonici e archeologici. Il nucleo abitato di ultimo confine, presenta una fattibilità geologica di classe 2, presentando terreni di caratteristica morenica (depositi di cordoni morenici). Si riscontra una alta vulnerabilità idrogeologica con terreni aventi buoni parametri geotecnici.

Dall'analisi della carta del sistema agricolo e ubicazione degli allevamenti, si riscontra la presenza di un allevamento avicolo con capi da 20.000 a 100.000, la cui distanza di legge è sancita dal Regolamento Locale di Igiene al titolo III capitolo 10 punto 5 "Allevamento di animali: distanze": si prevede una distanza pari a 100 m da case isolate abitate da terzi". L'intervento in oggetto è a una distanza decisamente superiore.

Si riscontra la presenza di un allevamento di equini, capi da 6 a 20, la cui distanza è regolata al Titolo IV – aree destinate all'agricoltura- art. 68.2 Principio di reciprocità, dove si specifica che:

“Il regolamento di Igiene tipo vigente nella Provincia di Brescia, dispone che in caso di variazioni funzionali con nuove destinazioni residenziale, commerciale o attività terziaria, dovranno tenere conto delle attività agricole esistenti, anche se ricadenti in Comuni confinanti, garantendo il rispetto delle distanze minime che vengono di seguito specificate secondo il Principio della Reciprocità inteso come rispetto da ogni parte dei medesimi vincoli di distanza e di inedificabilità. Le stesse distanze costituiscono un vincolo per la costruzione successiva di edifici o per il cambiamento di destinazione d'uso degli stessi.

In relazione a quanto sopra, si stabilisce fin d'ora, che gli interventi di nuova destinazione residenziale, commerciale e attività terziaria, la costruzione successiva di edifici ed il cambiamento di destinazione d'uso degli stessi, situati nell'ambito del centro abitato (centro urbano) non sono soggetti al vincolo di reciprocità (Regolamento di igiene tipo Titolo terzo Capitolo X) nei confronti degli allevamenti la cui area di rispetto comprenda in parte od in toto il centro abitato. Per tali interventi vale il vincolo della distanza già esistente, ovvero della minore distanza misurata reciprocamente tra ciascun punto del perimetro interessato dall'allevamento e quello delle costruzioni già esistenti. Ovvero le variazioni funzionali con nuove destinazioni residenziale, commerciale o attività terziaria, la costruzione successiva di edifici o il cambiamento di destinazione d'uso degli stessi situati nel centro abitato dovranno tenere conto delle attività agricole esistenti garantendo il rispetto delle distanze minime già esistenti”.

La nuova edificazione ricade nella perimetrazione denominata nucleo urbano, e rispetta la distanza preesistente dagli impianti agricoli.

I sottoservizi raggiungono il Nucleo di Antica Formazione con la fognatura mista, l'acquedotto, l'energia elettrica e il gas.

Analisi Piano dei Servizi

Il nuovo intervento aumenta il carico antropico. La volumetria in progetto è pari a:

- Volume del recupero del sottotetto pari a 292.12 mc
- Volume del nuovo edificio unifamiliare pari a 607.38 mc

Per un volume totale in progetto pari a 900,50 mc.

Come prescritto dall'art. 22.1 del Piano dei servizi, per la destinazione residenziale la dotazione minima di servizi di livello locale è di 40 mq/ab, vengono confermati i 150 mc/ab per il calcolo degli abitanti insediabili come indicato nell'art. 9, comma 3, l.r. 12/2005, fatto salvo quanto diversamente specificato nelle direttive prescrittive per ogni AT.

Per cui gli abitanti insediabili sono pari a: $900.50 \text{ mc} / 150 \text{ mc/ab}$ corrispondenti a 6 abitanti insediabili.

La dotazione minima di servizi di livello locale è pari a: $6 \text{ ab} \times 40 \text{ mq/ab}$ corrispondente a 240 mq di superficie che andrà monetizzata come descritto in convenzione.

Modalità di scarico dei reflui e delle acque meteoriche

In riferimento alla normativa vigente, in particolare al Regolamento Regionale 29 marzo 2019, n. 6, si riscontra l'esigenza di provvedere alla progettazione di un sistema di trattamento delle acque reflue domestiche attraverso vasca imhoff e smaltimento attraverso condotta di sub-irrigazione. Il Maggior carico viene calcolato attraverso la determinazione del numero di abitanti equivalenti pari a 12 con il conseguente dimensionamento dei sistemi di trattamento. Le condotte saranno divise tra acque grigie, trattate con pozzetto degrassatore, acque nere provenienti dai bagni, acque nere dall'autorimessa, trattate con pozzetto desoliatore, acque delle piscine con pozzetto desalinizzatore o dechloratore e acque bianche, che saranno raccolte in vasche opportunamente dimensionate collegate a un pozzo perdente in funzione di troppo pieno.



DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Il borgo storico all'interno del quale si identifica l'area oggetto del piano di recupero si compone di 6 corpi di fabbrica, dei quali 4 a destinazione residenziale, un'unità collabente a destinazione residenziale e una tettoia a servizio di attività agricole.

Borgo Agricolo Pirenei



Borgo agricolo dei Pirenei Individuazione aree di intervento



L'intervento si occuperà del recupero della volumetria dell'unità collabente identificata al **numero 1** attraverso intervento di demolizione con ricostruzione su nuovo sedime, e della manutenzione straordinaria dell'edificio identificato al **numero 2**.

L'edificio 1, si presenta in condizione di degrado quasi totale e solo in parte utilizzato a deposito viene utilizzato esclusivamente per il calcolo della volumetria a disposizione della proprietà ai sensi dell'art. 9-bis comma 1-bis del Testo Unico. (Rif. Tav. 9).

L'edificio 2, a destinazione residenziale disposto su due piani fuori terra con sottotetto abitabile, necessita di intervento di manutenzione straordinaria, con recupero del sottotetto all'interno della sagoma, sia dal punto di vista strutturale che dal punto di vista del rinnovamento totale degli impianti elettrico e idrotermosanitario. Lo stato di conservazione generale è discreto, la struttura portante è in pietra massiccia e mattoni con solai e copertura in struttura lignea, e manto in coppi. I serramenti sono in legno oscurati con ante cieche in legno.

Vista aerea del Borgo agricolo dei Pirenei



Vista aerea della Borgo agricolo dei Pirenei con evidenziati gli immobili oggetto di intervento



DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI IN PROGETTO

Gli interventi oggetto del Piano di Recupero sono due come specificato nel paragrafo precedente:

- **Edificio 1** - L'intervento si occuperà del recupero della volumetria dell'edificio parzialmente crollato e ora inutilizzabile, attraverso intervento di demolizione con ricostruzione su nuovo sedime.

La volumetria disponibile per il nuovo edificio, è stata calcolata come richiesto dalla norma del T.U. art. 9 – bis comma 1 - bis (Vedi TAV 09).

Il nuovo edificio residenziale monofamiliare in progetto pone il suo sedime in posizione centrale sul mappale 54. Il carattere della nuova costruzione persegue un linguaggio contemporaneo pur cercando, nei colori e nei materiali, di trovare un'armonizzazione con il contesto, nonché nel posizionamento planimetrico sul terreno in dislivello, restando ampiamente sotto le quote massime degli edifici esistenti.

I due piani fuori terra si impostano su una piastra a due livelli a copertura del piano interrato armonizzata con l'andamento del terreno e completata su lato Nord dalla piscina.

Il piano interrato si raggiunge con una rampa di pendenza 15% collegata alla strada esistente su lato Ovest, e ospita un'ampia autorimessa, nonché il vano tecnico, il ripostiglio e la scala per accedere ai piani superiori.

Il piano terra ospita la zona giorno, si dispone su due livelli seguendo la piastra esterna. Presenta ampie finestre in legno e la muratura esterna è rivestita in pietra naturale.

Il piano primo ospita la zona notte, anch'esso dotato di grandi finestre in legno, è intonacato Ral 1014, tinta morbida, neutra e adatta al contesto.

Gli elementi accessori come balaustre, cancelli pedonali e carrai, contenimenti di aiuole, sono in ferro corten.

La copertura è a falda unica con pendenza sul lato lungo e occupata in tutta la sua superficie da pannelli fotovoltaici.

Sono state mantenute tutte le piantumazioni esistenti.

- **Edificio 2** - L'intervento si occuperà della manutenzione straordinaria dell'edificio a destinazione residenziale con la creazione di due unità abitative nel rispetto del paragrafo 8.12 delle N.T.A. del Comune di Pozzolengo che richiede taglio minimo di 100,00 mq lordi per unità (vedi TAV 06/B).

L'intervento richiede la demolizione con completa sostituzione dei solai, che avranno sempre



struttura in travetti in legno con sovrapposto impalcato in legno e getto collaborante pronto alla posa degli impianti, caldaia a copertura pronta per la posa dei pavimenti. I solai saranno riposizionati al fine di ottenere lo spazio necessario per gli

spessori tecnici. Il tetto subirà un intervento minimo per l'aggiunta dello strato di coibentazione necessario a rendere l'immobile correttamente isolato.

Dal punto di vista degli interventi sui prospetti, si limitano a creare una porta finestra al piano terra su lato Nord e una loggia corrispondente al piano primo. Su lato Ovest vengono aperte due finestre, una al piano terra e una al piano primo, con le stesse caratteristiche di quelle esistenti.

Tutti i serramenti saranno sostituiti, in legno con scuri ad ante cieche il più possibile simili agli esistenti. La loggia sarà protetta con balaustra in ferro di disegno semplice in tinta micacea.

Le facciate in pietra verranno pulite e ripristinate dove necessario, le pareti esterne del piano terra verranno intonacate.



SPAZI ESTERNI

In tutti gli spazi verdi saranno mantenute le piantumazioni esistenti. Su lato Est verrà messa a dimora una nuova siepe in lauroceraso. Tutte le aiuole saranno piantumate con arbusti e cespugli sempreverdi. Le aree carrabili saranno sistemate a ghiaia e completamente permeabili agli agenti atmosferici. Sul lato Ovest dell'abitazione monofamiliare sono individuati i parcheggi scoperti come richiesto dalla normativa. Su lato Nord, in corrispondenza della scarpata naturale, verranno posati massi naturali a secco, di origine locale, al fine di consolidamento.

Sirmione, 23.11.2023

Il tecnico

A blue circular professional stamp of the 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BRESCIA' with the number 'N. 2057'. A black ink signature is written over the stamp.