

**COMUNE DI BRESCIA
PROVINCIA DI BRESCIA**

**RELAZIONE TECNICA
ILLUSTRATIVA**

**S.U.A.P. RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI NUOVO
CAPANNONE AD USO AGRICOLO E AMPLIAMENTO CON
CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI IDENTIFICATI AL
FG.19 MAPP.70 SUB.502 SITI IN BRESCIA (BS), VIA
CAMPANE**

VILLA CARGINA, 08.08.2017

**STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA E ARCHITETTURA
ROMELLI & ASSOCIATI
ARCH. SILVIA PEDERGNAGA
VIA TITO SPERI 65
25069 VILLA CARGINA (BS)
TEL 3384257552 -**



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

LA STORIA

La famiglia Rocco sviluppa la sua attività fin dagli anni '30 insediandosi nella zona di S. Bartolomeo e, più precisamente nel 1933 in via Stretta, per coltivare in mezzadria i terreni di proprietà Pederzani.

I terreni erano e sono tutt'oggi ubicati in via Campane, un tempo strada rurale chiamata appunto così perché utilizzata per lo più quando suonavano le campane che accompagnavano il feretro al cimitero, situato lungo tale via.

In quegli anni, secondo la vocazione e la tradizione della zona a nord di Brescia, comprendente anche la bassa Val Trompia e Collebeato, vennero messe a dimora le prime piante di pesco e cachi a scopo economico.

Cominciò così per la famiglia Rocco una lunga storia di sacrifici, passione e specializzazione che portò prima ad ampliare la varietà di specie frutticole coltivate e poi la vendita delle stesse al vecchio mercato ortofrutticolo cittadino di via Gambara.

Nel 1991 la proprietà Pederzani decise di vendere i terreni e fu così che la famiglia Rocco ebbe la possibilità di realizzare il sogno di acquistare la terra su cui spese i propri sacrifici per più di mezzo secolo, passando dalla obsoleta conduzione a mezzadria a quella più gratificante dei coltivatori diretti.

Le aree interessate di proprietà sono ad oggi individuate catastalmente al fg. 19 particelle 321-316-324-290 per una superficie totale pari a circa 37'500 mq, nel comune di Brescia e altri terreni in affitto in comuni limitrofi.



INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA E CATASTALE DEI TERRENI DI PROPRIETÀ

Purtroppo da allora la strada percorsa dalla famiglia è stata in salita. L'agricoltura è stata "colpita" non solo dai problemi causati dalle epidemie fitosanitarie ma anche da quelli economici dovuti alla scarsa remuneratività dovuta all'ingresso nel mercato della vendita all'ingrosso.

La formula vincente è stata quella della vendita "diretta" e alla diversificazione colturale; infatti oltre alle specie da frutto, l'azienda ha cominciato a coltivare sempre più tipi di ortaggi - con un occhio di riguardo verso le varietà locali bresciane come i cavolfiori dei Ronchi, i fagiolini storti anellino di Brescia, e i "capuli"-.

Nel 2002 l'allargarsi della famiglia ha portato alla fondazione dell'attuale azienda agricola LE CAMPANE, gestita dai giovani fratelli Alessandro e Stefano Rocco.

Negli ultimi anni, oltre alla coltivazione ortofrutticola, i fratelli Rocco hanno inserito tra i propri prodotti per la vendita diretta le confetture extra della propria frutta, prodotte in conto terzi per mancanza di spazi adeguati per la realizzazione "diretta" in loco.

L'elemento principale per fare agricoltura è e rimane il terreno, ma la terra senza la presenza dell'uomo, dell'investimento nel tempo di capitale umano, economico, impegni e tecnologie non fa purtroppo agricoltura.

Per la famiglia Rocco importante è stata la combinazione tra l'utilizzo dei fattori produttivi, che hanno consentito di fare agricoltura, e lo sviluppare un "certo tipo di agricoltura" pensato e inserito "ad hoc" nel contesto; fondamentale è stata inoltre non solo la tutela del territorio e la conservazione dell'ambiente naturale ma anche la salvaguardia della qualità del paesaggio.

A tal riguardo, l'azienda della famiglia Rocco può essere definita "azienda agricola strategica", in quanto si inserisce e si integra nel territorio con un sistema agroalimentare locale, con la sua produzione infatti restituisce al territorio oltre ai prodotti agricoli, anche servizi quali la tutela del territorio stesso e la conservazione dell'ambiente naturale, considerati strategici per il miglioramento dell'ambiente.

Essa si sostiene grazie alla conduzione dei suoli collocati nel contesto territoriale di Brescia e dintorni, con una produzione destinata all'alimentazione orto-vivaistica destinata prioritariamente al mercato alimentare di prossimità (filiera corta) e da anni punta, inoltre, nell'attuazione di modalità produttive a ridotto impatto ambientale ed ad una gestione del suolo tale da preservarne a lungo termine la fertilità.

Ad oggi, pur cercando sempre di mantenere e rispettare tutti gli "standards qualitativi" sopra elencati, purtroppo risulta carente di spazi produttivi per poter svolgere al meglio le lavorazioni stesse.

La produzione e conservazione/stoccaggio e vendita dei prodotti alimentari avviene infatti in parte al piano terra e interrato del fabbricato a destinazione residenziale di proprietà della famiglia dove attualmente risiedono; le strutture sono sottodimensionate ma soprattutto tecnologicamente vetuste rispetto alle esigenze dell'azienda stessa.

Una delle aspirazioni per il futuro per i giovani imprenditori sarebbe proprio quella di poter disporre di locali adeguati dove poter trasformare i propri prodotti ortofrutticoli in confetture, succhi e altri derivati naturali, di qualità e a "kilometro zero".

Oltre alla produzione dei trasformati, un progetto sarebbe quello di avere un punto vendita, un ricovero macchinari -che permetterebbe di togliere i tunnel in film plastico sotto cui finora si è dato riparo ai mezzi agricoli- e un nuovo spazio per la lavorazione e la conservazione della frutta.

IL P.G.T ...

La proposta di ampliamento per i nuovi “locali produttivi” della azienda agricola LE CAMPANE si concentra e individua nel lotto di proprietà individuato catastalmente dal Fg. 19, Mappale 321 per una superficie di mq 6'282.

Nel **P.G.T vigente** l'area è indicata come “area Rurale periurbana”, e in tale ambito il Piano individua specifiche politiche al fine di salvaguardare e accrescere i caratteri naturali presenti promuovendo le attività agricole, che pur quanto marginali dal punto di vista produttivo, vengono definite come strategiche per il mantenimento delle suddette caratteristiche.

Purtroppo l'area in oggetto non rientra nelle aree già edificate e quindi il P.G.T prevede solo l'esercizio della conduzione del fondo agricolo e servizi limitati al “verde di mitigazione”. Tuttavia in tale norma è anche prevista, come Variante al PGT, la possibilità di realizzare nuove costruzioni in ampliamento alle attività agricole esistenti alla condizione che:

- a) L'azienda agricola sia riconosciuta con una valenza strategica;
- b) l'intervento preveda adeguate misure di compensazione/mitigazione



AREE RURALI PERIURBANE

----- AREA OGGETTO DI INTERVENTO / PROPOSTA

STRALCIO P.G.T VIGENTE
CON INDIVIDUAZIONE AMBITO OGGETTO DI PROPOSTA.

L'azienda Agricola "LE CAMPANE" della famiglia Rocco si integra nel territorio con un sistema agroalimentare locale e può essere definita azienda agricola-strategica, presente sul territorio fin dal 1933.

In data 17-02-2016 prot 25359 i titolari dell'azienda agricola stessa hanno presentato richiesta di attivazione della procedura SUAP e la Giunta Comunale con la seduta del 05-07-2016 ha valutato favorevolmente la proposta per l'ampliamento dell'attività esistente.

LA PROPOSTA PROGETTUALE ...

L'aspirazione per la famiglia Rocco sarebbe quella di creare un luogo entro il quale il cliente, pur essendo in città, possa respirare un'aria di ruralità e tradizione, con richiami di elementi contadini... "Le Campane", frutteto con vendita diretta a Brescia: la frutta col cognome Rocco

"Campagna", tradizione, colori caldi, alto confort, integrazione, riconoscibilità nel territorio, identità tipologica, ed altro ancora sono tutti elementi, caratteristiche e volontà di questa architettura che si "adagerà" nel territorio senza contrastarlo.

L'azienda restituirà al territorio oltre ai prodotti agricoli, anche servizi quali la tutela del territorio stesso e la conservazione dell'ambiente naturale, considerati strategici per il miglioramento dell'ambiente.

Il progetto proposto propone quindi la realizzazione di una struttura che si sviluppa con un unico piano fuori terra che si "adagia" nell'area libera di proprietà senza essere troppo di impatto rispetto all'ambiente circostante.

La nuova struttura verrebbe utilizzata alla conservazione dei prodotti agricoli (celle- frigoriferi), alla loro produzione e vendita diretta -filiera corta a km zero-, e si svilupperà con una superficie coperta di 445,39 mq e una S.L.P di mq 349,46

Il nuovo accesso carraio/pedonale avverrebbe direttamente dalla Via Campane, e sarebbe dedicato esclusivamente alla azienda Agricola, lasciando quindi l'ingresso esistente ad uso esclusivo della residenza.

Tra l'ingresso e il nuovo fabbricato verrebbe realizzato un parcheggio al fine di garantire posti auto agli utilizzatori. Tali posti verrebbero creati senza modificare e limitare la superficie a verde esistente.

Si propone di realizzare il fabbricato con una distanza di 5,00 m dal confine in lato ovest al fine di tenerlo più vicino ai fabbricati esistenti e per lasciare in lato est maggior spazio per la coltivazione delle piante da frutto -già esistenti-.

Per quanto riguarda le finiture esterne si propone di utilizzare intonaci di differenti tonalità per esaltare o meno volumi principali e secondari; tonalità calde che richiamano la tradizione contadina, oggi spesso sbiadita nei nostri territori.

Pur sviluppandosi su di un unico piano fuori terra, le altezze interne saranno variabili - scelta dovuta sia per esigenze organizzative (celle frigorifere e magazzini richiedono altezze di stoccaggio maggiori rispetto alla porzione vendita)-, ma soprattutto per evitare che la struttura svetti troppo rispetto al contesto di inserimento.

Per questo si propone di posizionare la zona produttiva e stoccaggio (altezze maggiori) più arretrata rispetto alla via campane e di inserire la porzione vendita nella zona antistante.

Il progetto cercherà inoltre, pur mantenendo il richiamo alla tradizione, di sviluppare un edificio "sostenibile energeticamente".

Per questo si cercherà di sfruttare l'apporto che le discipline tecnologiche sono in grado di offrire, in primis cercando di sfruttare al massimo l'ampio spettro di opzioni costruttive/tecnologiche disponibili. Il fabbricato verrà quindi isolato e dotato di impianto fotovoltaico al fine di renderlo autonomo/sostenibile nell'utilizzo.

Ad oggi la compagine societaria è costituita da due imprenditori agricoli di cui uno vive nella abitazione esistente in via Campane, mentre il secondo risiede in affitto all'esterno dell'azienda agricola.

Considerando che la gestione dell'azienda privilegia la presenza degli addetti alla campagna nell'ambito del centro aziendale stesso, il progetto richiede quindi la possibilità di realizzare tale abitazione adibendo e ampliando le superficie che ad oggi sono utilizzate dalla azienda come spazio dedicato alla vendita dei prodotti.

Il fabbricato esistente è costituito da un corpo di fabbrica su via Campane (mappale 70 sub.502).

Il progetto prevede la riqualificazione della porzione esistente, costituita da numero due piani fuori terra di slp di circa 100,50 mq totali e da un piano interrato, proponendo un' ampliamento di circa 55 mq di superficie coperta.

L'ampliamento si identifica nella realizzazione di una nuova campata di fabbricato il tutto perfettamente identico all'esistente, senza modificare ne' la posizione delle finestre, ne l'altezza di gronda e di colmo – tecnicamente verrà aggiunta una nuova campata delle stesse dimensioni delle quattro presenti attualmente (solo una di proprietà della azienda agricola in oggetto).

STRUTTURA PREFABBRICATA PER CONSERVAZIONE PRODOTTI AGRICOLI E LORO VENDITA DIRETTA

Vista la sua comoda conformazione, è stato deciso di realizzare una struttura in prefabbricato, con pilastri portanti in c.a.v. di idonee dimensioni (pilastri 40x40).

La copertura della porzione alta sarà in legno lamellare con forma a capanna e colmo centrale.

I travetti secondari poggeranno sul colmo centrale e sulle travi di gronda laterali in legno lamellare. A sua volta il colmo centrale, data la luce di ampie dimensioni, verrà interrotto e sostenuto da travature a "boomerang" in legno lamellare poggianti sui pilastri perimetrali.

Il muro perimetrale verrà realizzato con pannello prefabbricato in c.a.v..

La copertura bassa sopra la zona di vendita e sopra il porticato, sarà con tegoli prefabbricati a doppioT piana.

Le fondazioni saranno del tipo a plinto in c.a. ordinario in opera con pozzetto nel quale troveranno alloggio i pilastri prefabbricati. Tutti i plinti verranno collegati, in ambo le direzioni, con cordoli in calcestruzzo armato ordinario.

In sede di progettazione esecutiva sarà possibile trovare riscontro a quanto precedentemente descritto.

STRUTTURA ADIBITA AD AMPLIAMENTO DELL'ABITAZIONE DEL CONDUTTORE DELL'ATTIVITA'

Strutturalmente la nuova porzione di edificio sarà completamente indipendente dall'esistente; verrà realizzato un giunto strutturale di adeguate dimensioni in modo da tenere in conto degli spostamenti del nuovo ampliamento e dell'edificio esistente.

Inoltre la nuova porzione verrà dotata di un piano interrato in calcestruzzo armato ordinario con effetto scatolare poggiante su travi di fondazione nastriformi di adeguate dimensioni per tenere in conto delle massime pressioni a cui può lavorare il terreno.

I muri della porzione interrata saranno in calcestruzzo, così come le travi di solaio e gli eventuali pilastri, il solaio sarà del tipo prefabbricato a travetti prefabbricati e pignatte di alleggerimento interposte.

I due piani fuori terra saranno a telaio bidimensionale con setti e pilastri portanti e travature perimetrali in calcestruzzo armato ordinario. Il solaio a copertura del piano terra sarà a travetti prefabbricati e pignatte di alleggerimento interposte, mentre la copertura del piano primo sarà in legno lamellare.

I tamponamenti perimetrali saranno di laterizio.

In sede di progettazione esecutiva sarà possibile trovare riscontro a quanto precedentemente descritto.

COMUNE DI BRESCIA
PROVINCIA DI BRESCIA

STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA E
ARCHITETTURA ROMELLI & ASSOCIATI

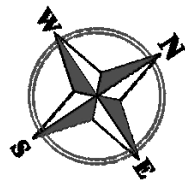
ARCH. SILVIA PEDERGNAGA

ALLEGATI ALLA RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

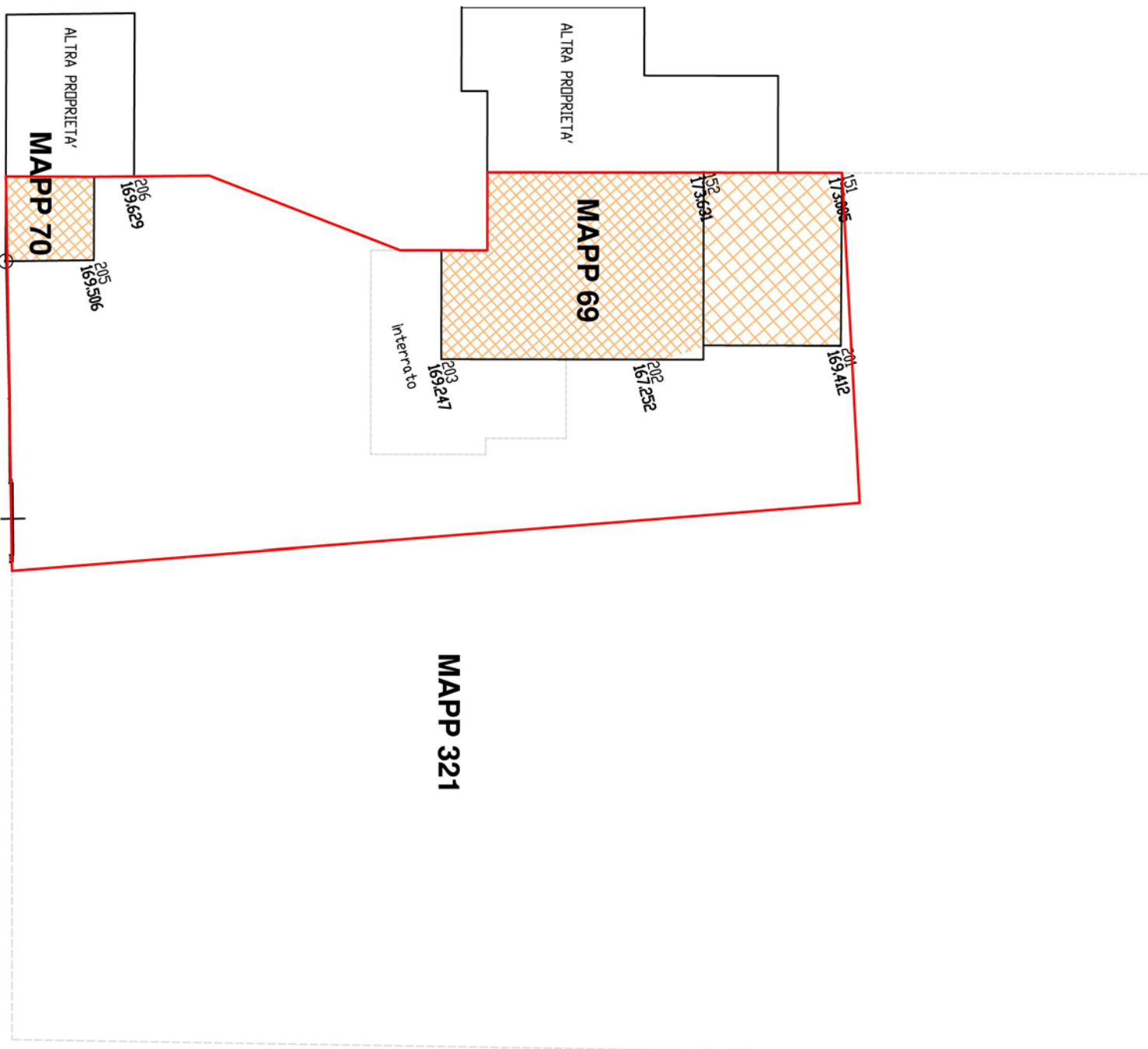
S.U.A.P. RELATIVO ALLA REALIZZAZIONE DI NUOVO CAPANNONE AD USO AGRICOLO E AMPLIAMENTO CON CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI IDENTIFICATI AL FG.19 MAPP.70 SUB.502 SITI IN BRESCIA (BS), VIA CAMPANE

VILLA GARCINA, 08.08.2017

STUDIO TECNICO INGEGNERIA E ARCHITETTURA ROMELLI & ASSOCIATI
VIA TITO SPERI 65
25069 VILLA GARCINA (BS)
TEL 3384257552 – 030 8981151



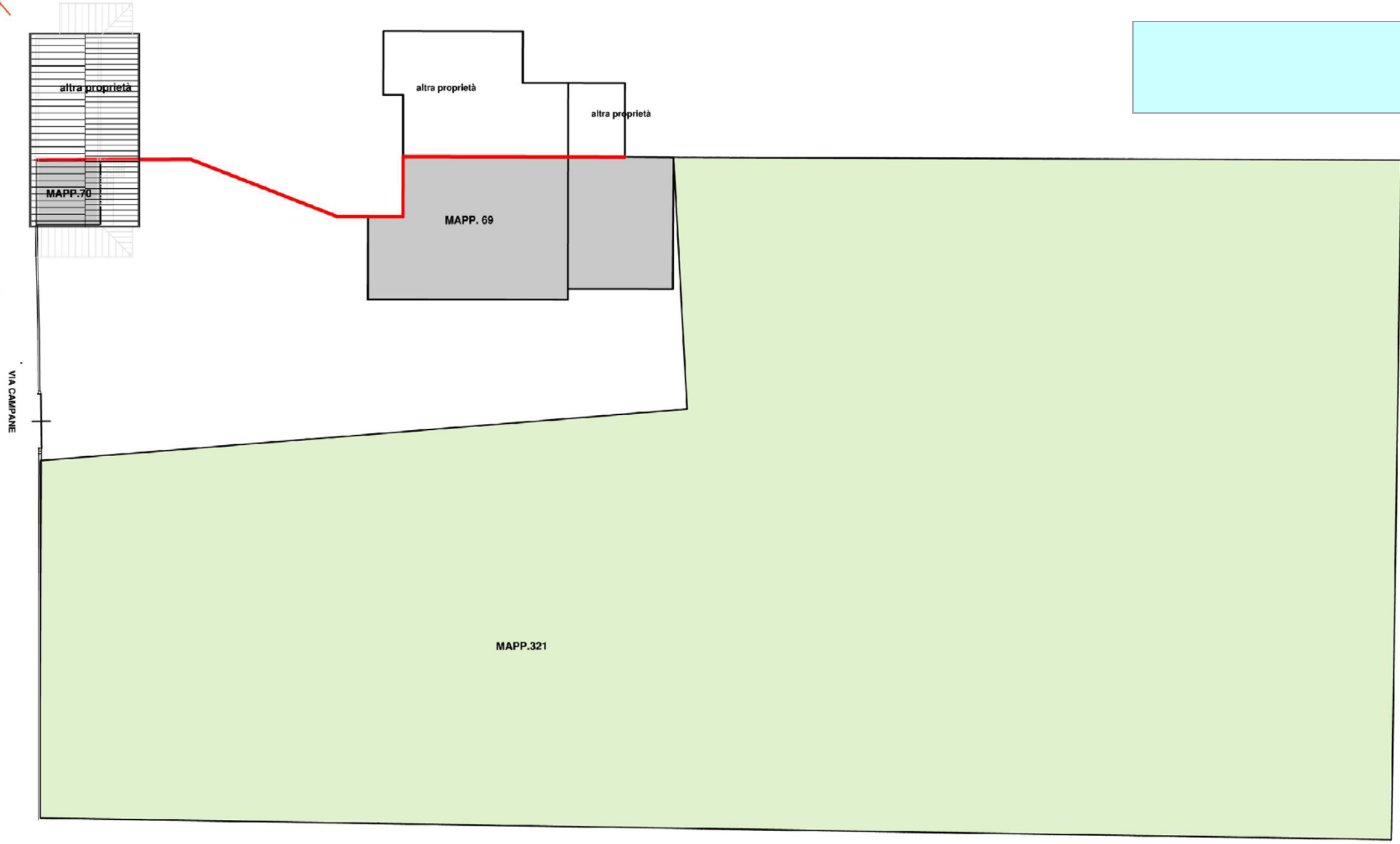
ESTRATTO MAPPA



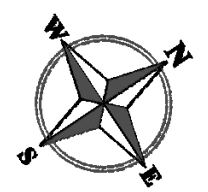
PLANIMETRIA GENERALE – STATO DI FATTO
INDIVIDUZIONE PROPRIETA'

A

L2



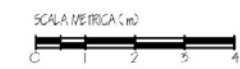
STATO DI FATTO



punto di vista 1

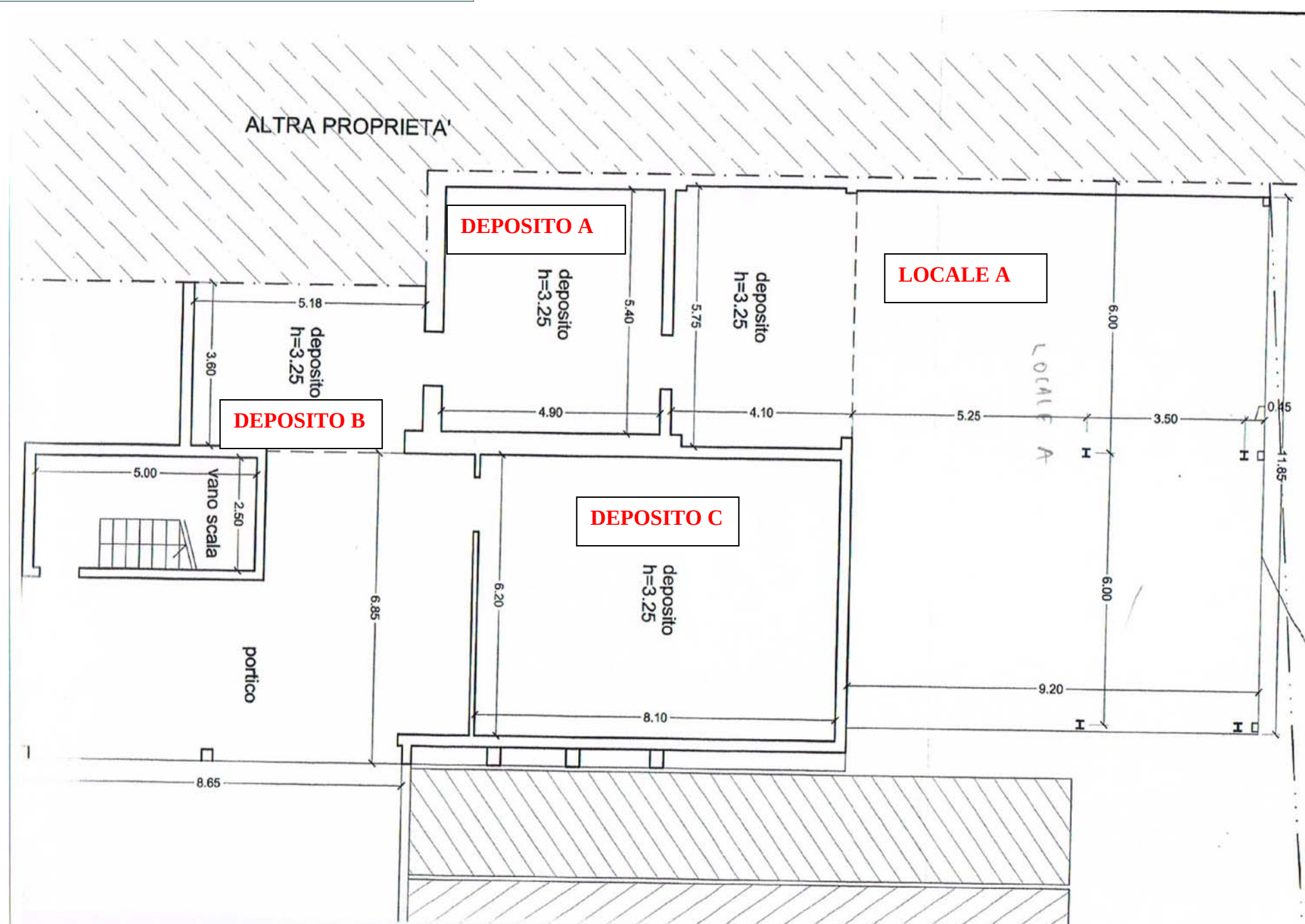
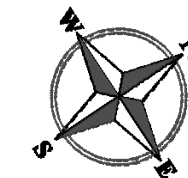


punto di vista 2



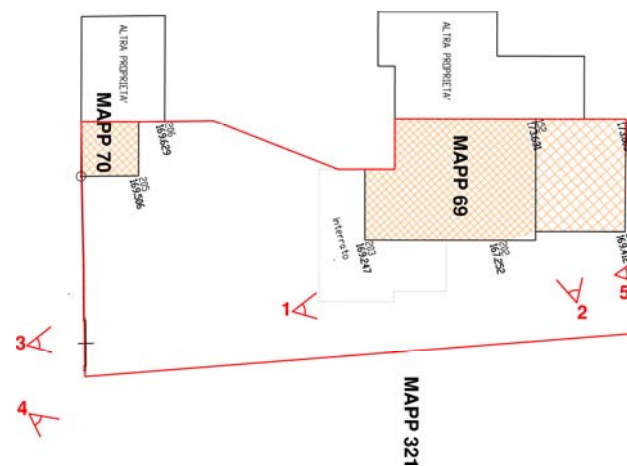
... “Ad oggi la produzione e conservazione/stoccaggio e vendita dei prodotti alimentari avviene infatti in parte al piano terra e interrato del fabbricato a destinazione residenziale di proprietà della famiglia dove attualmente risiedono; le strutture sono sottodimensionate ma soprattutto tecnologicamente vetuste rispetto alle esigenze dell’azienda stessa.”

INDIVIDUAZIONE SPAZI UTILIZZATI AD OGGI DALLA AZIENDA
AGRICOLA NEL FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE - MAPPALE
69 P. TERRA





PUNTO DI VISTA 1 INGRESSO DEPOSITI DA SOTTO IL PORTICO



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PUNTO DI VISTA 3



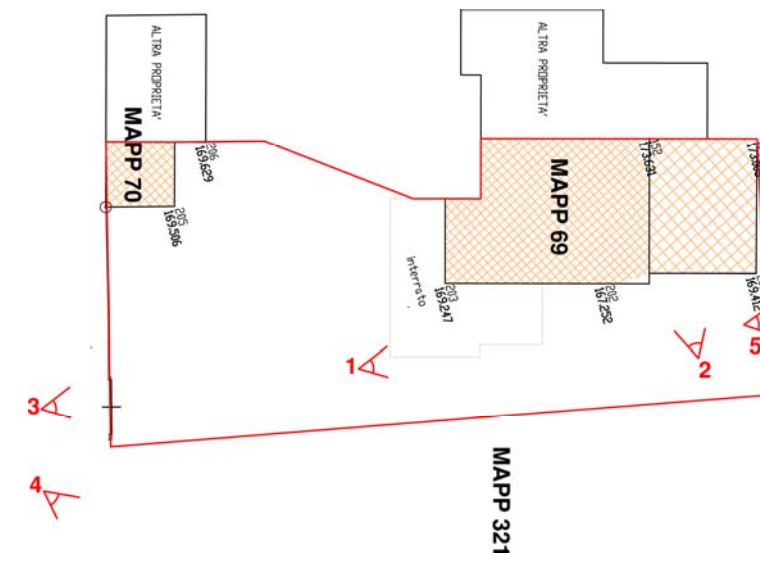
PUNTO DI VISTA 2 – INGRESSO LOCALE “A”





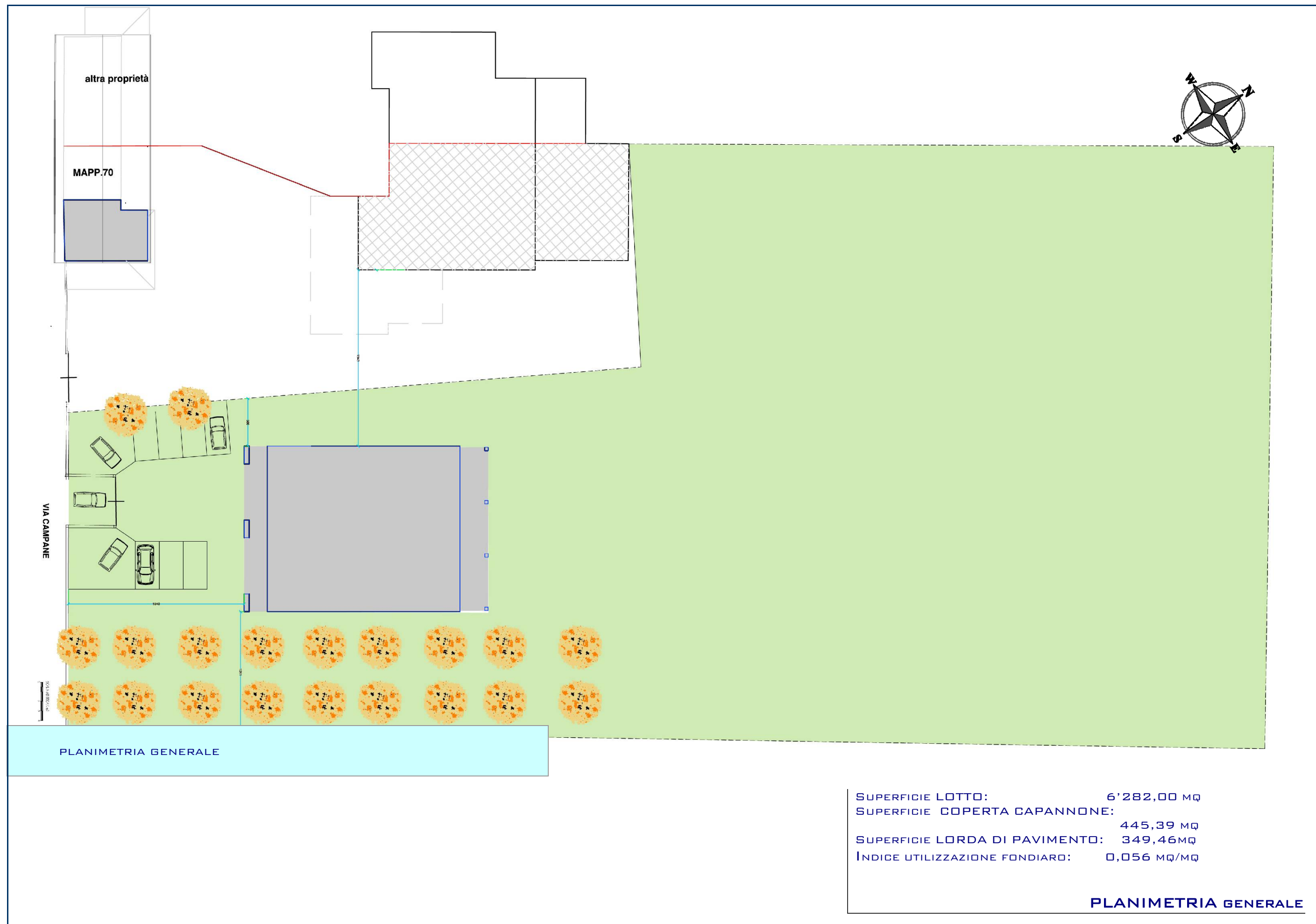
PUNTO DI VISTA 2

PUNTO DI VISTA 5



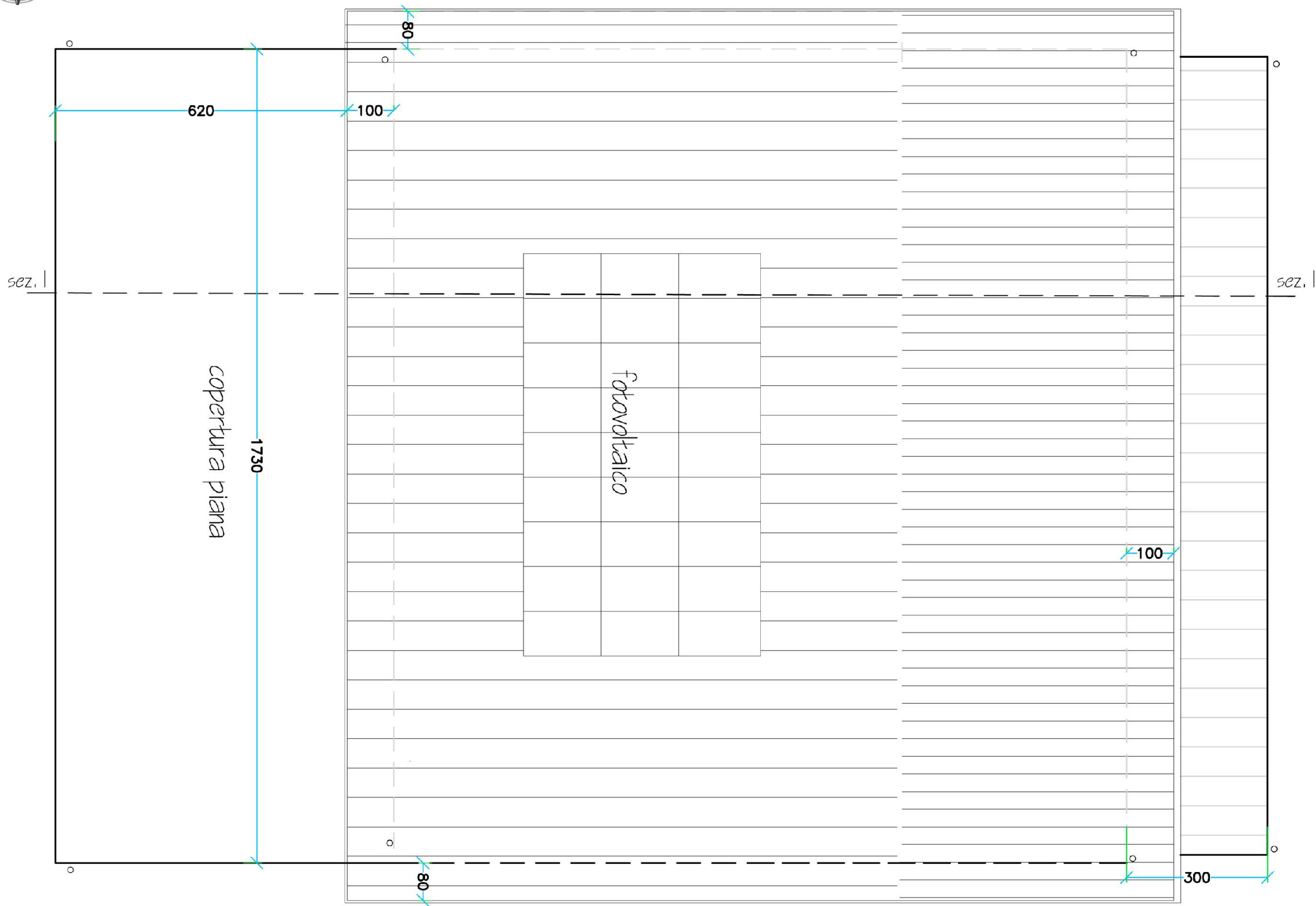
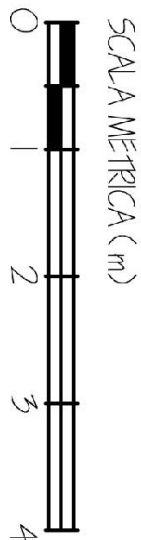
PUNTO DI VISTA 4



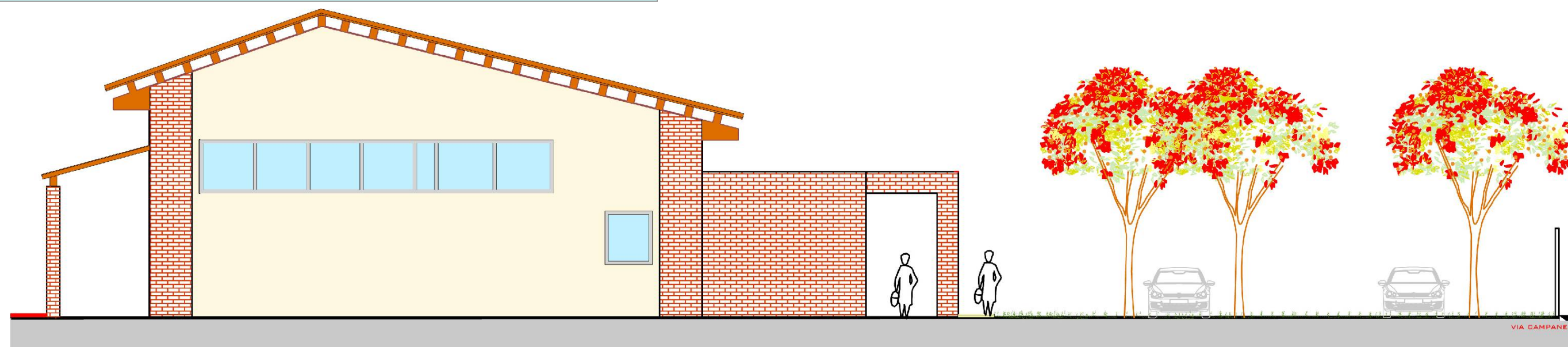




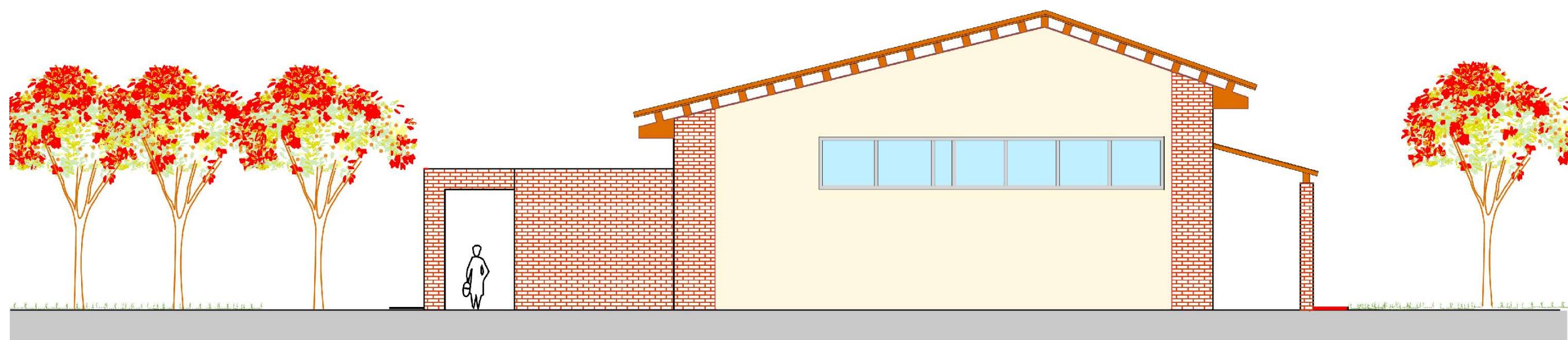
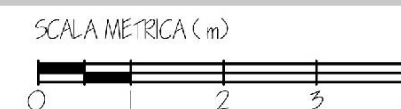
PIANTA COPERTURA



PROSPETTI

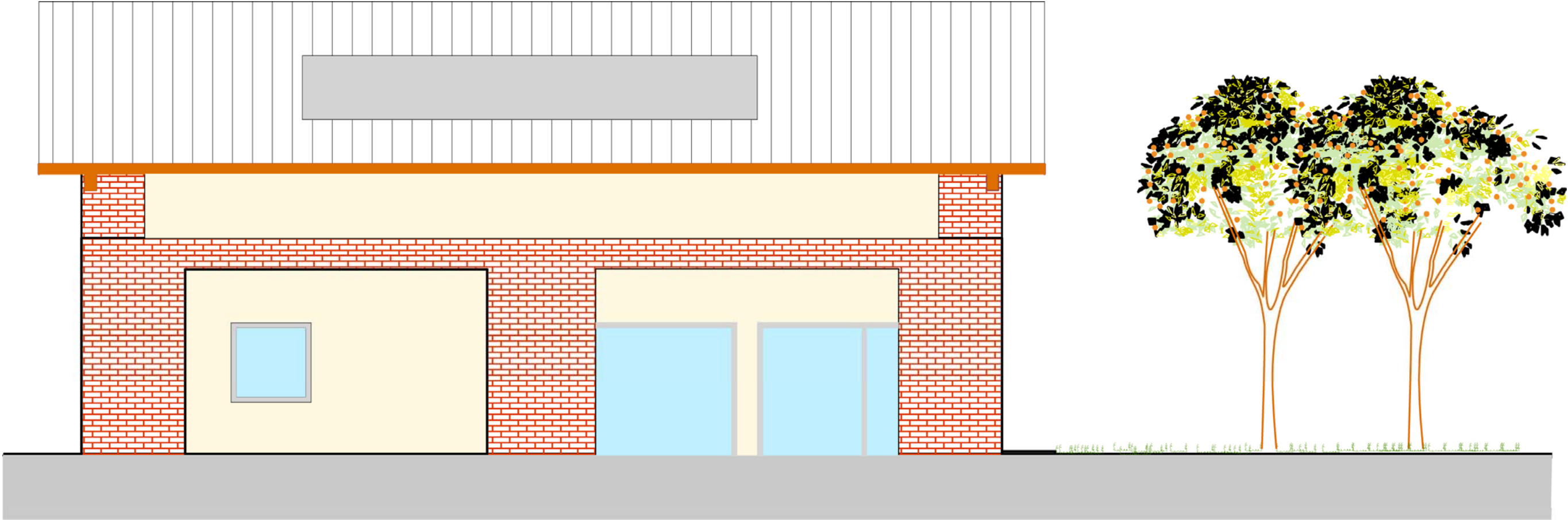


Prospetto Ovest



Prospetto Est

PROSPETTI

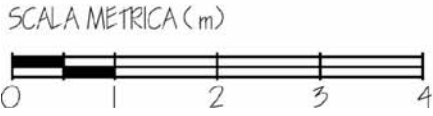
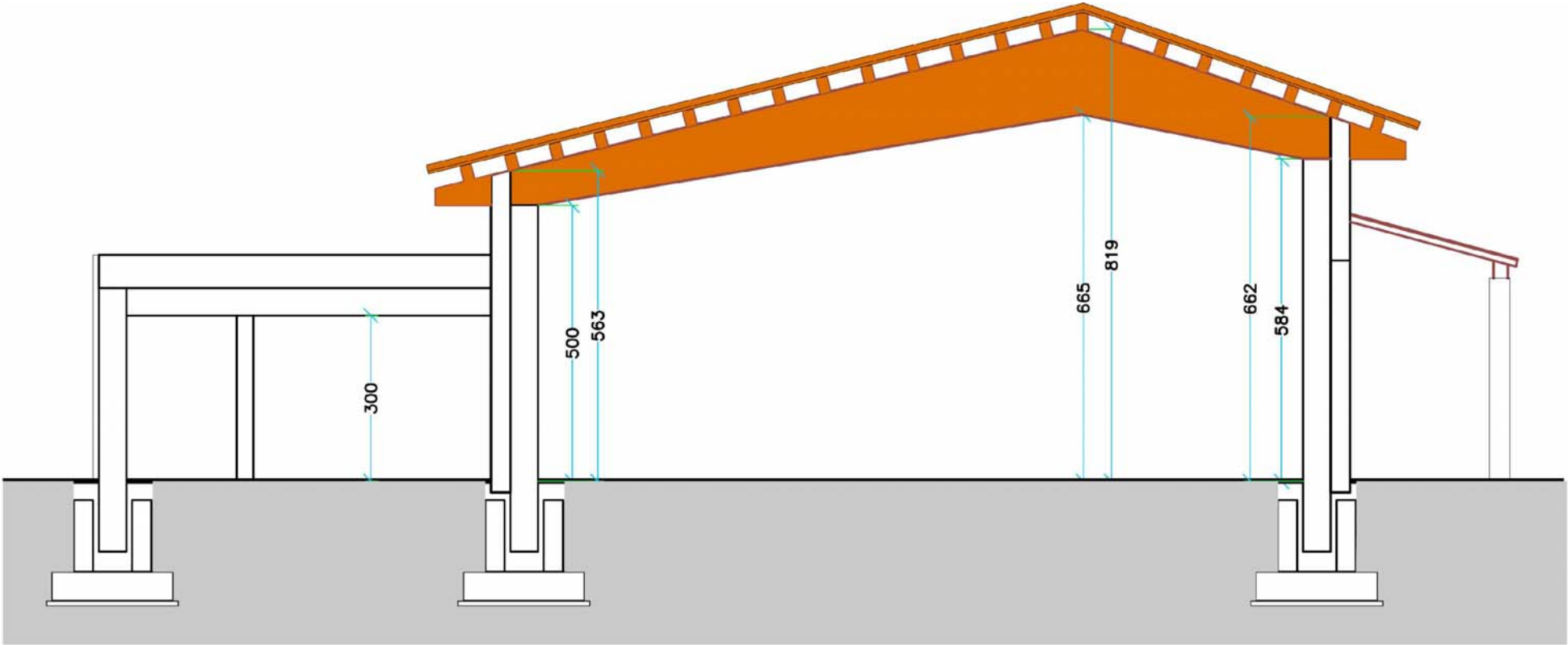


SCALA METRICA (m)



PROSPETTO SUD

SEZIONE 1-1



SEZ. 1



VISTA SUD – VIA CAMPANE

IMMAGINI – RENDERIZZATE



VISTA NORD

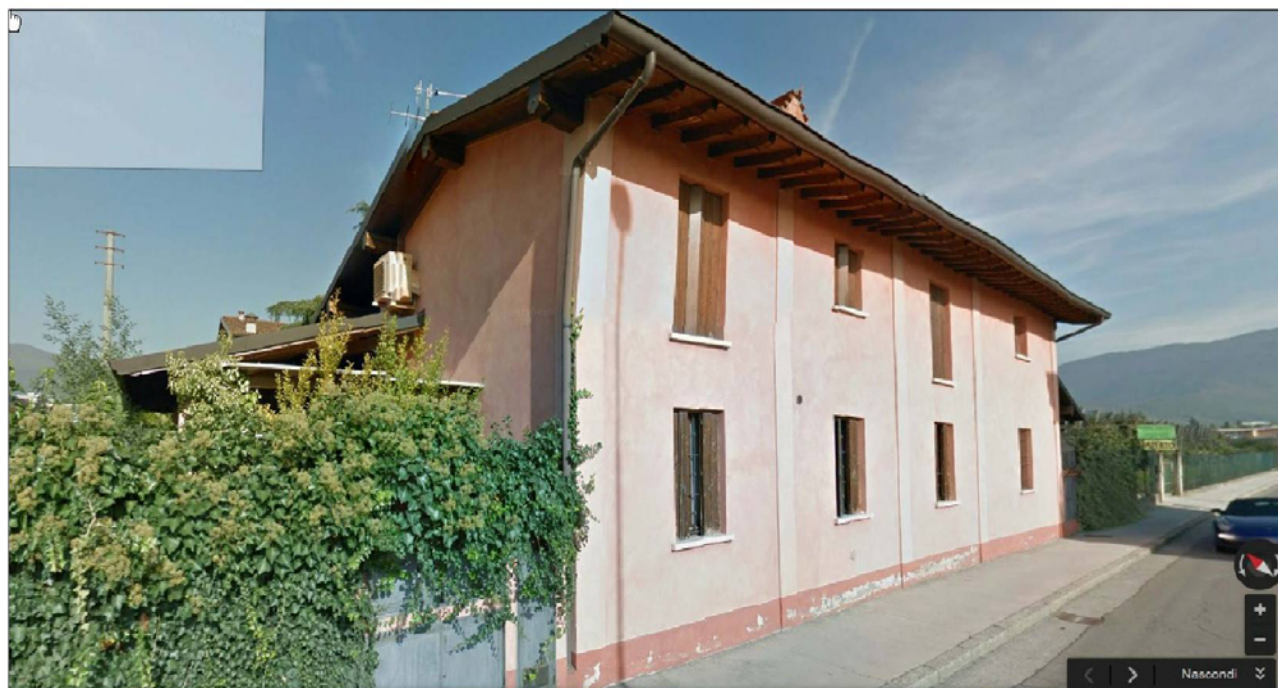
IMMAGINI – RENDERIZZATE



VISTA SUD - INGRESSO (VIA CAMPANE)

IMMAGINI - RENDERIZZATE

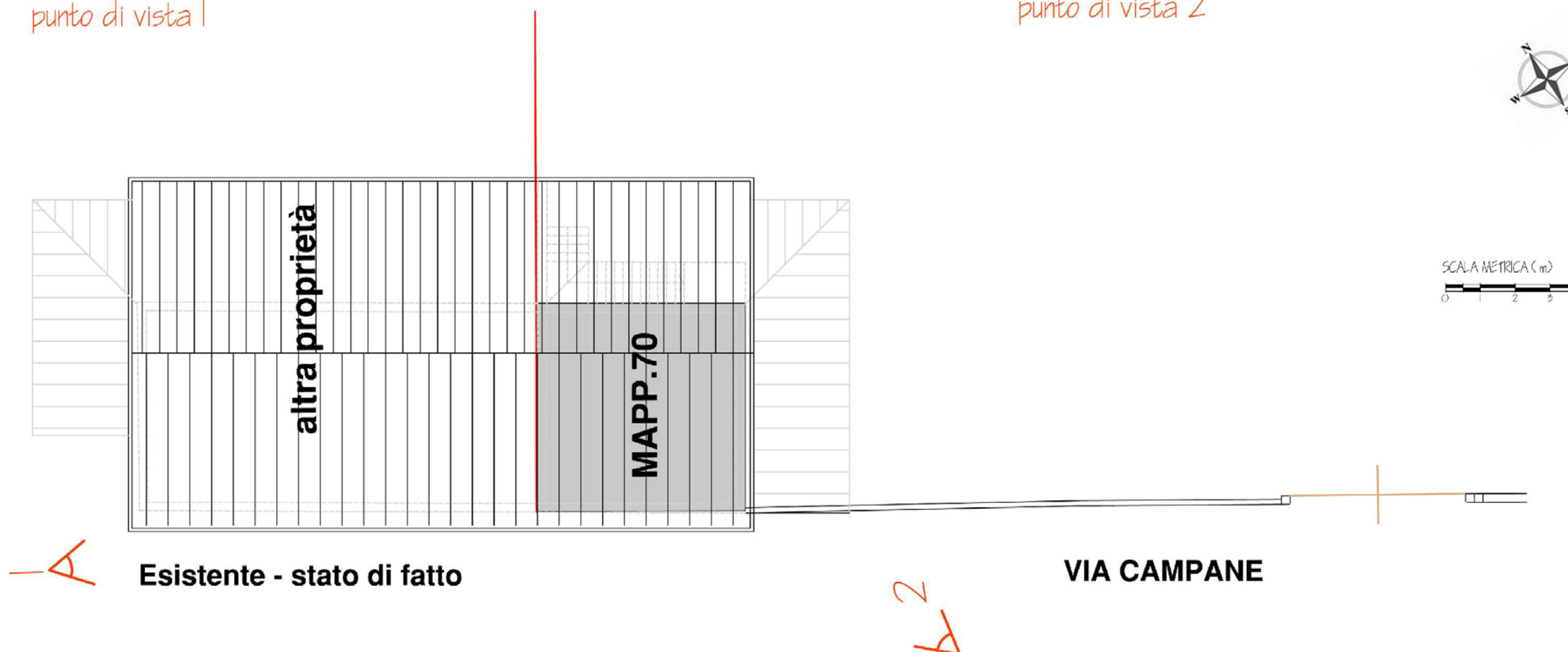
ABITAZIONE TITOLARE AZIENDA AGRICOLA-CUSTODE –
STATO DI FATTO



punto di vista 1



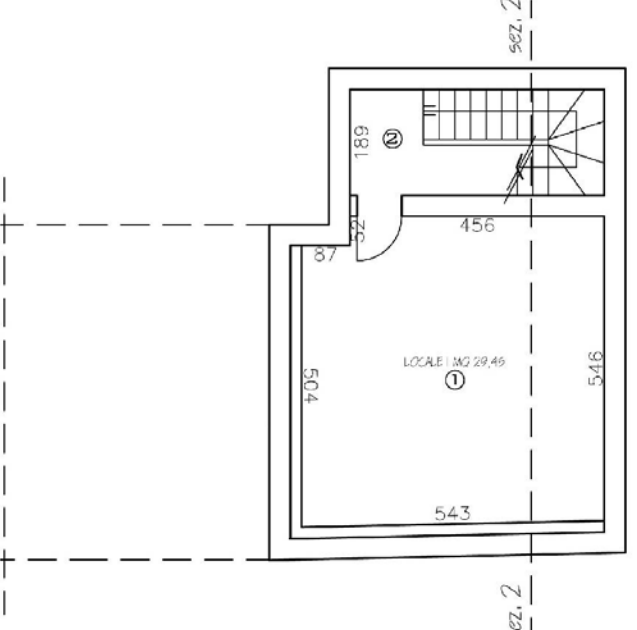
punto di vista 2



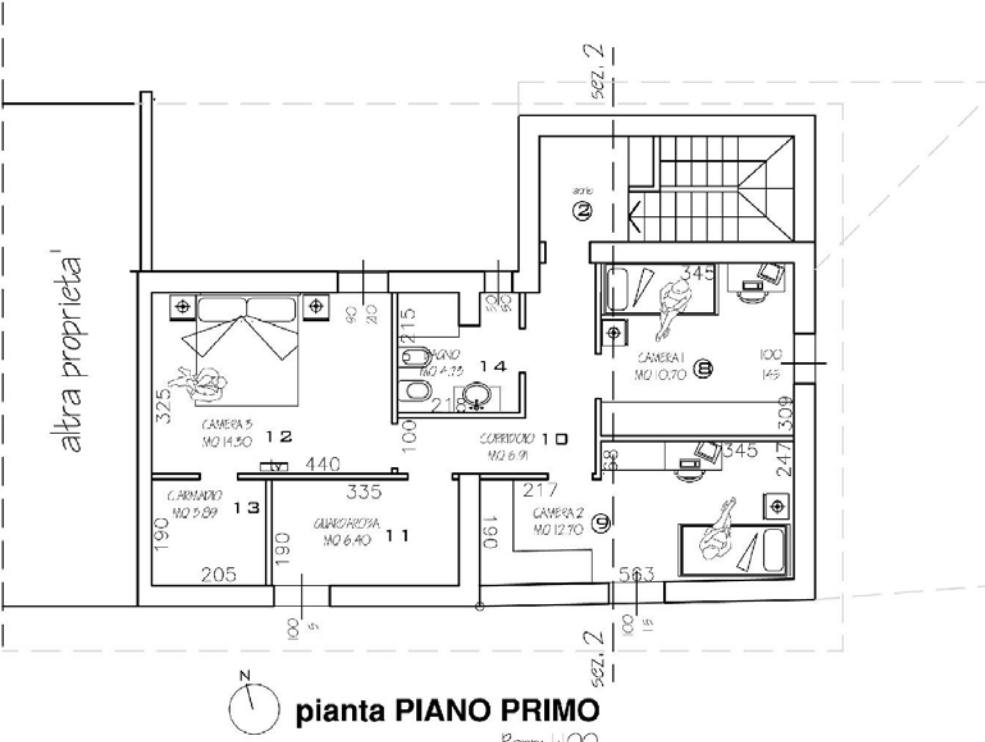
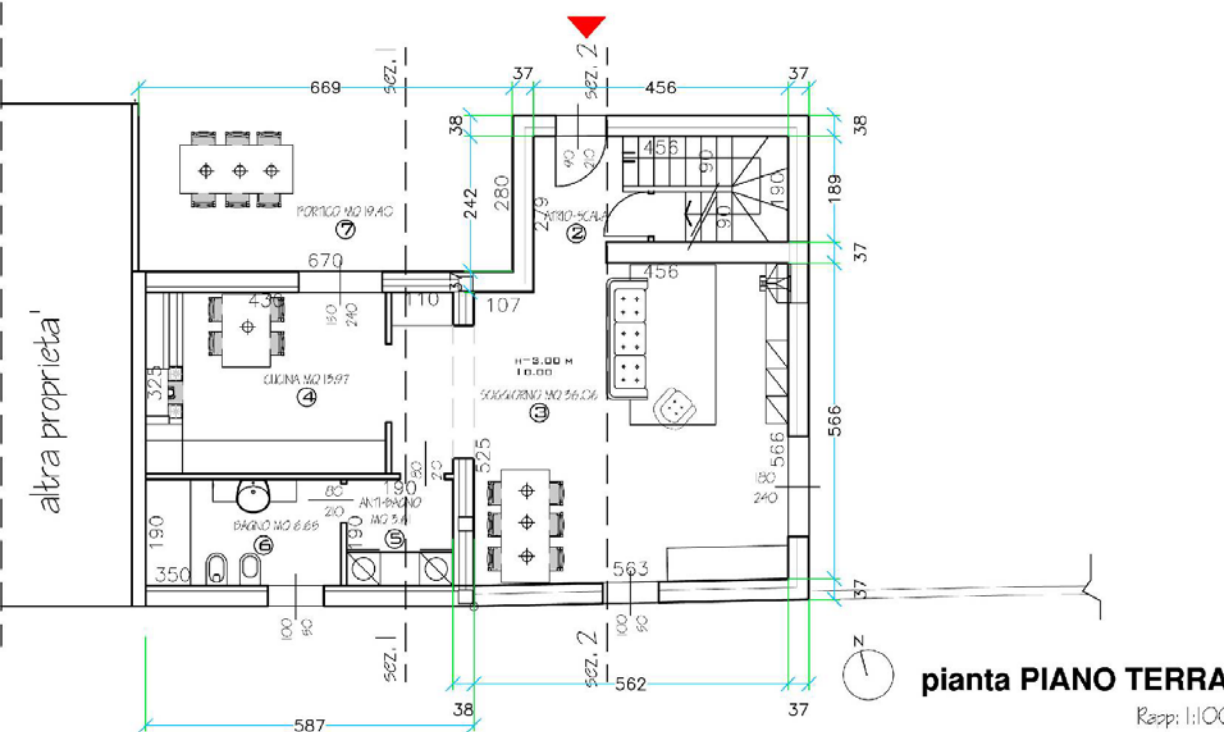
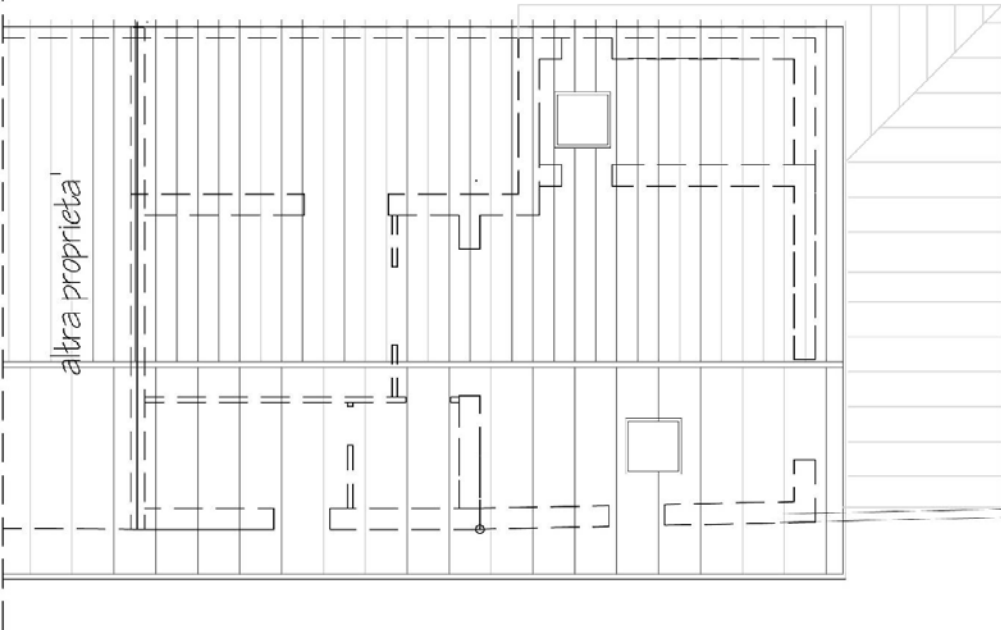
Esistente - stato di fatto

VIA CAMPANE

 **pianta PIANO INTERRATO**
Rapp: 1:100



 **pianta COPERTURA**
Rapp. 1:100



PIANTE -STATO DI PROGETTO

FOTOGRAFIA STATO DI FATTO



IMMAGINE RENDERIZZATA STATO DI PROGETTO

