

**STUDIO DI PROGETTAZIONE**

**DANESI GEOM. OLLER**  
Via San. Rocco, 25  
25050 Passirano- Brescia-  
P.IVA. 03379090172

Comune di Roccafranca  
Protocollo Generale  
N. 0003926 09/04/2024



Spett/le Comune di  
**ROCCAFRANCA**  
Settore Edilizia Privata  
Piazzale Europa 9  
25030 Roccafranca .BS.

**Passirano li 04/04/2024**

**OGGETTO: Piano Attuativo in via Santa Marta 6**

## **RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA**

La presente relazione è ad integrazione del Piano Attuativo avente la finalità di recuperare, rinnovare e riqualificare il patrimonio rurale, consentendo il cambio di destinazione d'uso ed eventuale ampliamento degli edifici non più destinati agli usi agricoli e in dismissione, come previsto dall'Art. 56 del piano delle regole del PGT vigente. L'intervento infatti consiste nel cambio di destinazione d'uso di due fabbricati destinati ad attività agricola, un fabbricato con destinazione di fienile e deposito foraggi ed attrezzature agricole ed un fabbricato destinato a ex stalla insistenti su un appezzamento di terreno di circa mq. 2900,00 urbanisticamente inserita nella zona "E" Agricola

Il Piano Attuativo viene presentato a nome del Sig. Zambotti Giuseppe nato a Vermiglio (TN) il 14/07/1949 e residente a Trenzano in via Volta nella Frazione di Cossirano, in forza del preliminare di compravendita firmato in data 29/01/2024 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 12/02/2024 al n. 000553-serie 3x presentata da Geom. Oller Danesi, che si allega in copia alla presente.

Il Sig. Zambotti Giuseppe, sull'area e nei relativi fabbricati, intende svolgere l'attività di deposito, manutenzione e riparazione di veicoli, mezzi ed attrezzature agricole di ogni genere.

L'attività agricola a cui erano destinati questi immobili è stata dismessa da alcuni decenni, pertanto Il Sig. Zambotti Giuseppe intende, proponendo il presente Piano Attuativo, svolgere la propria attività, recuperando il patrimonio rurale dismesso.

L'area in oggetto con i relativi fabbricati, ricade pertanto nell'ambito dell'Art. 56 comma 1° del Piano delle Regole del PGT vigente, avente la finalità di recuperare, rinnovare e riqualificare il patrimonio rurale dismesso, consentendo il cambio di destinazione d'uso, ed ampliamento, previo Piano Attuativo come previsto dall'art. 33 (ARU).

Come sopra descritto, la destinazione d'uso necessaria per lo svolgimento dell'attività che il Sig. Zambotti Giuseppe intende esercitare potrebbe ricadere nell'artigianato di servizio ovvero far quelli previsti dall'art. 39 lett. a) b) e c).

Per il presente Piano Attuativo, è prevista la stipula di una convenzione urbanistica, della quale se ne allega la bozza alla presente, dove verranno stabiliti:

- le opere di manutenzione o di appoggio alla viabilità ritenute necessarie dall' A.C.
- l'impegno a realizzare a proprie spese gli allacciamenti alle reti tecnologiche o a realizzare quelle mancanti anche per quanto riguarda lo smaltimento dei reflui.
- La monetizzazione degli standard, eventuali oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e standard di qualità.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DISMESSI**

L'area sulla quale insistono i fabbricati ha una superficie di mq. 2.880,50, attualmente non recintata con alcun tipo di recinzione, sul confine Nord vi è un canale d'irrigazione non di proprietà, non esiste nessun tipo di pavimentazione, vi è solamente un selciato in ghiaia ben stabilizzata dove non vi sono difficoltà di transito di veicoli anche pesanti.

Il fabbricato adibito a stalla è stato costruito con Licenza Edilizia n° 2189 del 23/09/1971 mentre il fabbricato adibito a deposito foraggi è stato costruito in base alla Concessione edilizia n° 857 del 20/01/1980, tuttavia entrambi i fabbricati attualmente non risultano essere conformi ai provvedimenti edilizi rilasciati.

Il fabbricato adibito a deposito foraggi ed attrezzature agricole, le difformità che si sono una modifica dei prospetti e una maggiore superficie di mq. 1,95.

Esso è composto da pilastri e travi in C.A.P. con tamponamenti perimetrali Nord Est e Ovest in prismi in alcune zone con intonaco semicivile, mentre il lato Sud è completamente aperto; la copertura, a doppia falda, è in lastre in fibrocemento ma si suppone che, data l'età della costruzione le lastre possano contenere Amianto; solo dopo una adeguata analisi si potrà stabilire quale intervento si renderà necessario eseguire. La pavimentazione interna è in calcestruzzo tirato a staggia

Il fabbricato adibito a stalla, pur avendo i prospetti sostanzialmente conformi al progetto, le dimensioni del fabbricato risultano avere una maggior lunghezza di ml. 2,60 ed una maggiore larghezza di cm 59,00 per una superficie lorda di mq. 57,88

I muri sui lati Nord e Sud sono in calcestruzzo armato tinteggiati e non intonacati fino ad un'altezza di ml. 2,70, sopra questi vi è una finestratura in metallo e vetro posta ad un'altezza di ml. 2,70, i muri dei lati Est e Ovest sono stati eseguiti in prismi con intonaco semicivile e vi presenti un portone centrale e due porte laterali in metallo, la copertura, a doppia falda, è stata costruita con elementi prefabbricati, anche in questo caso vi sono elementi in Amianto. La pavimentazione interna è in calcestruzzo tirato a staggia i muri perimetrali non sono stati intonacati ma solamente tinteggiati

Per le difformità sopra citate l'attuale proprietà, ha presentato il Permesso di costruire in Sanatoria prot. N. 0003004 in data 14/03/2024. In data 02/04/2024 il Permesso di costruire richiesto è stato rilasciato con il n. 4560/E /2004.

L'area agricola sulla quale insistono i fabbricati sopra citati, si trova a sud del Comune di Roccafranca in un contesto esclusivamente agricolo; la zona non è mai stata urbanizzata essendo appunto agricola e parecchio distante dal centro urbano; quindi mancante di fognature, linea telefonica, acquedotto, vi è solamente la presenza della linea elettrica.

Pertanto, oltre all'esecuzione dei futuri lavori, di seguito descritti, rivolti ai fabbricati, l'area dovrà essere dotata dei servizi mancanti, realizzando un pozzo ardesiano per la fornitura dell'acqua, ed eseguire fosse settiche e pozzi perdenti per lo smaltimento delle acque reflue.

Al fine di rendere usufruibili i fabbricati per l'attività artigianale, è necessario realizzare alcune opere di seguito descritte:

Innanzitutto la realizzazione della recinzione di tutta la proprietà, come meglio rappresentato nella TAV. n. 2 del progetto allegato alla presente e come previsto dall'art. 73 del Regolamento Edilizio il quale prevede una recinzione in rete metallica color verde avente un'altezza massima di ml. 1,60 e successiva piantumazione, sul lato esterno, di siepe composta da specie vegetali autoctone tipiche dei luoghi, il cancello carraio e pedonale saranno eseguiti con la posa due piantane in ferro e cancelli con profili in ferro con interposta rete metallica verde come la recinzione ed aventi la stessa altezza della recinzione cioè ml, 1,60.

I lavori che dovranno essere eseguiti sui fabbricati sono i seguenti:

per il fabbricato indicato con la lettera "A" nelle tavole grafiche, avente caratteristiche di porticato chiuso su tre lati con ripartizione costante di pilastri in C.A., ex ricovero foraggi ed attrezzature agricole, oltre al rifacimento della copertura, con relativa bonifica dell'Amianto se presente, è previsto il tamponamento di due campate e la separazione in due zone dell'intero fabbricato in modo che risulti una zona completamente chiusa ed una aperta ed usata per il ricovero dei mezzi agricoli e come porticato.

All'interno della zona chiusa si intende realizzare, al piano terra, un ufficio con adiacente un servizio igienico, la copertura dell'ufficio e del servizio igienico sarà eseguita in metallo mista a calcestruzzo e verrà estesa per tutta la larghezza del fabbricato in modo da realizzare un soppalco per il deposito di minuteria per la futura attività. La superficie lorda dell'ufficio al piano terra più servizio sarà di mq. 26,00 mentre il soppalco al piano primo sarà di mq.48 circa.

L'aumento della SLP riguarda solamente il soppalco e quindi di mq. 48,00. In funzione dell'Art. 56 comma 2 lettera c del Piano delle regole tale superficie del soppalco rientra ampiamente nel 20% della SLP prevista in aumento, infatti la superficie complessiva originaria dei fabbricati risulta essere di mq. 996,45. L'ampliamento consentito è di (mq. 996,45 x20%) mq. 199,29: parte dell'ampliamento è stato realizzato a seguito del Permesso di Costruire in Sanatoria per una superficie complessiva di mq. 59,83, pertanto la superficie ancora disponibile in ampliamento è di mq. 139,46 ed essendo il soppalco di mq. 48, tale superficie rientra ampiamente nei parametri indicati da Piano delle Regole.

Come precedentemente descritto le acque reflue del nuovo servizio igienico, si provvederà alla posa in opera di una fossa settica Imhoff ed un pozzo perdente.

Le pareti interne saranno realizzate con laterizio portante ove necessario e leggero per le tramezzature, tutte le nuove murature saranno intonacate al civile, la pavimentazione interna dell'ufficio e del servizio igienico saranno in gres porcellanato mentre la rimanente pavimentazione rimarrà in calcestruzzo staggiato; le porte interne saranno in legno tamburato e serramenti esterni in alluminio color legno.

La parete di tamponamento che verrà realizzata nelle prime due campate a partire da Ovest saranno realizzate con prismi e successivamente intonacate con intonaco al semicivile e

colorate con colori terra e/o neutri; tale parete eseguita sul lato Sud del fabbricato si trova interna all'area in oggetto e dietro l'altro fabbricato ex Stalla, pertanto sufficientemente nascosta alla vista dal lato sud della proprietà.

Sulla parete Ovest verrà realizzata una nuova porta per dare accesso al nuovo ufficio.

La parete divisoria del fabbricato sarà eseguita come quella di tamponamento esterno e cioè in prismi intonacati al semicivile con un portone centrale scorrevole.

Il nuovo ufficio e servizio igienico sarà dotato, oltre che dall'impianto sanitario, sarà dotato anche dell'impianto di riscaldamento con pompa di calore elettrica e relativo impianto elettrico a norma di Legge. Per l'impianto di riscaldamento viene allegata alla presente la documentazione prevista dalla Legge 10/89 e successive modifiche ed integrazioni.

Per il fabbricato indicato con la lettera "B" nelle tavole grafiche, con destinazione ex stalla, sono previste le seguenti opere: realizzazione, all'interno del fabbricato di due locali adibiti ad ufficio e due servizi igienici, uno accessibile solo dall'interno ed uno accessibile solamente dall'esterno, anche in questo caso le acque reflue saranno convogliate in una nuova fossa settica e pozzo perdente.

Anche in questo caso le pareti interne saranno realizzate con laterizio portante ove necessario e leggero per le tramezzature, tutte le nuove murature saranno intonacate al civile, la pavimentazione interna dell'ufficio e del servizio igienico saranno in gres porcellanato mentre la rimanente pavimentazione rimarrà in calcestruzzo staggiato; le porte interne saranno in legno tamburato e serramenti esterni in alluminio color legno.

Verranno modificati due prospetti, Nord e Ovest, al fine di adeguare le aperture per porte e finestre ai nuovi locali. Anche per questo fabbricato è prevista la sistemazione del manto di copertura mediante bonifica e/o smaltimenti a norma di legge dell'Amianto.

Anche in questo caso i locali adibiti ad ufficio e servizi igienici saranno dotati, oltre che dall'impianto sanitario, anche dell'impianto di riscaldamento con pompa di calore elettrica e relativo impianto elettrico a norma di Legge. Per l'impianto di riscaldamento viene allegata alla presente la documentazione prevista dalla Legge 10/89 e successive modifiche ed integrazioni. Tutta l'area circostante sarà mantenuta con la pavimentazione attuale e cioè massiciata in ghiaia lavata con tratti in terreno vegetale.

In ogni caso gli interventi sono volti a garantire il mantenimento dei caratteri tipologici dei nuclei a corte rurale/cascinale.

Come previsto dall'Art. 56 comma 1, a seguito dei lavori che si intendono eseguire, viene allegata anche la relazione per le opere di mitigazione e compensazione ambientale ed ecologia a firma dell'Arch. Fiorenzo Zentilini.

Per quanto attiene alle opere di manutenzione o di appoggio alla viabilità locale e interpodereale ritenute necessarie dall'A.C. è previsto il versamento da parte del Sig. Zambotti Giuseppe di una somma pari ad €35.000,00 (trentacinquemila) per l'allargamento della strada vicinale via il Salice che collega la via SS. MM. Gervasio e Protasio con via Santa Marta. Per quanto attiene la Monetizzazione a Standard la somma che il Sig. Zambotti Giuseppe dovrà versare è pari ad €9.194,00 derivanti dalla seguente regola:  $SLP \text{ mq. } 1.103,28 : 0,60 = 1.838,80$

$1.838,80 \times 10\% = 183,88 \times € 50,00 = € 9.194,00$ .

Infine per quanto riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e rifiuti, la tariffa prevista è di €2,58 che per i mq. 1.103.28 sarà d € 2.846,46.

Tutti e maggiori dettagli relativi agli onero dovuto dal Sig. Zambotti Giuseppe saranno più dettagliatamente descritti nella Convezione.

