

**PIANO DI RECUPERO CASCINA CASINO di Parzanini Davide
FABBRICATO AGRICOLO IN VIA FENIL NUOVO 6, DISTINTO
NCT Fg. 15 Part. 27 subb. 4 - 5 – 6 – 7 – 9 e Part. 35 – Part. 70
ZONA URBANISTICA NAF e AGRICOLA PRODUTTIVA**

COMMITTENTE:

Cascina Casino di Parzanini Davide via Ventotto Maggio 25 – Castegnato (BS)

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

-

Rodengo Saiano Febbraio 2025

geom. Alberto Rubagotti

arch. Andrea Guerini

COMUNE di RODENGO SAIANO

PROV. di BRESCIA

**PIANO DI RECUPERO CASCINA CASINO di Parzanini Davide
FABBRICATO AGRICOLO IN VIA FENIL NUOVO 6, DISTINTO
NCT Fg. 15 Part. 27 subb. 4 - 5 - 6 - 7 - 9 e Part. 35 - Part. 70
ZONA URBANISTICA NAF e AGRICOLA PRODUTTIVA**

COMMITTENTE:

Cascina Casino di Parzanini Davide via Ventotto Maggio 25 - Castegnato (BS)

PREMESSA

A seguito di atto di Donazione notaio Ambrosini 13235/8553 del 13/01/2023 il committente risulta proprietario dell'edificio distinto al Fg. 15 Mapp. 27 oltre ai terreni distinti alle part. 35 - 70.

L'intento del sig. Parzanini Davide è quello di proseguire l'attività agricola dello zio Giuseppe con il rientro in cascina del fratello Parzanini Silvio.

La ditta individuale con inizio attività al 28/12/2022 possiede i requisiti di I.A.P. come da decreto 2405/23 e di connessione agricola cod. FAB001 fabbricato agriturismo (fattoria didattica) sulla porzione dell'unità distinta al Fg. 15 Mapp. 27 Sub. 9 ci intervento in corso di esecuzione di cui SCIA prot. 11364 del 28/05/24 e recente variante in corso d'opera.

Il Piano di recupero odierno prevede l'identificazione di stralci funzionali d'intervento, alcuni legati agli incentivi:

- in connessione agricola con bando regione Lombardia SRD03
- agricoli con bando regione Lombardia SRD01

Unitamente ai due interventi di recupero ai fini abitativi: il primo dell'imprenditore agricolo riguardante il sub. 06 e l'altro riguardante il sub. 5 per la creazione dell'unità immobiliare per i genitori del Davide.

Quest'ultimo intervento prevede sul sub. 5 (ex stalla) il cambio di destinazione d'uso per il quale diviene necessario il piano di recupero di cui alla presente richiesta.

In particolare come da dimostrazione alla tav. 13. l'intervento soggetto a ristrutturazione, prevede un cambio d'uso di un volume urbanistico pari a mc. 281,26 da agricolo a residenziale con uno standard pari a mq. 49,69 di cui se ne chiede la monetizzazione.

RELAZIONE TECNICA

Quadri insediativi, caratteri storici ed usi del territorio

La Cascina "IL Casino" si trova nella zona pede-collinare della Franciacorta in un fitto reticolo di caschine ed architetture rurali. P.G.T. vigente le attribuisce come "Nucleo di antica formazione in ambito extraurbano" e in zona agricola produttiva.

Aree e Fabbricati oggetto d'intervento

Gli interventi previsti sono rivolti al fabbricato in zona NAF ambito extra urbano e zona agricola produttiva identificato al mapp. 27, Le corti di pertinenza dell'intervento interessano i mappali 35 e 70.

Prefattibilità paesistico ambientale – Stato dei vincoli – Note Urbanistiche

Le aree e gli immobili interessati dagli interventi in oggetto sono classificate nei documenti di piano, (P.G.T. vigente), in Classe 4 - Sensibilità paesistica alta, senza vincoli paesistici o storici particolari.

Disponibilità degli immobili e consistenza

Le aree e gli immobili interessate dagli interventi sono in disponibilità del sig. Parzanini Davide eccetto sub, 4 che è occupato dallo zio Parzanini Giuseppe (quest'ultimo NON oggetto di intervento).

Infrastrutture reti tecnologiche e servizi esistenti

Sono presenti tutti gli impianti tecnici urbani con gli scarichi dei reflui oggetto di autorizzazione Provinciale in sub-irrigazione.

Caratteri tipologici dei fabbricati esistenti

Il fabbricato principale è stato compromesso da un intervento degli anni '80, mentre l'accessorio e la stalla sono tipicamente fabbricati rurali di costruzione molto povera. Solamente la "torretta-passerera" mantiene pressoché inalterato il proprio carattere tipologico originario.

Contenuti funzionali caratteri tipologici e proposte progettuali preliminari

Le proposte di progetto non cambiano le superfici coperte e neppure le superfici lorde, le sagome restano inalterate eccetto un piccolo cambio di pendenza delle falde della ex stalla da trasformare in agriturismo (volume in riduzione) per la scelta di posare dei coppi in cotto al posto delle lastre in cemento-amianto oggetto di rimozione.

I prospetti vengono riordinati e migliorati al fine di avere un minimo linguaggio di facciata.

Prefattibilità degli interventi

Gli interventi, in relazione alle caratteristiche ambientali, alle indagini geologiche e geotecniche, idrologiche, idrauliche ed all'esito degli accertamenti in ordine agli eventuali vincoli di natura storica, archeologica e paesaggistica preliminari, risultano fattibili.

Stralci funzionali

Sono previsti quattro stralci funzionali :

- a) in connessione agricola con bando regione Lombardia SRD03 il quale prevede la ristrutturazione della stalla con la creazione di un locale degustazione e una camera tripla per ospitalità agrituristica, oltre alla realizzazione di due locali di servizio (lavanderia, ripostiglio) posti al piano primo del corpo principale.. Come servizio igienico ad uso collettivo potrà essere utilizzato quello previsto nella "torretta-passerera". Le particelle catastali interessate sono il D/10 sub. 9 e il C/2 sub.7
- b) ristrutturazione degli spazi agricoli con bando regione Lombardia SRD01 localizzati all'interno del porticato accessorio posto in lato sud con riqualificazione dello stesso, trasformazione del locale esistente in laboratorio e relativo servizio igienico aziendale. L'intervento prevede anche l'apertura in lato ovest per l'accesso del trattore necessario per "liberare" la corte dai mezzi agricoli pesanti. In continuativa con la parte di copertura a servizio della torretta-passerera verrà smaltito l'eternit e verranno posati i campi di fotovoltaico necessari per legge. La particella catastale interessata è sempre il D/10 sub. 9.
- c) ristrutturazione della ex stalla su cui al sub. 5 con cambio d'uso per creare l'alloggio dei genitori dell'imprenditore agricolo;
- d) risanamento igienico edificio del sub. 6 attuale abitazione a disposizione di Davide Parzanini.

Accessibilità e Fruibilità da parte dei disabili

Le leggi vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche verranno applicate nella redazione degli interventi esecutivi. Fin da subito sono previste l'accessibilità per i locali in regime di agriturismo con l'utilizzo del servizio per disabili già previsto nella "torretta-passerera".

Strutture e finiture

Le opere strutturali verranno denunciate negli interventi esecutivi.

I materiali di finitura saranno meglio dettagliati nella fase progettuale "a stralcio", ma da subito sono previsti in tavola 8 – 9 i seguenti materiali :

- intonaci esterni colore delle terre a grana grossa, escluso il corpo "torretta-passerera" dove è stato risanato l'intonaco esistente con ripristini delle parti ammalorate (vedi fotografie).
- serramenti e oscuranti in legno
- copertura in coppi per tutti i fabbricati eccetto l'accessorio ove è previsto il fotovoltaico che sarà in lamiera simil coppo di tipo antichizzato (già autorizzata con SCIA 11364/24);
- lattoneria in lamiera preverniciata;
- impianto fotovoltaico incassato con lamiera sottostante colore grigio.

Caratteristiche dei Locali di progetto

I locali di progetto disporranno delle caratteristiche igienico sanitarie di legge compreso il vespaio aerato con barriera antiradon e gli apprestamenti per le cadute dall'alto ai sensi dell'art. 3.2,11 RLI.

Conformità alle Norme Anti incendio

Non si tratta di opere in attività soggette alle norme del DPR 151/2011.

Emissioni in atmosfera

Non sono previste emissioni in atmosfera derivanti dall'esercizio delle attività previste.

Igiene del lavoro

I locali di lavoro avranno caratteristiche conformi alle norme vigenti. In particolare il laboratorio ed il servizio aziendale saranno pavimentati e piastrellati con materiali idonei, muniti di pilette di scarico e termoregolati.

E' prevista una ventilazione meccanica controllata a parete e un pannello solare termico per l'acqua calda sanitaria. Sara' utilizzata la resistenza di una cella frigorifera per recuperare il calore sempre per l'accumulo dell'ACS.

Impianto di riscaldamento

I locali previsti sono termoregolati con le seguenti tipologie :

- agriturismo SRD03 : pompe di calore aria – aria conformi e ACS in termopompa il tutto collegato ad un campo fotovoltaico di 4,30 KWp dedicato;
- locali agricoli SRD01 : pompe di calore aria – aria e termo arredo nel bagno con ACS come sopra specificato, fotovoltaico di 1,72 Kwp a disposizione;
- abitazione Parzanini Silvio e moglie : pompa di calore aria – acqua, con produzione di ACS e accumulo, emissione in riscaldamento e raffrescamento a pannello radiante idronico. Fotovoltaico dedicato pari a 4,30 KWp dedicato
- abitazione imprenditore agricolo : utilizzo della caldaia a condensazione esistente con trasformazione delle emissioni dai radiatori a pannello radiante a pavimento. Introduzione di un caminetto a legna cat. 5 stelle,

Impianti elettrici

Gli impianti elettrici saranno progettati ove previsto dalla norma ovvero locali in agriturismo e locali agricoli. Tutti saranno eseguiti da ditte specializzate con redazione di DICO alla fine dei lavori.

Prefattibilita' ambientale

L'esecuzione delle opere di progetto non comportano l'alterazione dell'ambiente circostante.

Si precisa che la sub-irrigazione oggetto di deposito presso la Provincia di Brescia con prot. 197375 del 04/11/2024 ha previsto gia' il carico di ab./equ. pari a 15, per le opere oggetto di PdR.

Il Piano amianto è gia' stato formalizzato vedi SCIA torretta-passerera con PDL 4723/24.

La rete idrica è garantita dall'acquedotto comunale.

Cronoprogramma

L'esecuzione delle opere di progetto potranno essere eseguite nei cinque anni a seguire le approvazioni ovvero entro il 2030.

URBANISTICA

Le proposte di intervento non prevedono aumenti di dati stereometrici, i quali sono riassunti in tavola 13, ovvero :

	NAF	Ambiti Agricoli Produttivi
Sup. Coperta	mq. 416,15	mq. 128,14
Sup. Lorde	mq. 715,23	-----
Volume urbanistico	mc. 2823,20	-----

Come già evidenziato in premessa l'intervento sul sub. 5 (ex stalla) prevede il cambio di destinazione d'uso a residenza, con la monetizzazione di mq. 49,69 di standard

Si precisa che le destinazioni funzionali della cascina, a seguito dell'approvazione del piano di recupero, saranno le seguenti identificati sugli attuali subalterni catastali :

- sub. 4 Cat. A/2 : Abitazione residenziale (Parzanini Giuseppe originario IAP e zio di Davide) –non oggetto di alcun intervento;
- sub. 5 Cat. C/2 : abitazione residenziale (genitori imprenditore agricolo committente);
- sub. 6 Cat. A/2 : Abitazione residenziale (imprenditore agricolo);
- sub. 7 Cat C/2 : agriturismo (locale lavanderia, deposito e loggiato);
- sub. 9 Cat. D/10 : Infrastrutture agricole : destinazione funzionale fattoria didattica (passerera), agriturismo (camera tripla e degustazione) e depositi, laboratorio, servizio igienico aziendale e rimessa trattore.

Il piano esecutivo è quindi da ritenersi conforme al P.G.T.

Rodengo Saiano, Febbraio 2025

geom. Alberto Rubagotti

arch. Andrea Guerini