

COMUNE DI VIONE
PROVINCIA DI BRESCIA

OGGETTO:

Piano urbanistico attuativo di iniziativa privata
"AdT 4 Artigianale in frazione Canè"

N.C.T.R. foglio 22 - mapp. 238-240-673

N° TAVOLA	DESCRIZIONE	SCALA
All. 3	- RELAZIONE ILLUSTRATIVA	

COMMITTENTE	FIRMA
Coatti Stefano	_____

PROGETTISTA	FIRMA
Coatti geom. Emanuela G.	_____

Vione, maggio 2014	
--------------------	--



COATTI geom. EMANUELA G.
via Cima Bleis 1/c,
25050 Vione (BS)
Tel. 348-0902321- fax. 0364-94722

COMUNE DI VIONE

PROVINCIA DI BRESCIA

PROGETTO PER PIANO ATTUATIVO SU TERRENI SITI IN LOCALITA' REDENTORE - FRAZIONE CANE', DISTINTI AI MAPPALI 238-240-673 FG. 22

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

COMMITTENTE: Sig. COATTI STEFANO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AdT 4 ARTIGIANALE

Vione, maggio 2014

INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

Il progetto di Piano Attuativo di cui trattasi riguarda un'area sita nel Comune di Vione posta a sud - ovest della frazione di Canè, sui terreni distinti al NCTR con i mappali n. 238, 240 e 673 del Fg. 22. Dal punto di vista altimetrico e morfologico l'area, come evidenziato anche nella tavola grafica di rilievo (Tav. 2), si presenta suddivisa in terrazzamenti realizzati mediante dei muretti di contenimento in pietrame a secco con altezze variabili, in considerazione della forte pendenza dell'area in oggetto e della preesistente vocazione agricola della zona.

Nello spazio a sud - sud/ovest, esterni rispetto all'area d'intervento, si trovano degli affioramenti di roccia con pendenza molto elevata che scendono a picco sulla sottostante strada di collegamento tra Vione e la frazione di Canè; a nord sono invece ubicati una serie di fabbricati con destinazione residenziale. L'area risulta libera da edificazioni e presenza una vegetazione composta da arbusti e piante di piccolo e medio fusto, dovuta all'abbandono, avvenuto da parecchi anni, della precedente coltivazione a seminativo.

L'accessibilità al comparto è garantita dalla strada privata esistente (nella disponibilità del committente) che distaccandosi dalla strada comunale Vione - Canè porta all'edificio realizzato sui terreni ubicati a nord - ovest dell'Ambito di Trasformazione.

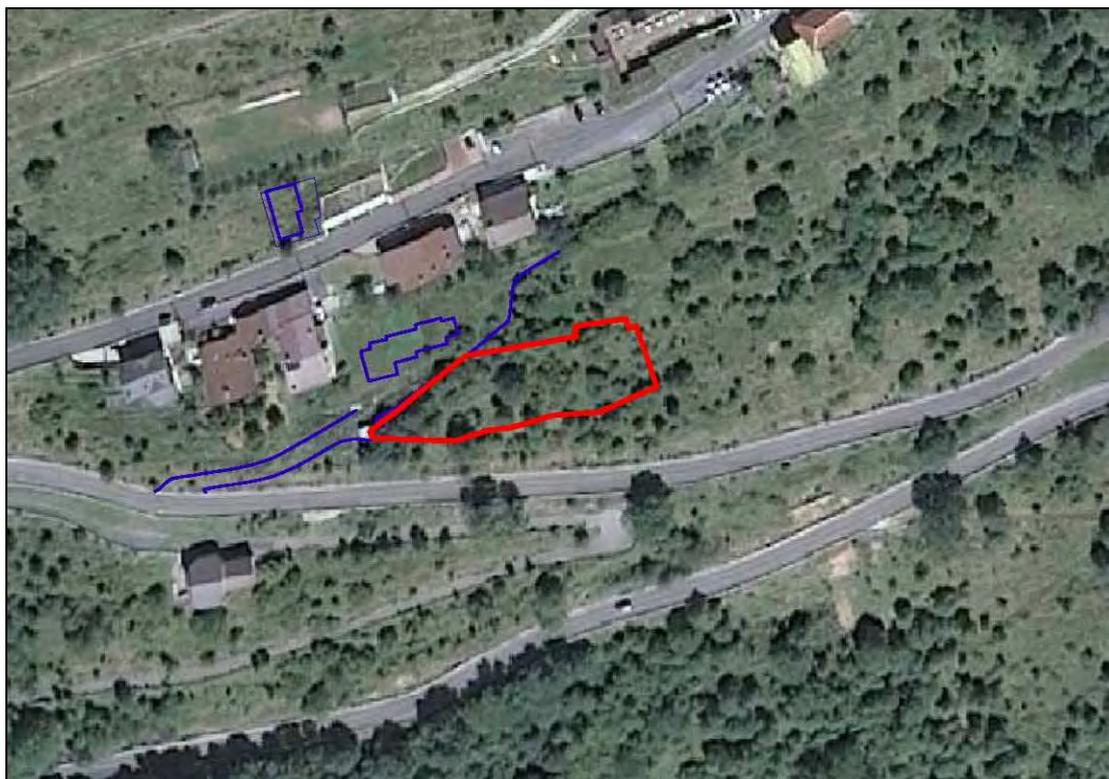


Immagine aerea 2009

Perimetro del comparto oggetto d'intervento (AdT n. 4 del Documento di Piano del PGT)

PROPRIETA' DELL'AREA

L'area in oggetto è di proprietà esclusiva del Sig. Coatti Stefano, nato a Edolo (BS) il 24/08/1982 e residente in Vione (BS), Via Trieste n. 41. Per gli atti di provenienza degli immobili vedasi lo specifico fascicolo allegato al progetto di Piano Attuativo.

DATI CATASTALI E CONFINI

L'area di proprietà del richiedente, con una superficie catastale di mq 1.325, comprende i seguenti terreni così contraddistinti al Catasto Terreni del Comune censuario di Vione:

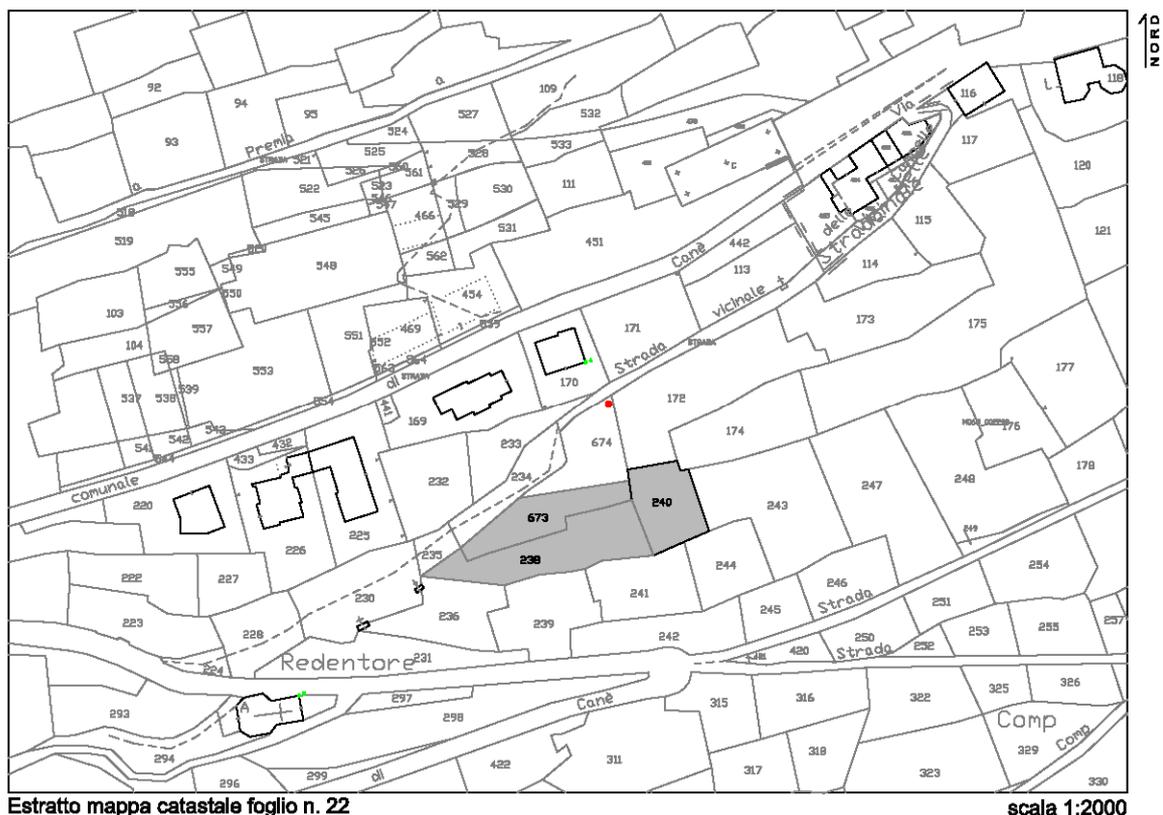
<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Reddito (€)</i>		<i>Superficie (mq)</i>
		<i>Dominicale</i>	<i>Agrario</i>	
22	238	1,26	1,10	610
22	240	0,74	0,65	360
22	673	0,73	0,64	355
<i>Superficie totale</i>				1.325

Confini:

mapp. 238: a nord-ovest con il mapp. 235 (strada privata d'accesso esistente), a nord con il mapp. 673 (terreno di proprietà del richiedente interno all'area di trasformazione), ad est con il mapp. 240 (terreno di proprietà del richiedente interno all'area di trasformazione) e a sud con i mappali 236, 239 e 241 (terreni di proprietà del richiedente esterni all'area di trasformazione);

mapp. 240: a nord con il mapp. 172 (terreno di proprietà di altra ditta), ad est con il mapp. 243 (terreno di proprietà del richiedente esterno all'area di trasformazione), a sud con il mapp. 241 (terreno di proprietà del richiedente esterno all'area di trasformazione) e parte con il mapp. 244 (terreno di proprietà di altra ditta);

mapp. 673: a nord-est con il mapp. 234 (strada privata d'accesso esistente), a nord con il mapp. 674 (terreno di proprietà del richiedente esterno all'area di trasformazione), ad est con il mapp. 240 (terreno di proprietà del richiedente interno all'area di trasformazione) e a sud con il mapp. 238 (terreno di proprietà del richiedente interno all'area di trasformazione).



DATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L'area oggetto di intervento risulta così individuata nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Vione, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 42 in data 13/12/2013: **AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 4 ARTIGIANALE - Canè**, in località Redentore, destinato alla realizzazione di un nuovo fabbricato a uso artigianale, allo scopo di consentire la permanenza sul territorio comunale e la riorganizzazione di un'attività esistente.

L'attuazione di questo ambito è subordinata a preventiva approvazione di Piano Attuativo secondo gli indici e i parametri edilizi e urbanistici riportati negli Indirizzi del Documento di Piano, che rappresentano i valori massimi utilizzabili in sede di pianificazione esecutiva, di seguito riportati:

Destinazione d'uso principale: attività artigianali;
 complementare:
 - depositi e magazzini,
 - alloggio dell'imprenditore o di custodia;
 non ammessa: tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare:
 attività agricole e di allevamento; attività produttive classificate insalubri di
 prima classe; attività commerciali e direzionali; attività ricettive, di
 ristorazione e di ristoro; attività ludico-ricreative, residenza.

Edificabilità considerata la collocazione dell'area, la sua conformazione, le caratteristiche dell'edificazione adiacente e le criticità morfologiche e paesaggistiche rilevate: è ammessa la realizzazione di un fabbricato con superficie coperta non superiore a mq 300,00 e superficie lorda di pavimento non superiore a mq 400,00.

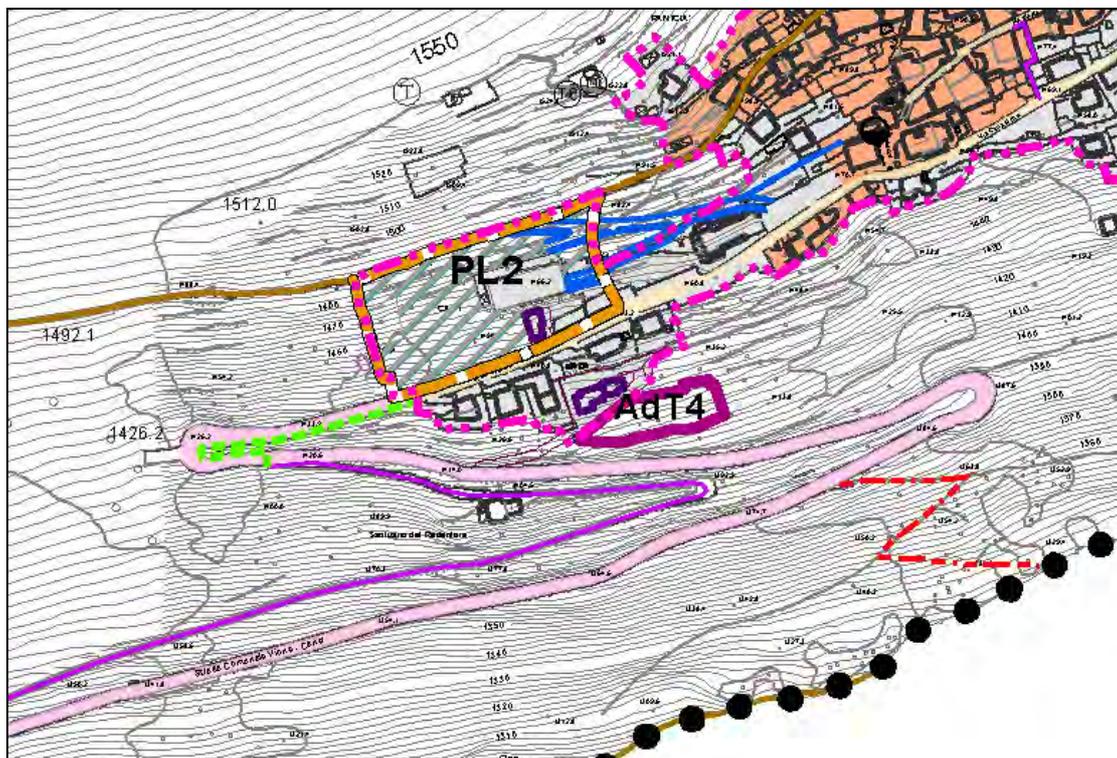
Altezza da definire nel Piano Attuativo, in coerenza con le risultanze del preventivo Piano paesistico di contesto; comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Piani potranno essere realizzati un solo piano interrato (destinato all'attività artigianale) e un solo piano fuori terra, con tipologia a sottotetto (destinato all'alloggio di servizio), come definiti all'art. 17.8 delle Norme di Attuazione.

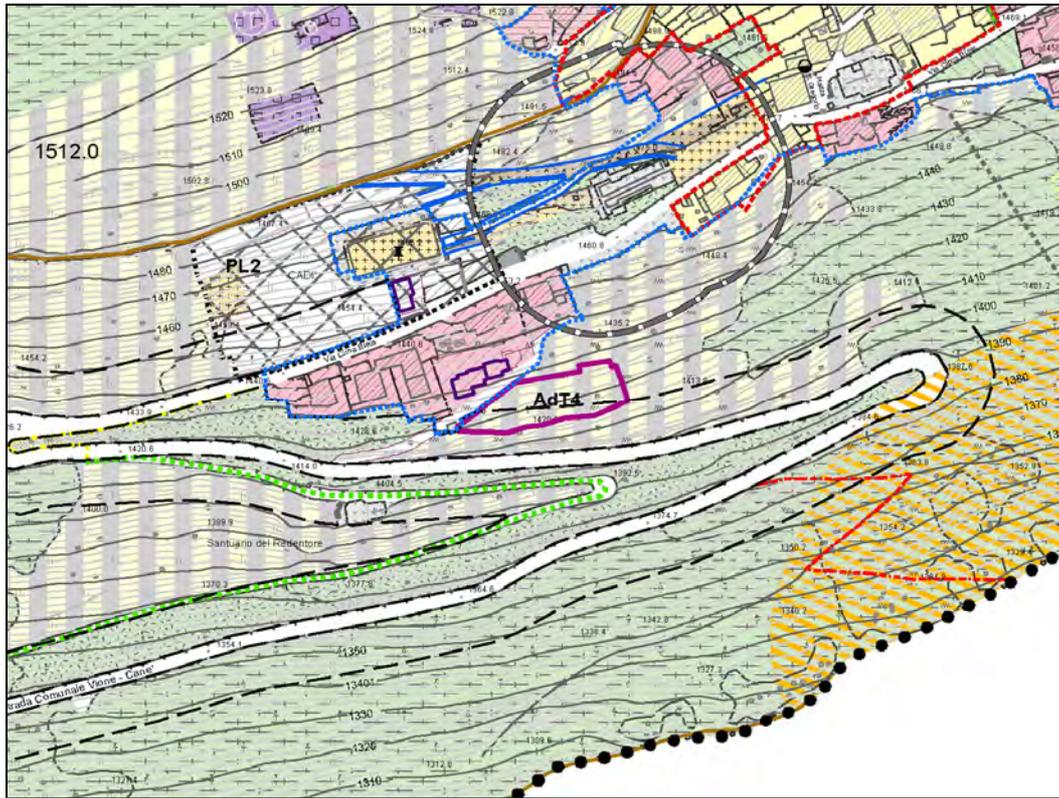
Distanza dai confini non inferiore a m 5,00. E' ammessa la costruzione a confine nel caso di formale accordo tra le proprietà.

Distanza dalle strade non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a m 10,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale (vedi tavv. n. 10.1 e 10.2).

Distanza dagli edifici non inferiore a m 10,00 da fabbricati esterni all'ambito.



Estratto tavola del Documento di Piano del PGT



Estratto tavola del Piano delle Regole del PGT

Urbanizzazione

Gli indirizzi del Documento di Piano prevedono per l'Ambito di Trasformazione in oggetto la monetizzazione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'ambito, per la compartecipazione all'integrazione dei servizi generali per la collettività locale, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione e per le esigenze d'integrazione dei servizi pubblici provocata dalla nuova attività da insediare, la cui quantità è di seguito determinata con le modalità previste dall'art. 19 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole:

Urbanizzazione primaria: le aree di sosta degli autoveicoli, compresi i relativi spazi di accesso e manovra, in ragione di almeno mq 15,00 ogni mq 50,00 di Superficie Lorda di Pavimento realizzata

Slp in progetto mq 400,00 / 50,00 x 15,00 = **mq 120,00 (area di urbanizzazione primaria da monetizzare)**

Urbanizzazione secondaria: le aree necessarie alla realizzazione dei servizi di urbanizzazione secondaria dovranno essere cedute gratuitamente, o asservite comunque all'uso pubblico, in quantità minima non inferiore al 10% della superficie del lotto e comunque in quantità non inferiore al 10% della Superficie Lorda di Pavimento di ogni unità immobiliare

1° verifica: superficie del lotto (come da scheda AdT) mq 1.300,00 x 10% = mq 130,00

2° verifica: SIp in progetto mq 400,00 x 10% = mq 40,00

per cui si ottiene una superficie minima pari a **mq 130,00 (area di urbanizzazione secondaria da monetizzare)**.

Parcheggi a uso privato

Gli indirizzi del Documento di Piano prevedono per l'Ambito di Trasformazione in oggetto la realizzazione di parcheggi, a uso privato, a servizio della nuova edificazione, in quantità rapportata alla destinazione d'uso prevista dall'intervento, ma comunque atti ad assicurare la dotazione minima prescritta dall'art. 23 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Tale obbligo è stato inserito nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo (art. 12), e la dimostrazione del rispetto verrà effettuata in sede di progetto edilizio sulla base della SIp e delle relative destinazioni d'uso.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'area oggetto di Piano Attuativo presenta una forma rettangolare irregolare con una punta sul lato ovest in corrispondenza della strada privata di accesso esistente, e confina lungo tutti i restanti lati con terreni esterni all'ambito.

La superficie reale delle aree di proprietà oggetto di Piano Attuativo, come indicata negli Indirizzi del Documento di Piano, assomma complessivamente a mq 1.300, a fronte di una superficie catastale di mq 1.325.

Trattandosi di Ambito di Trasformazione le possibilità edificatorie sono dettate negli Indirizzi del Documento di Piano, i quali prevedono la realizzazione di un fabbricato con superficie coperta non superiore a mq 300,00 e superficie lorda di pavimento non superiore a mq 400,00.

Nel merito delle scelte progettuali effettuate in sede di Piano Attuativo, si evidenzia come la conformazione del lotto, il suo andamento plani - altimetrico, la presenza della fascia di rispetto della strada comunale Vione - Canè, l'ubicazione della strada privata di accesso esistente, tutto ciò determini e vincoli di fatto la conformazione planimetrica dell'unico fabbricato realizzabile nel comparto.

Conseguentemente il Piano Attuativo, alla luce di quanto sopra e sulla base delle indicazioni degli Indirizzi del Documento di Piano, prevede la realizzazione del fabbricato:

- con forma rettangolare ed andamento longitudinale in direzione est-ovest;
- a un piano interrato ed a un piano fuori terra a tipologia sottotetto, al fine di minimizzarne l'impatto visivo percepibile dal versante opposto della valle;
- con ingresso al piano interrato dal lato ovest mediante la strada privata di accesso esistente;
- con l'uso di "terre armate" e la messa a dimora di alberi e arbusti sul lato sud del piano interrato, al fine di limitarne le percezioni dal fondovalle.

La destinazione d'uso del fabbricato prevede al piano interrato la destinazione artigianale (deposito e/o magazzino) ed al piano fuori terra la destinazione ad alloggio dell'imprenditore (abitazione del richiedente).

In relazione alle criticità di tipo geologico del sito in oggetto, ricadente nella classe di fattibilità 3v (fattibilità con consistenti limitazioni) dello studio geologico ed in zona Z1C (zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana) della relativa analisi sismica, è stata effettuata, come previsto negli Indirizzi del Documento di Piano, un'approfondita analisi della vulnerabilità geologica, il cui risultato di compatibilità e le relative prescrizioni sono riportate nella relazione geologica allegata al progetto di Piano.

E' stato inoltre redatto, sempre su previsione degli Indirizzi del Documento di Piano, il Piano paesistico di contesto, al fine di valutare la compatibilità dell'intervento con il contesto paesistico esistente. Nel predetto documento, a seguito delle risultanze del medesimo, è stata inoltre stabilita l'altezza massima del fabbricato in progetto.

Come già detto in precedenza l'accesso al comparto è previsto mediante l'utilizzo della strada privata esistente (nella disponibilità del richiedente), che della sottostante strada comunale Vione - Canè sale verso il fabbricato abitativo ubicato a nord-ovest del Piano Attuativo in oggetto. Non sono previste particolari opere di adeguamento della predetta strada in quanto la medesima, realizzata da pochi anni, presenta le caratteristiche necessarie a garantire un adeguato accesso al nuovo comparto.

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione si è proceduto alla ricognizione e verifica delle reti tecnologiche esistenti, dalla quale si è potuto appurare l'adeguatezza sia dell'acquedotto ubicato a nord del comparto (realizzato in concomitanza della costruzione del fabbricato abitativo posto a nord-ovest) sia della fognatura che scorre a valle del medesimo lungo la strada comunale Vione - Canè. Pertanto non è prevista la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione (come peraltro indicato negli Indirizzi del Documento di Piano) ma solamente la formazione degli allacci del fabbricato in progetto alle reti tecnologiche esistenti, come meglio indicati nell'elaborato grafico planivolumetrico (Tav. 3).

Per quanto riguarda le caratteristiche edilizie e tipologiche del nuovo fabbricato, la progettazione dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- il paramento esterno delle murature dovrà essere rivestito in pietra naturale "a vista";
- la progettazione del nuovo fabbricato dovrà tendere alla realizzazione di un edificio compatto e articolato planimetricamente in elementi semplici;
- le facciate dell'edificio dovranno essere realizzate con materiali (murature in pietra naturale "a vista" o intonacate, metallo naturale e verniciato, vetro, legno ecc.), che contribuiscano all'integrazione del fabbricato nel contesto, ed eventualmente tinteggiate con colori dai toni tenui; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità del nuovo edificio nel contesto;
- di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, evitando soluzioni particolarmente articolate, con una pendenza compresa tra il 30% e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("prede") o in materiali moderni a queste assimilabili;

- non è consentita l'edificazione di accessori all'attività (ripostigli, depositi, ecc.) separati dall'edificio principale, con la sola eccezione degli impianti tecnologici;
- dovrà essere realizzato un fabbricato con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici che assicurino la tutela delle edificazioni residenziali esistenti a nord-ovest;
- la recinzione della proprietà è consentita di norma mediante siepi e/o staccionate in legno, con un'altezza massima di m 1,00, che consentano comunque il libero transito dei piccoli animali selvatici;
- allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione da aree vaste, si dovrà provvedere alla messa a dimora di alberi e arbusti, nel rispetto nel rispetto dell'art. 28 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.

DATI DIMENSIONALI

1) Dati stato di fatto:

- superficie catastale aree di proprietà mq 1.325,00
- superficie reale aree di proprietà mq 1.300,00

2) Dati di PGT:

- Ambito di Trasformazione AdT 4 - Artigianale
- S_{lp} massima ammessa mq 400,00
- S_c massima ammessa mq 300,00
- H massima definita dal Piano paesistico di contesto
- Piani degli edifici realizzabili n. 2
- D_c non inferiore a ml 5,00
- D_s non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a ml 10,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale
- D_e non inferiore a ml 10,00 da fabbricati esterni all'ambito
- superficie interna al comparto per opere di urbanizzazione primaria non prevista
- monetizzazione per mancata cessione aree di urbanizzazione primaria da art. 19 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole
- superficie interna al comparto per opere di urbanizzazione secondaria non prevista
- monetizzazione per mancata cessione aree di urbanizzazione secondaria da art. 19 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole
- parcheggi a uso privato da art. 23 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole

3) Dati di P.A.:

- superficie territoriale dell'ambito mq 1.300,00
- S_{lp} massima in progetto mq 400,00
- S_c massima in progetto mq 300,00

- H massima per le attività artigianali non superiore a m 4,50 e per l'alloggio dell'imprenditore o di custodia non superiore a m 4,25
- Piani degli edifici in progetto n. 2
- Dc non inferiore a ml 5,00
- Ds non inferiore a 1/2 dell'altezza e comunque a ml 10,00 e nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di circolazione stradale
- De non inferiore a ml 10,00 da fabbricati esterni all'ambito
- superficie da cedere per opere di urbanizzazione primaria mq 0,00
- superficie da monetizzare per opere di urbanizzazione primaria mq 120,00
- superficie da cedere per opere di urbanizzazione secondaria mq 0,00
- superficie da monetizzare per opere di urbanizzazione secondaria mq 130,00
- parcheggi a uso privato da definirsi e verificarsi in sede di progetto edilizio in funzione della SIp e della relativa destinazione d'uso (ai sensi dell'art. 23 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole).

Dati generali di edificabilità

(tabella comparativa tra le prescrizioni urbanistico - edilizie del PGT e i dati di P.A.)

Indici urbanistico - edilizi	PGT	P.A.
Superficie territoriale	mq 1.300,00	mq 1.300,00
Superficie lorda di pavimento (Slp)	mq 400,00	mq 400,00
Superficie coperta (Sc)	mq 300,00	mq 300,00
Altezza massima (H)	da definire nel P.A.	ml 4,50 - 4,25
Piani degli edifici	n. 2	n. 2
Distanza dai confini (Dc)	ml 5,00	ml 5,00
Distanza dalle strade (Ds)	ml 10,00	ml 10,00
Distanza dagli edifici (De)	ml 10,00	ml 10,00

OPERE DI URBANIZZAZIONE

1) Aree per opere di urbanizzazione primaria:

In conformità alle indicazioni dettate dal PGT ed in forza delle scelte effettuate in sede di Piano Attuativo, non è prevista la cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria che viene sostituita, ai sensi dell'art. 19.3 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, con la monetizzazione di una superficie pari a mq 120,00.

2) Aree per opere di urbanizzazione secondaria:

In conformità alle indicazioni dettate dal PGT e dalle valutazioni formulate dall'Amministrazione Comunale in merito alla inopportunità di localizzare in questo ambito aree di uso pubblico, non è prevista la cessione all'interno dell'ambito delle prescritte aree per opere di urbanizzazione secondaria che viene sostituita, ai sensi dell'art. 19.3 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole, con la monetizzazione di una superficie pari a mq 130,00.

3) Opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

In conformità alle indicazioni dettate dal PGT, dall'Amministrazione Comunale ed in forza delle scelte effettuate in sede di Piano Attuativo non è prevista, a carico del Proponente, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sostituita con la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le tabelle in vigore nel Comune di Vione al momento del rilascio del Permesso di Costruire.

ELABORATI DEL DEL PIANO ATTUATIVO

Il presente Piano Attuativo si compone dei seguenti elaborati:

Tav. 1 - Estratti;

Tav. 2 - Planimetria e sezioni di rilievo;

Tav. 3 - Planivolumetrico, planimetria delle opere di allacciamento alle reti tecnologiche e sezioni;

All. 1 - Piano paesistico di contesto;

All. 2 - Relazione geologica;

All. 3 - Relazione illustrativa;

All. 4 - Documentazione fotografica;

All. 5 - Scheda AdT;

All. 6 - Titoli di proprietà;

All. 7 - Norme tecniche di attuazione;

All. 8 - Schema di convenzione.

Vione, maggio 2014

Il proponente

Il progettista
