



SAVOLDI INGEGNERIA S.R.L.

COMUNE DI PREVALLE

PROVINCIA DI BRESCIA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
“Piano di Lottizzazione”

COMMITTENTE:

Immobiliare AMAL di Bonardi Stefania & c. S.n.c.

Il Tecnico

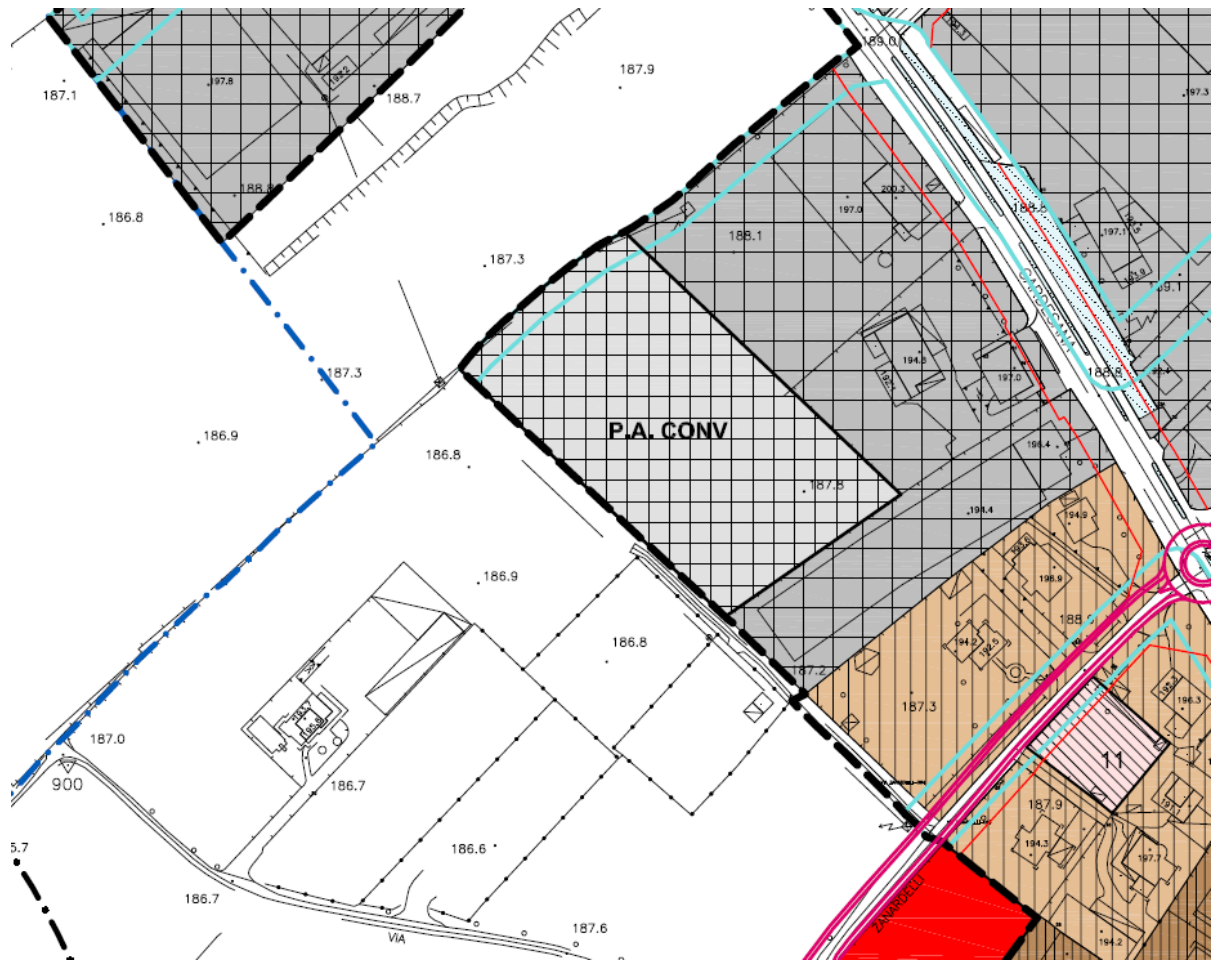
Dott. Ing. Alvaro Savoldi

0	16/03/2015	Relazione Illustrativa	Ing. Alvaro Savoldi	Ing. Alvaro Savoldi
REV	DATA	DESCRIZIONE	REDAZIONE	APPROVAZIONE

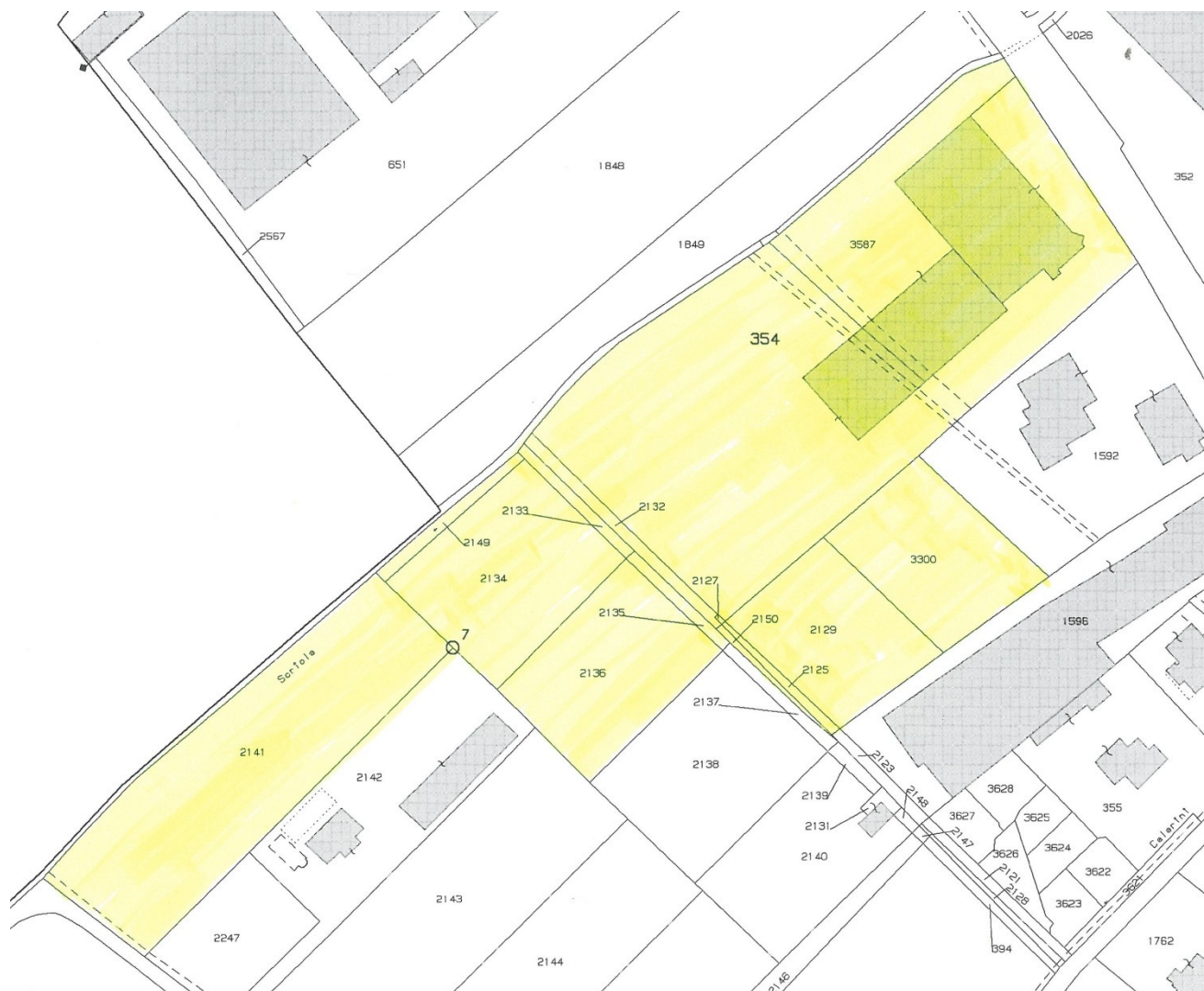
INDICE

1.	Premessa	3
2.	Inquadramento normativo	5
	Aree "P.A. Conv"	5
3.	Richiesta di Convenzionamento	8
4.	Aree Standard:	8
	Aree Standard Fronte Strada SP27	8
	Aree Standard Area a protezione del Tubo Acquedotto Comunale	8
5.	Riassunto.....	9

Estratto PGT



Estratto Mappa



2. Inquadramento normativo

Il comune di Prevalle è dotato di PGT approvato con Del.Cons. N°40 del 07/11/2011.

Aree “P.A. Conv”

L'area oggetto di Piano di Lottizzazione è classificata dal PGT vigente come:
“P.A. Conv.” ambiti territoriali a destinazione produttiva interessati da pianificazione attuativa già convenzionata, destinata all'insediamento di attività produttive. È composta dai mappali 3300, 2129 e porzione 354, per un totale di 10.005,65 mq.

Indici (Art. 34) :

Slp	Ut=100%	utilizzazione territoriale
Sc	<u>Rc= 0,5 mq/mq</u>	rapporto di copertura
Verde	Rapp. Verde prof = 15%	
Altezze edifici	$h \leq 8.5$ m	ultimo solaio orizz.
	$h \leq 10.0$ m	ultimo solaio inclinato

L'edificazione è regolata dall'Art. 34 del PGT, per i quali la capacità edificatoria è la seguente:

-Superficie lorda di pavimento:

$$Slp=100 \% \quad 10.005,65 = 10.005,65 \text{ mq}$$

-Superficie coperta:

$$Sc=Rc \times 10.005,65 = 5.002,82 \text{ mq}$$

-Altezza massima edificio

$$h \leq 8.0 \text{ m} \quad \text{con copertura piana}$$

$$h \leq 10.0 \text{ m} \quad \text{con copertura inclinata}$$

L'edificazione è subordinata a piano attuativo nel quale sono previste:

- Esecuzione di opere di urbanizzazione
- Conformità agli standard regionali

ART. 34 (P3)

AMBITI TERRITORIALI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA INTERESSATI DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ITINERE

Obiettivo del piano

1. Sono ambiti destinati prevalentemente alla funzione produttiva già vincolati da specifica convenzione urbanistica definita in sede di pianificazione attuativa, ovvero approvati dal Consiglio Comunale, antecedentemente alla data d'adozione delle presenti norme.
2. Per ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa convenzionata sono fatte salve le prescrizioni ed i parametri dimensionali di cui alle specifiche convenzioni fino al termine di scadenza definito dalle stesse. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione o del provvedimento di approvazione.
3. Le presenti norme si applicano nel caso di nuovo convenzionamento in variante al piano attuativo già approvato o convenzionato, oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle singole convenzioni urbanistiche o siano state collaudate favorevolmente le opere di urbanizzazione convenzionate.
4. Gli alloggi riservati al personale di custodia o al titolare dell'attività dovranno avere un vincolo di pertinenzialità dell'edificio destinato all'attività produttiva registrato e trascritto.

34.1 Indici

Volume	Indice fondiario (IF)		mc/mq	\
	Indice fondiario aggiuntivo		mc/mq	\
	Indice territoriale (IT)		mc/mq	\
	Volume predefinito		mc	\
Slp	Utilizzazione fondiaria (UF)		%	\
	Utilizzazione territoriale (UT)		%	100
	Utilizzazione predefinita		mq	\
SC	Rapporto di copertura (RC)	fondaria	mq/mq	\
		territoriale	mq/mq	0,50
	Copertura predefinita		mq	\
Incrementi	(lotti saturi)	volume	%	\
		slp	%	\
		SC	%	\
Verde	Rapporto di verde profondo		%	15
Altezza	Minima		m	\
	Massima	(edifici con ultimo solaio orizzontale)	m	8,50
		(edifici con ultimo solaio inclinato)	m	10,00

34.2 Destinazioni, modalità d'intervento, aree per servizi pubblici

Destinazioni d'uso degli edifici			Destinazioni		Modalità d'intervento								Aree per servizi pubblici											
			Ammissibilità	QM	SDM	MS	RRC	RE	RU	A	CDU	NC	PA		PdCc		SP di qualità		Esecuzione opere					
				% mc; slp	mq slp								a)	b)	c)	b)	d)	b)	e)					
													mq/lab.	% slp	% a)	mq/lab.	% slp	% c)	% slp	% d)	a.u.	I	II	
Residenza	extra agricola	1a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	agricola	1b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	extra agricola in aree agricole, etc.	1c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	di servizio	1d	A	\	120 (3)	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	non riconosciuta negli ambiti di piano	1e	A	P	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
Turistico	albergo	2a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	residenza turistico-alberghiera	2b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	motel	2c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	villaggio turistico	2d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	campeggio	2e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Direzionale	area di sosta	2f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	complesso per uffici	3a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	studio professionale	3b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ufficio complementare	3c	A	15	\	PdC	PdC	PdC	PdCc	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	100	50	\	\	A	A	NA
	esercizio di vicinato	4a	A	15	150 (4)	PdC	PdC	PdC	PdCc	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	100	50	\	\	A	A	NA
Commerciale	media distribuzione di vendita	4b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	grande distribuzione di vendita	4c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	centro commerciale	4d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	autosaloni/esposizioni merceologiche	4e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	pubblico esercizio	4f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Produttivo	distributore di carburante	4g	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	extra agricolo in aree agricole, etc.	5a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato di servizio	5b	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	attività non riconosciuta	5c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	artigianato e industria	5d	A	100	\	PdC	PdC	PdC	PdC	\	PdC	PdC	PdC	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
Agricolo	deposito a cielo aperto	5e	A	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\	\
	depositi e strutture di servizio	6a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6c	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	allevamenti zootecnici	6d	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(Altro)	serre fisse	6e	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	attività agrituristica	6f	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	discoteche, sale ballo	7a	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	parcheggi privati	7b	NA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- A Destinazioni ammesse
 NA Destinazioni non ammesse
 QM Quota massima rispetto al peso insediativo ammissibile
 SDM Soglia dimensionale massima
 (per le destinazioni commerciali i valori sono riferiti alla SV)
 P Valore preesistente alla data di adozione delle presenti norme
 SV Superficie di vendita
 (1) Per ogni singola attività
 (2) Sul lotto
 (3) Per alloggio (massimo un alloggio per ogni attività che utilizzi almeno 500 mq slp)
 (4) Per esercizio (massimo un esercizio per ogni attività)

- PdC: Permessi di costruire, denuncia di inizio attività
 PdCc: Permessi di costruire convenzionati (art. 14, p. 14, NTA)
 PA: Piano attuativo (p. di recupero, p. particolareggiato, p. di lottizzazione, p. integrato d'intervento)
 MS: Manutenzione straordinaria A: Ampliamento
 RRC: Restauro e risanamento conservativo CDU: Cambio di destinazione d'uso (con opere)
 RE: Ristrutturazione edilizia NC: Nuova costruzione
 RU: Ristrutturazione urbanistica
 a); c): Quota di servizi pubblici indotti dal peso insediativo del progetto
 b): Quota massima monetizzabile di servizi pubblici
 d): Quota aggiuntiva di servizi pubblici per il miglioramento della qualità dell'intervento
 e): Esecuzione di opere convenzionate*:
 a.u.: Arredo urbano
 I: Opere di urbanizzazione primaria
 II: Opere di urbanizzazione secondaria
 * (di valore uguale alla somma della monetizzazione degli SP con la monetizzazione, obbligatoria, degli SP di qualità)
 f): Art. 3, c. 6, l. a), NTA
 g): Art. 3, c. 6, l. b), NTA

Adozione dei piani attuativi: \ Giunta Comunale
 \ Consiglio Comunale

3. Richiesta di Convenzionamento

In base al D.L. 12/09/2014 n.133 convertito in Legge n° 164/2014 “La Convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie”.

Si chiede di convenzionare l'intera area contrassegnata con “P.A CONV.” con le superfici da edificare come segue:

A	= 10.005,65mq	“Area (P.A Conv.) da PGT”
SC	= 5.000,00mq	Superficie Coperta (esistente+nuova)
SLP	= 6.000,00mq	Superficie Lorda di Pavimento (esistente+nuova)

Aree Standard da CEDERE :

$$A_{st} = 20\% \text{ SLP} = 0,20 \times 6.000,00\text{mq} = 1.200,00\text{mq}$$

4. Aree Standard:

Le Aree Standard che in seguito a convenzione verranno cedute sono le seguenti:

Aree Standard Fronte Strada SP27

Viene sistemata la fascia di terreno fronte strada per una Superficie complessiva di $S1 = 306,46\text{mq}$, vengono creati n° 10 parcheggi paralleli alla strada con relativa fascia di sicurezza.

Aree Standard Area a protezione del Tubo Acquedotto Comunale

Viene sistemata un'area in zona Agricola sul Mapp. 2141 e 2149 a protezione del tubo Acquedotto Comunale, per una superficie di : $(5,00\text{m} \times 194,50\text{m})$ $S2 = 972,50\text{mq}$

Complessivamente le aree Standard cedute sono pari a $S1 + S2$:

$$306,46\text{mq} + 972,50\text{mq} = \mathbf{1.278,96\text{mq}}$$

5. Riassunto

Superficie "Area (P.A Conv.) da PGT"	= 10.005,65mq
Superficie Coperta	= 5.000,00mq (esistente+nuova)
Superficie Lorda di Pavimento	= 6.000,00mq (esistente+nuova)
ASt = 20% SLP = 0,20 X 6.000,00mq	= 1.200,00mq

Superfici Cedute:

Aree Fronte Strada SP27 : S1= 306,46mq

Area a protezione
del tubo acquedotto Comunale : S2 = 972,50mq

(S1+S2) 1.278,96mq > ASt(1.200,00mq)

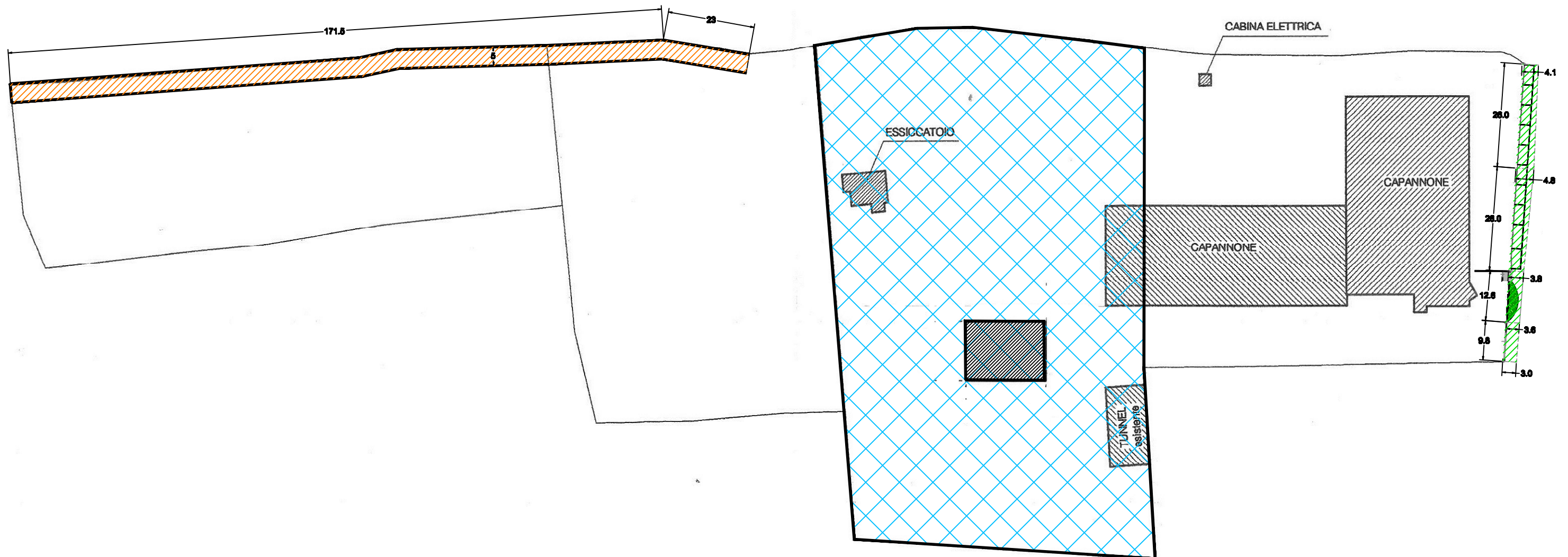
" L' AREA CHE SI CEDE E' MAGGIORE DELL' AREA STANDARD DA CEDERE "

(Vedere Tavola Riassuntiva)


PLANIMETRIA GENERALE AREE STANDARD
COMUNE DI PREVALLE
Scala 1:1000

 Nuova area
a protezione del Tubo acquedotto Comunale

Area Standard S2:
 $S2 = 194.50\text{m} \times 5.00\text{m} = 972.50 \text{ mq}$



 Area "PAConv" da convenzionare
 $Sup = 10.005,65 \text{ mq}$
 $Sc = 5.000,00 \text{ mq}$ sup. coperta (esistente+nuova)
 $Slp = 6.000,00 \text{ mq}$ sup. lorda di pavimento richiesta (esistente+nuova)

 Nuovi Parcheggi
fron te strada provinciale (SP27)
Area Standard S1:
 $S1 = (4.1+4.8)/2 \times 26.0 = 115.7 \text{ mq}$
 $(4.8+3.8)/2 \times 26.0 = 111.8 \text{ mq}$
 $(3.8+3.6)/2 \times 12.6 = 46.62 \text{ mq}$
 $(3.6+3.0)/2 \times 9.8 = 32.34 \text{ mq}$
306.46 mq