

## COMUNE DI ALONTE (VI) – PIANO DI RECUPERO E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA "CANTINA VINI CRIS"

---

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente Piano di Recupero e di Riqualificazione Urbana dell'area della "Cantina Vini Cris" viene presentato ai sensi dell'art. 20 della LR 40/2011 al fine di consentire la trasformazione dell'edificio esistente (da agricolo a commerciale) dell' ex Cantina Vini Cris. Il cambio di destinazione d'uso dell' edificio è reso possibile dalla recente trasformazione urbanistica dell'area su cui insiste l'edificio medesimo da zona agricola E a zona per servizi F6.

La trasformazione di destinazione d'uso dell'edificio esistente e destinato a cantina è accompagnata da un ampliamento dello stesso al fine di poter realizzare degli spazi necessari per la nuova destinazione dell'edificio ad uso ristorazione. In particolare viene utilizzato il porticato esistente ed è previsto un ampliamento sul lato posto verso sud-est in maniera tale da consentire la realizzazione di due distinti spazi per la ristorazione e per l'accoglienza del pubblico e per realizzare una cucina esterna da utilizzare durante la stagione estiva.

Tale ampliamento richiede pertanto un adeguamento degli spazi destinati a parcheggio pubblico e verde attrezzato che, nel caso in oggetto, mantengono la destinazione pubblica pur rimanendo in proprietà privata e dunque con manutenzione ordinaria e straordinaria a carico della proprietà.

Dal punto di vista infrastrutturale, preso atto della nuova destinazione d'uso dei volumi esistenti con nuove attività di carattere ricettivo, il piano conferma un percorso di accesso, privato ma con vincolo pubblico, che parte dalla strada comunale esistente e che consente di accedere all' edificio esistente.

Gli standard di parcheggio e verde attrezzato vengono soddisfatti mediante la previsione di adeguate superfici a parcheggio disposte lungo il nuovo percorso di accesso e mediante la realizzazione di coerenti ambiti di verde attrezzato che consentono un completamento formale della previsione urbanistica, più che essere reali spazi di fruizione pubblica. Infatti la previsione di una quinta di siepi di varie essenze arboree (es. viburnum tinus) lungo la strada comunale di accesso costituisce una sorta di quinta visiva che contribuisce a dare maggiore valenza

## COMUNE DI ALONTE (VI) – PIANO DI RECUPERO E DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA "CANTINA VINI CRIS"

---

formale sia allo spazio aperto privato esistente, che viene mantenuto a prato, sia all'edificio esistente.

L' area rimane di proprietà privata con vincolo di destinazione pubblica, che nel caso dei parcheggi consiste nell'uso pubblico di tali spazi durante l'apertura delle attività previste, mentre per quanto riguarda il verde pubblico tale vincolo consiste nel mantenimento delle alberature previste, anche con la sostituzione di quelle eventualmente ammalorate.

Infine per quanto riguarda il collegamento alle pubbliche forniture si procederà con i vari gestori per i necessari allacciamenti, preso atto che nel caso dell' attività commerciale si utilizzano le utenze già in essere, eventualmente potenziate.

Per quanto riguarda il servizio di fognatura, preso atto che per lo smaltimento delle acque bianche si provvede con dispersione sul suolo, per quanto riguarda lo smaltimento delle acque nere e per quelle domestiche, si provvederà con adeguati vassoi assorbenti, in attesa della realizzazione da parte del soggetto gestore del S.I.I. del sistema di collettamento delle acque nere del quartiere Stambergga al depuratore di via Monterosso.

COMUNE DI ALONTE (VI) – PIANO DI RECUPERO E DI RIQUALIFICAZIONE  
URBANA DELL'AREA "CANTINA VINI CRIS"

---

DATI CATASTALI

FOGLIO	mappale	Superficie mq.
3	619	3.571
3	620	640
3	552	5.039
3	418	420
3	420	2.280
Superficie complessiva		11.950

INDICI URBANISTICI

Art. 19.6 N.T.O.

ZONA F6 – ZONA DESTINATA A SERVIZI PER ATTIVITA' RICETTIVE E DI RISTORAZIONE		
1	Indice di edificabilità fondiaria	1,00 mc/mq.
2	Rapporto di copertura (max.)	30% sup.fondiaria
3	Altezza massima fabbricati	ml. 10,00
4	Distanza da strade pubbliche (min.)	ml. 07,50
5	Distacco minimo tra fabbricati	ml. 10,00

COMUNE DI ALONTE (VI) – PIANO DI RECUPERO E DI RIQUALIFICAZIONE  
URBANA DELL'AREA "CANTINA VINI CRIS"

---

DATI URBANISTICI

<i>superficie territoriale: mq. 11.950</i>
<i>superficie a viabilità pubblica: mq. 968</i>
<i>superficie a parcheggio pubblico: mq. 641</i>
<i>superficie a verde attrezzato: mq. 664</i>
<i>superficie fondiaria: mq. 9.677</i>
superficie fondiaria ad uso commerciale: mq. 9.677
superficie a parcheggio per att. comm.le: mq. 664 (standard 100 mq. ogni 100 mq. sup. lorda)
totale standard (verde + parcheggio): mq. 1.305
volume esistente oggetto di cambio d'uso: mc. 2.868
superficie esistente oggetto di cambio d'uso: mq. 594

Alonte, li 18.10.2017

arch. luigi tassoni