

ELENCO ELABORATI:

- 00 RELAZIONE
- 01 STATO DI FATTO ORTOFOTO
- 02 STATO DI FATTO ESTRATTO DI MAPPA
- 03 ESTRATTI CARTOGRAFICI DI PGT
- 04 STATO DI FATTO PLANIMETRIA DI RILIEVO
- 05 PROGETTO: INDIVIDUAZIONE AREA STRALCIO S1
- 06 PROGETTO: PLANIMETRIA GENERALE
- 07 PROGETTO: CALCOLI PLANIVOLUMETRICI DI PROGETTO
- 08 RAFFRONTO STATO DI FATTO - PROGETTO
- 09 VISTA DALL'ALTO
- 10 VISTA TRIDIMENSIONALE
- 11 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 12 OPERE DI URBANIZZAZIONE - PLANIMETRIA
- 13 OPERE DI URBANIZZAZIONE - PISTA CICLOPEDONALE - SEZIONE TIPO A-A
- 14 OPERE DI URBANIZZAZIONE - STRADA DI ACCESSO AI LOTTI - SEZIONE TIPO B-B
- 15 OPERE DI URBANIZZAZIONE - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

PREMESSA

La presente proposta riguarda il processo di trasformazione di una parte delle aree comprese dal Piano Attuativo AT2.8 (via Germania), ai sensi dei contenuti del Piano di Governo del Territorio.

E' quindi una proposta di stralcio del Piano Attuativo conforme al PGT.

L'area è collocata in piena zona per attività produttive a est del capoluogo e rappresenta, in particolare la parte oggetto di stralcio, il naturale completamento del comparto produttivo.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il PGT ha stabilito specifiche modalità d'intervento per la gestione delle principali aree di trasformazione urbana del Capoluogo; in particolare (cfr. Capo 2. Articoli 7 e 8) ha identificato una serie di puntuali ambiti di trasformazione e, per ciò che riguarda il comparto di via Germania, ha indicato, quali obiettivi generali e di progetto, la

- *riorganizzazione dell'ambito finalizzato alla realizzazione di un'area pubblica (per localizzazione di giostre, l'organizzazione di feste, manifestazioni civiche, mercatini) accessibile dalla via Stelvio e da via Europa,*

- *connessione pedonale tra le parti a nord di via Stelvio e il Parco agricolo a sud di via Europa.*

Tra gli obiettivi pubblici di progetto, invece,

- *realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile tra via Gianoli e via Europa;*
- *realizzazione di un'area ad uso pubblico accessibile da via Spagna, Via Germania e Via Europa;*
- *realizzazione di una fascia verde alberata lungo via Europa*
-

La vocazione funzionale principale è produttiva esattamente come da destinazione d'uso richiesto dall'intervento.

La capacità edificatoria è definita in 0,50 mq/mq quale indice base e 0,70 mq/mq di indice massimo e una quota pari almeno al 20% della Slp realizzabile in applicazione dell'indice base dovrà derivare da misure compensative.

L'area per servizi richiesta da Piano dei Servizi è pari al 20% del totale.

STATO DI FATTO

Dopo 3 anni dalla prima revisione e a 6 anni dall'entrata in vigore del PGT, non è ancora stato realizzato alcun intervento probabilmente, oltre che per effetto delle rallentate dinamiche che caratterizzano il mercato edilizio recente, anche per il fatto che la perimetrazione del comparto è tanto estesa da indurre i proprietari delle aree a desistere nella proposizione degli interventi.

E' evidente quindi che l'attuazione di un ambito talmente esteso non possa prescindere dal pensare ad interventi da svilupparsi per progetti stralcio che siano coerenti con gli obiettivi della scheda urbanistica riferita all'ambito di trasformazione.

DATI CATASTALI

L'area perimetrata all'interno dell'ambito AT 2.8 è rappresentata l'allegata planimetria mappale al foglio 44 del catasto terreni del comune di Sondrio.

La porzione oggetto di stralcio risulta censita allo stesso,
Foglio 44 Mappali: 73, 1144, 1145, 75 intestati a Techauto s.r.l.
Foglio 44 Mappali: 352, 76, 77, 1045 intestati a Carrozzeria inferno s.r.l.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO STRALCIO

La proposta in progetto riguarda lo stralcio di una porzione di area posta a ovest del perimetro del piano attuativo, in fregio alla via Germania e con accesso carrabile già esistente perpendicolarmente alla stessa strada.

L'intervento viene proposto da operatori già presenti in ambito produttivo insediato nelle vicinanze e con l'impellente necessità di ampliare la disponibilità di spazio in virtù di un aumento della propria produttività.

La porzione di ambito da stralciare si trova in corrispondenza di un "vuoto" urbanistico che interrompe la continuità di edifici produttivi già realizzati secondo uno schema costruttivo pianificato storicamente con i vecchi P.I.P. che prevedevano un'area produttiva che è stata riproposta nel vigente PGT.

Da un punto di vista planimetrico quindi si potrebbe dire certamente che si tratta del naturale completamento della fascia edificata posta a ridosso della ferrovia.

Considerata la forma dell'area a disposizione, si ritiene che la soluzione migliore possa essere quella di realizzare un unico complesso che sarà successivamente frazionato a seconda delle esigenze degli operatori proponenti.

La costruzione non avrà le caratteristiche peculiari di un classico capannone ma sarà frutto di un accurato studio compositivo e tipologico da svilupparsi con materiali e tecnologie di nuova generazione al fine di ottenere elevate prestazioni da un punto di vista dell'impatto ambientale.

La superficie a disposizione sarà sviluppata prevalentemente su un piano terra con un rapporto di copertura volutamente molto inferiore rispetto a quello consentito dal normale indice di 0,50 mq/mq proposto nelle aree produttive.

Sarà prestata particolare attenzione al sistema della viabilità di accesso e ciclopedonale in ottemperanza agli obiettivi della scheda urbanistica: si prevedono, infatti, filari alberati a protezione dei percorsi ciclopedonali in osservanza anche all'indicazione di prestare particolare cura al rafforzamento delle connessioni paesaggistiche ed ecologiche, riportate nella scheda urbanistica.

Particolare attenzione sarà prestata anche al sistema dei posteggi interni cercando di utilizzare, per quanto possibile, pavimentazioni drenanti composte da materiali naturali e disincentivare l'utilizzo delle classiche pavimentazioni asfaltate.

I posteggi sono stati individuati nelle posizioni meno evidenti e saranno protetti da piantumazione o piccoli pergolati.

DATI DIMENSIONALI

La superficie della porzione oggetto del Piano Attuativo stralcio ammonta a mq 8.165,00 suddivisi come meglio rappresentato nella tabella dei conteggi planivolumetrici dalla quale si possono evincere anche i dati relativi alle aree da cedere per servizi e per misure compensative.

Come si potrà notare la proposta di sviluppo plani volumetrico dell'area non prevede, almeno per il momento, il consumo della totale possibilità edificatoria; tale scelta, deriva dalla necessità di rivolgere l'attenzione sulla proposizione di un progetto qualitativamente apprezzabile e misurato sulle reali esigenze dei proponenti e non fondato su esigenze meramente speculative.

AREE IN CESSIONE E REALIZZAZIONE OPERE PUBBLICHE

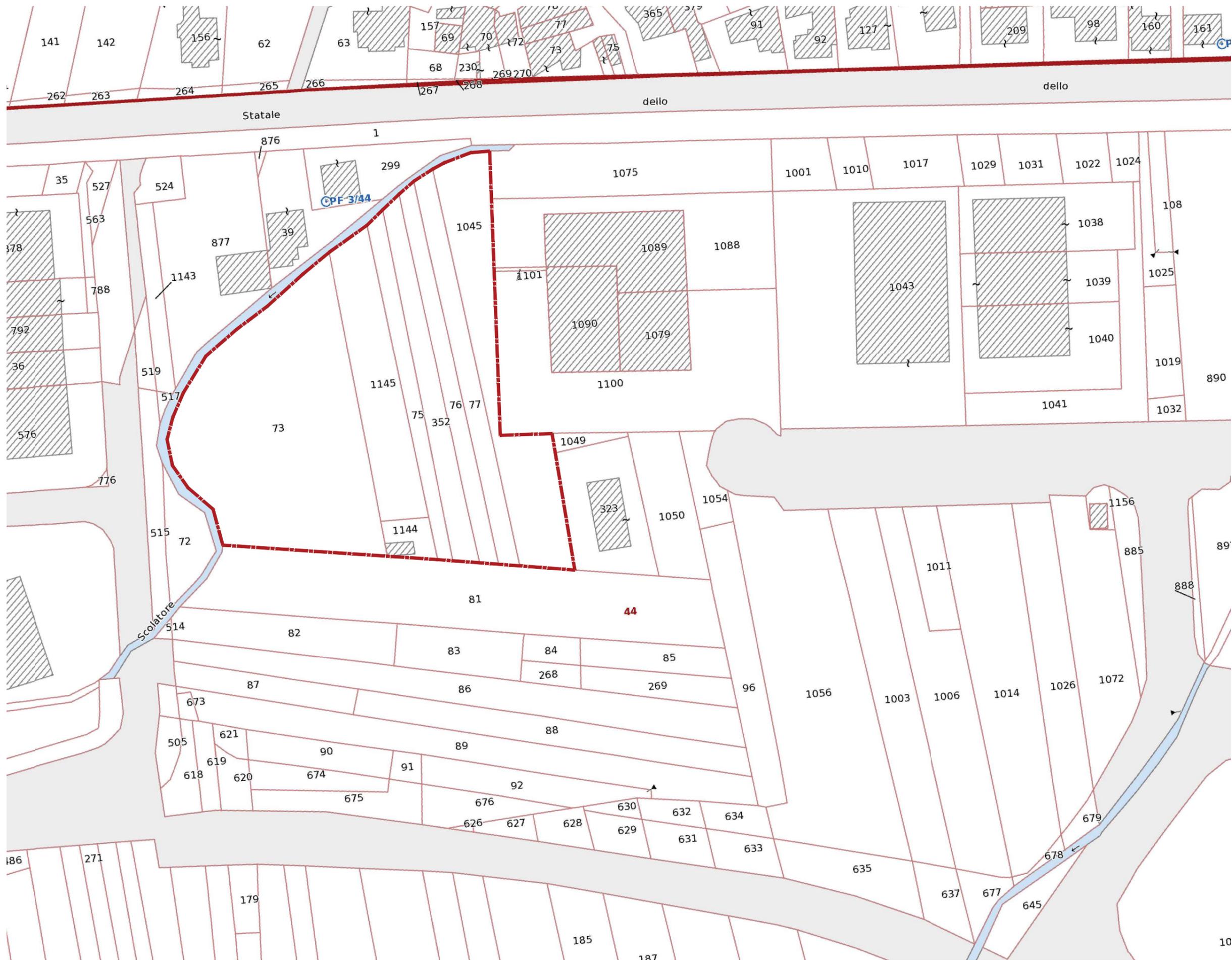
Si propone la cessione delle aree indicate nel piano dei servizi, finalizzate alla realizzazione della pista ciclopedonale alberata posta in fregio a sud del fosso colatore esistente oltre a una porzione di area da destinare alla realizzazione dell'accesso da via Germania, perpendicolare all'ambito di trasformazione e alla porzione di strada che consenta il raggiungimento dei lotti eventualmente oggetto di altri stralci.

Si propone inoltre di realizzare, a totale o parziale scomputo di monetizzazione e/o degli oneri dovuti, le opere di urbanizzazioni previste.

RIASSUNTO PRINCIPALI DATI URBANISTICI IN PROGETTO

| | | |
|--|------------------------------|--------------------|
| Superficie territoriale INTERO STRALCIO | 4.935,00 + 3.230,00 | 8.165,00 mq |
| Minimo edificabile consentito | 8.165,00 mq x 0.5mq/mq | 4.082.50 mq |
| Massimo edificabile consentito | 8.165,00 mq x 0.7mq/mq | 5.715,50 mq |
| Slp in progetto | 1.800,00 mq + 1.200,00 mq | 3.000,00 mq |
| Aree da cedere per servizi | 8.165,00 mq x 20% | 1.633,00 mq |
| Aree da cedere per misure compensative | 3000,00 mq / 0.50 x 20% | 1.200,00 mq |
| | Totale aree da cedere | 2.833,00 mq |
| Aree proposte in cessione AT2.8 | | 1.169,70 mq |
| Rimangono aree da monetizzare | | 1.663,30 mq |





PGT VIGENTE: DdP2 CARTA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Legenda

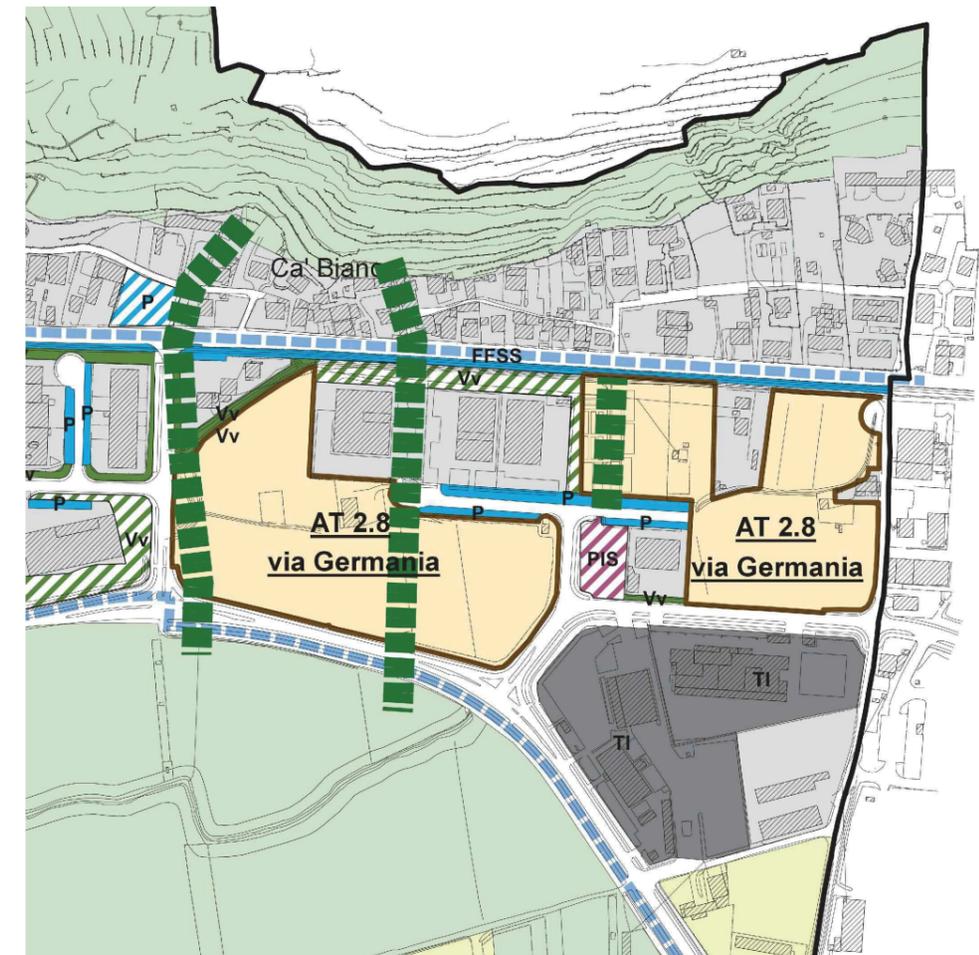
- Ambiti di trasformazione in aree edificate con consumo di suolo
- Aree interessate da pianificazione attuativa in corso
- Ambiti consolidati
- Aree per servizi
- Aree di interesse paesaggistico e ambientale
- Aree agricole
- Pils di Triangia

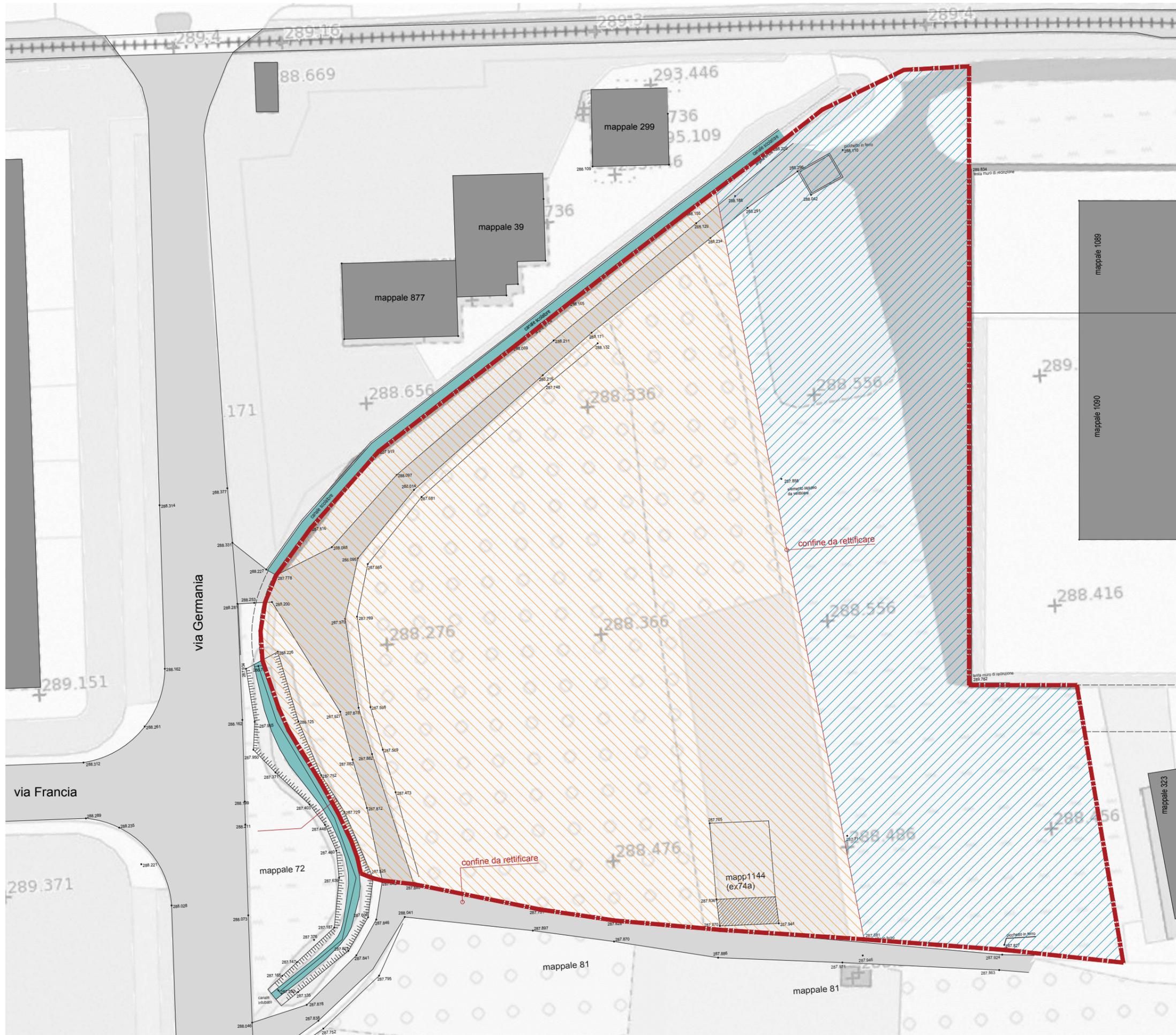


PGT VIGENTE: PdS3 PROGETTO DEI SERVIZI

Legenda

- Servizi Localizzati**
- Servizi alla persona**
 - servizi esistenti
 - servizi da realizzare
- Servizi del verde e degli spazi pubblici o ad uso pubblico**
 - servizi esistenti
 - servizi da realizzare
- Servizi tecnologici**
 - servizi esistenti
 - servizi da realizzare
- Servizi alla mobilità**
 - servizi esistenti
 - servizi da realizzare
 - percorsi ciclopedonali esistenti
 - percorsi ciclopedonali da realizzare
 - sentieri di interesse provinciale
 - rete di sentieri
 - connessioni pedonali
 - viabilità di progetto
 - infrastrutture con valenza regionale - SS 38 lotto2 - lotto 7
- Servizi da localizzare in fase attuativa**
 - ambiti di trasformazione
 - area per servizi
 - Ambiti oggetto di provvedimenti approvati e tessuti di completamento del PdR con previsione di servizi
- Indicazioni morfologiche riferite ai servizi**
 - aree a verde di connessione o mitigazione
 - ambiti consolidati
 - aree agricole
 - aree interesse paesaggistico ambientale (classificazione contenute nel PdR)
 - Pils Triangia





LEGENDA

-  PERIMETRO AREA DI STRALCIO S1
-  AREA TECHAUTO SRL
4'935,00 mq
-  AREA CARROZZERIA INFERNO SRL
3'230,00 mq



LEGENDA

-  PERIMETRO AT 2.8 VIA GERMANIA
-  PERIMETRO AREA DI STRALCIO S1

| proprietà | identificativi | | superficie territoriale | | % proprietà |
|--------------------------------|----------------|----------------|-------------------------|----------|----------------|
| | | | intero | stralcio | |
| | foglio | mappale | mq | | |
| | 44 | 73 | 3330,00 | | |
| | 44 | 1144+1145 | 1170,00 | | |
| | 44 | 75 | 435,00 | | |
| TECHAUTO SRL | totale | | 4935,00 | | 60,44% |
| | foglio | mappale | mq | | |
| | 44 | 352 | 675,00 | | |
| | 44 | 76 | 550,00 | | |
| | 44 | 77 | 660,00 | | |
| 44 | 1045 | 1345,00 | | | |
| CARROZZERIA INFERNO SRL | totale | | 3230,00 | | 39,56% |
| AT 2.8 - STRALCIO 1 | TOTALE | | 8165,00 | | 100,00% |

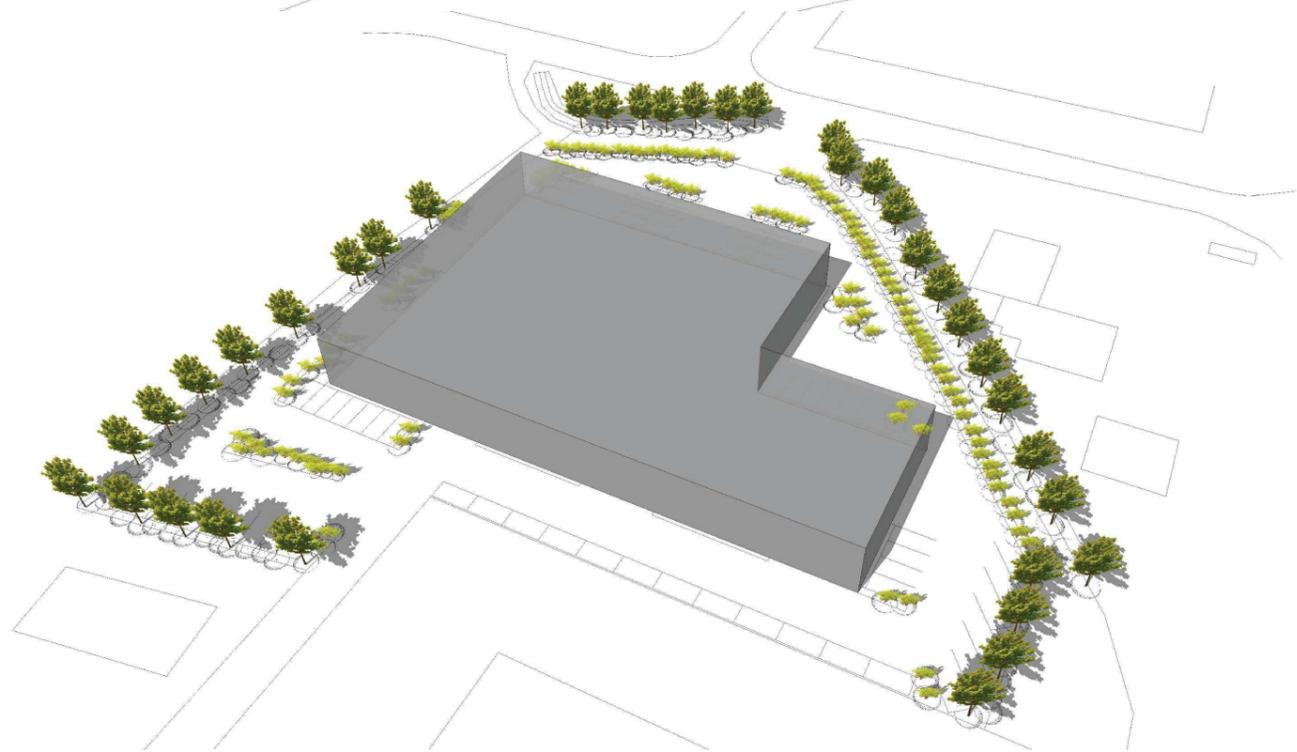
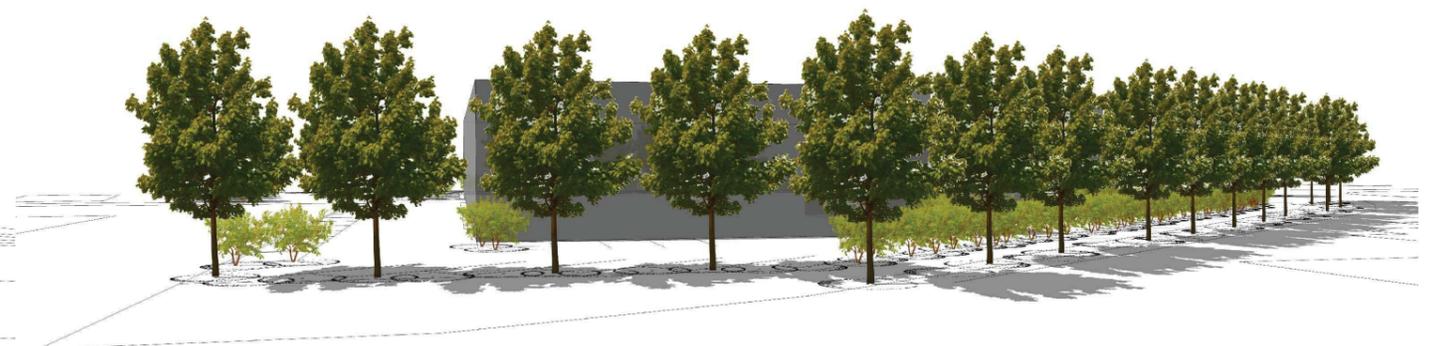
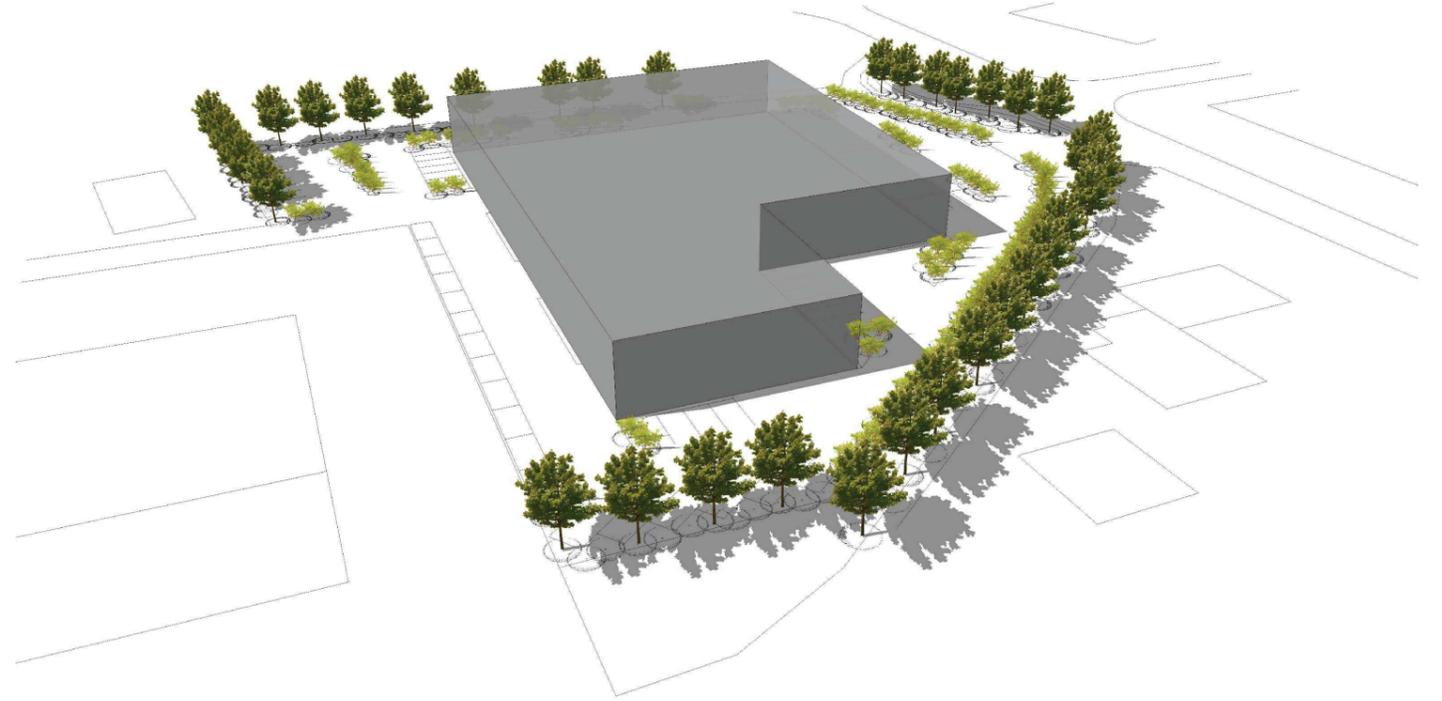
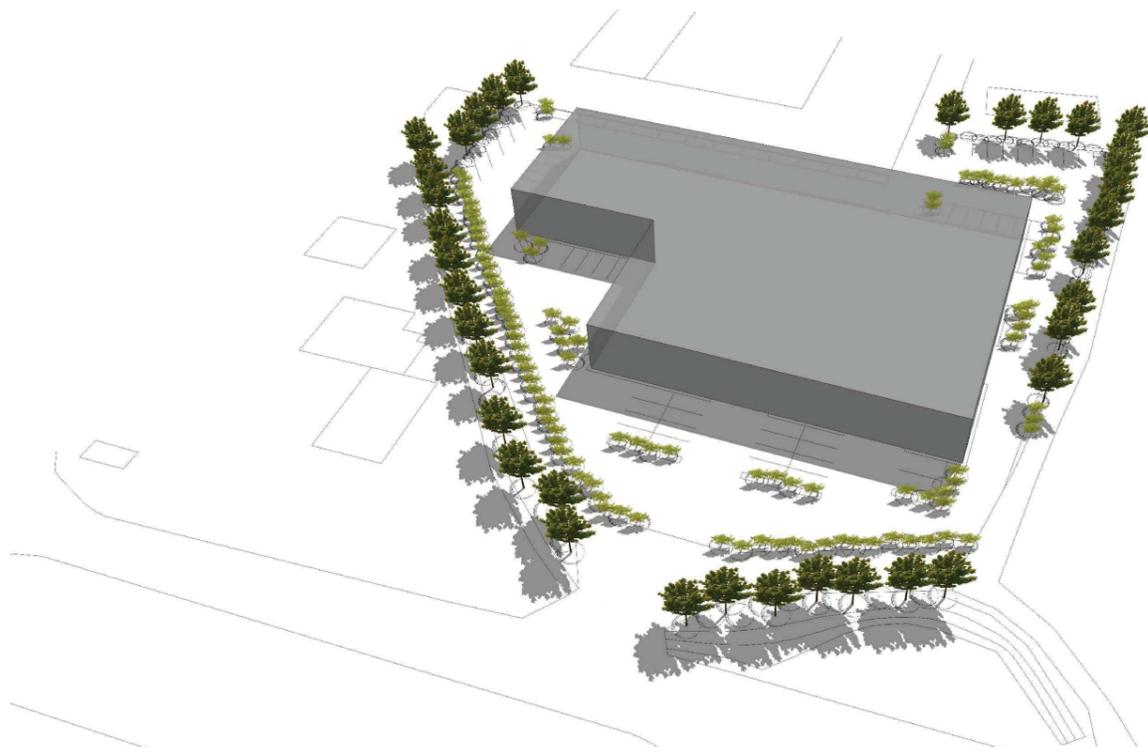
IPOTESI DI PROGETTO

| slp (mq) in progetto | area a parcheggio (mq) pari al 50% della slp - Art. II NTA PdS | (1) area da cedere (mq) 20% di superficie territoriale INTERO STRALCIO | (2) area da cedere (mq) 20% di superficie territoriale di PROGETTO | ipotesi aree in cessione (mq) | aree da monetizzare (mq) |
|----------------------|--|--|--|-------------------------------|--------------------------|
| 1800,00 | 900,00 | 987,00 | 720,00 | 860,30 | 846,70 |
| 1200,00 | 600,00 | 646,00 | 480,00 | 309,40 | 816,60 |
| 3000,00 | 1500,00 | 1633,00 | 1200,00 | 1169,70 | 1663,30 |

(1.) AREA RICHIESTA PER SERVIZI di cui all'Art. 9 NTA PdS

(2.) AREA RICHIESTA OBBLIGATORIAMENTE DA MISURE COMPENSATIVE di cui alla Scheda del DdP "indicazioni per gli ambiti di trasformazione e la pianificazione attuativa"







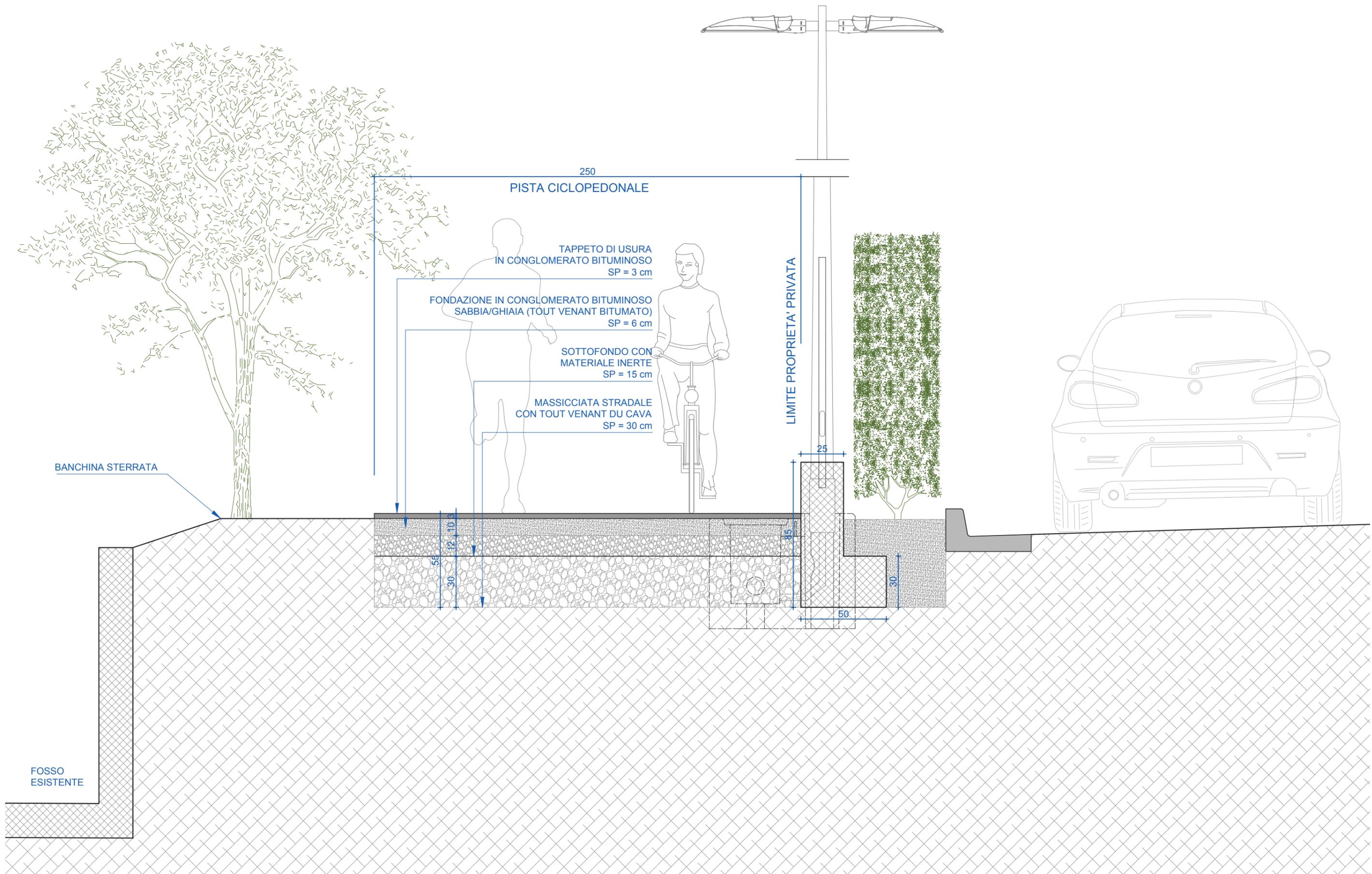


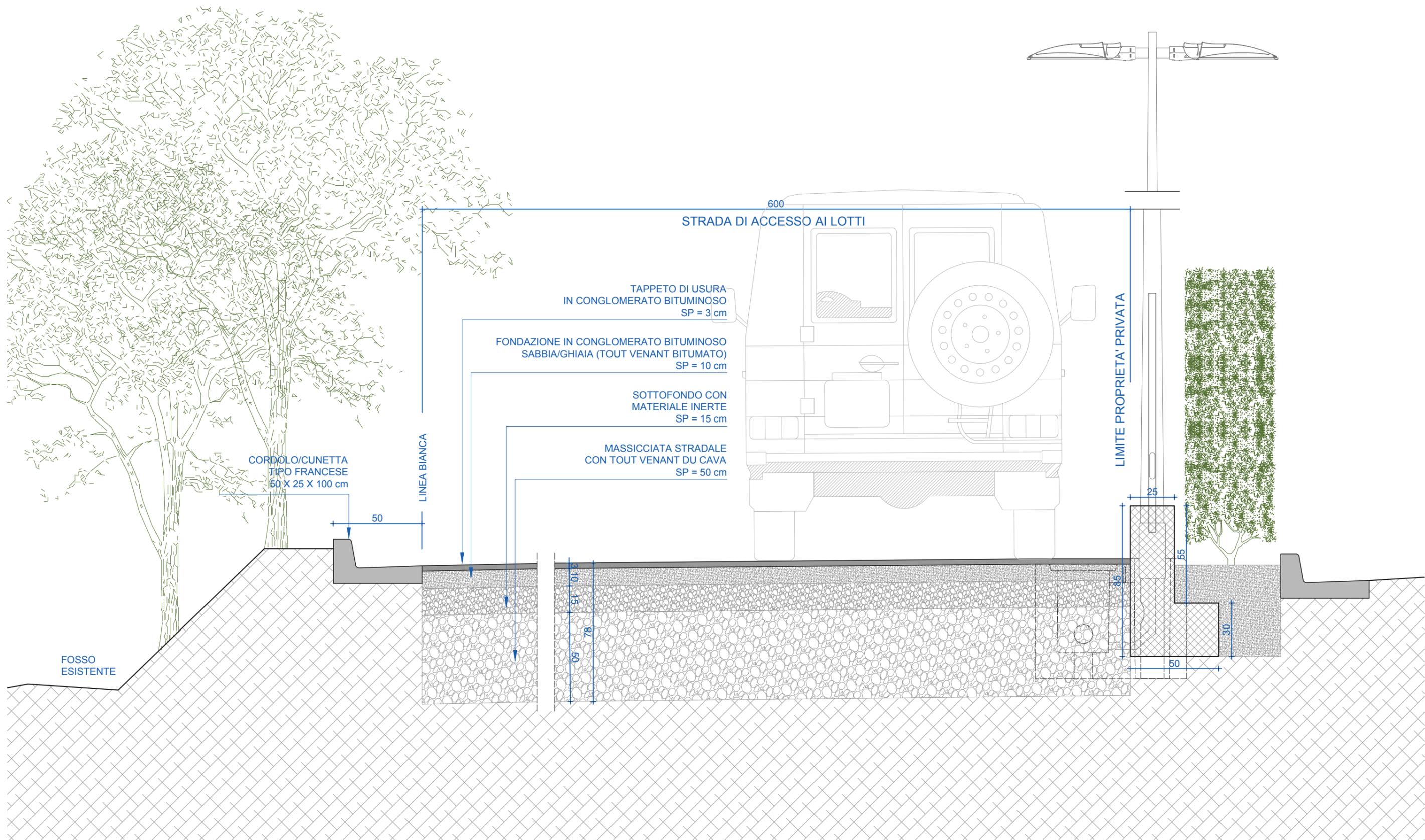
LEGENDA

-  PERIMETRO AREA DI STRALCIO S1 8165,00 mq
-  SEDIME INVILUPPO EDIFICI 5.00 m DAI CONFINI
-  PROPOSTA AREA IN CESSIONE 1169,70 mq
-  AREA A PARCHEGGIO DRENANTE 1242,00 mq
-  AREA DI MANOVRA 2317,00 mq
- TOTALE AREA A PARCHEGGIO**
(1242,00+2317,00) = 3559,00 mq
-  AIUOLE PIANTUMATE 450,00 mq

OPERE DI URBANIZZAZIONE

-  PAVIMENTAZIONE ASFALTATA 825,00 mq
-  PISTA CICLOPEDONALE 124 m x 2.50 m = 310,00 mq
-  STRADA CARRABILE DI ACCESSO AI LOTTI - 515,00 mq





STIMA DEI COSTI RELATIVI ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

In relazione alla necessità di definire le opere edili realizzate a scomputo all'interno dell'area di trasformazione urbanistica AT2.8 il presente Piano Attuativo, in riferimento ai contenuti degli allegati progettuali, definisce le seguenti lavorazioni con i relativi costi di realizzazione.

Resta inteso che i valori di seguito elencati hanno un valore indicativo e hanno lo scopo di creare un riferimento generale per i conteggi e gli impegni connessi alla trasformazione dell'area; gli stessi, in fase di realizzazione delle opere, saranno meglio definiti secondo quanto specificamente concordato tra le parti e ai sensi del progetto presentato dal promotore dell'intervento.

Lavorazioni e relativi prezzi parametrici:

L1. Scavi per apertura di cassonetto stradale o per preparazione di area da coltivo, compreso trasporto a discarica del materiale di risulta con relativi oneri, compresa livellazione a giusta quota ed eventuale apporto di materiale mancante.

$$1.250,00 \times 0,50 = 625,00 \text{ mc} \times 8,25 \text{ €/mc} = \text{€ } 5.156,00$$

L2. Realizzazione sottofondo e rilevato stradale con materiale inerte stabilizzato e adeguatamente compattato a rullo.

$$(515,00 + 310,00) \times 0,30 = \text{mc } 157,50 \times 36,50 \text{ €/mc} = \text{€ } 9.033,75$$

L3. Pavimentazione stradale e per pista ciclabile (stabilizzato + binder + tappeto) e finiture varie

$$(515,00 + 310,00) = \text{mq } 825,00 \times 31,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 25.575,00$$

L4. Fornitura e stesa di materiale da coltivo ai fini della piantumazione di alberi anche d'alto fusto e della semina erbosa.

$$\text{mq } 425 \times 0,50 = 212,50 \text{ mc} \times 38,00 \text{ €/mc} = \text{€ } 8.075,00$$

L5. Formazione di prato compresa fresatura, vangatura e seminatura della superficie da trattare a verde.

$$\text{mq } 425,00 \times 3,05 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.296,25$$

L6. Messa a dimora di alberi di medio fusto del tipo liquidambar o similari.

$$\text{n}^\circ 30,00 \times 115,00 \text{ €/cad} = \text{€ } 3.450,00$$

L7. Opere per smaltimento acque delle superfici pavimentate.

A corpo € 10.000,00

L8. Segnaletica.

A corpo € 1.000,00

Arrotondamento € 414,00

TOTALE € 64.000,00