

P.I.I. per la realizzazione di un nuovo garage interrato e parcheggi pubblici superiori in
convenzione urbanistica con il comune di Livigno .

Opere di riqualificazione ambientale area ad uso artigianale per rivendita materiali edili con
realizzazione di magazzino commerciale - deposito, ferramenta, uffici direzionali, posti auto
esterni e deposito mezzi.

Comune di Livigno, fondi distinti a foglio 29

mapp. n. 1470 - 1471 - 1469 - 1473 - 1204 - 663 - 2207 - 1280.

Riqualificazione fabbricato mapp. 644 (parte sub. 4-9-12-13-14-15) - 832 - 825.

OGGETTO TAVOLA:

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

COMMITTENTE:

- LOGA di Longa Onorato & C. S.n.c.
con sede in Livigno (SO), Via Dala Gesa n. 580/F,
P.IVA 92002200142;

TAVOLA:

A

Studio Tecnico
Geom. Alberto Boselli

VIA DELLA REPUBBLICA N. 56 - 23037 - TIRANO
P.IVA: 00655590149
E-mail: albe.boselli@tiscalinet.it
TEL: 0342-703269 Cel. 335-5472251



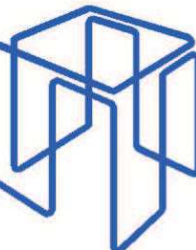
DATA:

15-04-2024

SCALA:

Studio d'Ingegneria - Dott. Ing. Fabio Peri

studio@ingperi.it - Tel. e Fax 0342.997298 - Via Saroch 483, 23041 Livigno (SO) - CF. PREFBA77A21L1750



INDICE

| | |
|--|-----------|
| 1. PREMESSA – progetto di RIQUALIFICAZIONE/OBBIETTIVI | 3 |
| 1.1 Caratteristiche principali dell'intervento | 5 |
| 1.2 Società Loga e Intertransport | 5 |
| 1.3 Soggetti coinvolti / mappa / ORTOFOTO | 6 |
| 1.4 Titoli di provenienza/proprietà | 10 |
| 2. SITUAZIONE ESISTENTE – AUTORIZZAZIONI EDILIZIE | 12 |
| 2.1 Superfici attuali Norme di zona | 13 |
| 2.2 Superfici a progetto (S.L.P.) nuovo edificio | 18 |
| 2.3 Cessione aree | 19 |
| 3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE - STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE | 20 |
| 4. PROPOSTA DI PROGETTO | |
| la scelta dello strumento programma integrato di intervento PII | 21 |
| 5. OPERE DI URBANIZZAZIONE - ONERI E COSTI COMUNALI | 23 |
| 6. ASPETTO OCCUPAZIONALE | 24 |
| 7. INQUINAMENTO ACUSTICO | 24 |
| 8. DESCRIZIONE TECNICA INTERVENTO – MATERIALI E FINITURE | 24 |
| 9. IMPIANTI | 29 |
| 10. PROGRAMMAZIONE TEMPORALE DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI | 29 |
| ELABORATI PROGETTUALI | 30 |

1. PREMESSA – progetto di RIQUALIFICAZIONE/OBBIETTIVI

Piano Integrato di intervento per la realizzazione di un nuovo **garage interrato e parcheggi pubblici** superiori in convenzione urbanistica con il comune di Livigno.

Opere di riqualificazione ambientale area ad uso artigianale per rivendita materiali edili con realizzazione di **magazzino commerciale - deposito, negozio di ferramenta, uffici direzionali, posti auto esterni e autorimessa interrata.**

Riqualificazione con ristrutturazione **dell'edificio in zona residenziale** attualmente destinato a ferramenta, autorimessa, officina e depositi.

L'area in oggetto è ubicata all'incrocio tra via Li Pont e Via Dala Madonina, attualmente in zona urbanistica AC aree per attrezzature di interesse collettivo (art. 55), zona Vpv verde privato vincolato (art. 56) e zona residenziale B1, pedonali e commerciali (art. 43). È necessario procedere alla riqualificazione dell'area con la realizzazione di un magazzino - deposito mezzi sia per tutti i titolari delle Società, che per i dipendenti.

La famiglia Longa sin dal lontano 1973 utilizza tali spazi per lo svolgimento della propria attività (Soc. Loga S.n.c. e Intertransport S.n.c.).

Attualmente le società hanno n. 19 dipendenti, oltre ai titolari, tutte le fasi lavorative si svolgono all'interno dell'area di proprietà, per la maggior parte in area a cielo libero.

La riqualificazione dell'area è da includersi in un più ampio progetto di miglioramento ambientale che prevede la demolizione e rimozione di tutti i manufatti provvisori utilizzati per lo svolgimento dell'attività attualmente presenti sui fondi, la **delocalizzazione** del trasporto all'ingrosso e stoccaggio dei materiali edili con la realizzazione di un nuovo deposito nell'area artigianale sul terreno distinto a foglio 49 n. 475-585 (in fase di costruzione con PDC n. 337/2023 del 19-10-2023 e inizio lavori prot. 28814 del 19-10-2023).

Adeguamento in tal modo all'obiettivo pianificatori comunale che è quello di collocare in unica area le aziende artigianali de localizzandole rispetto al centro del paese così da garantire un ordinato ed omogeneo assetto del territorio di Livigno, sia in termini di migliore fruizione turistica, che di efficiente ed ordinato svolgimento delle attività del comparto artigianale.

Ottenendo l'ulteriore risultato dell'allontanamento del traffico di mezzi pesanti dalle zone residenziali dell'abitato ed evitando altresì il deturpamento del paesaggio.

L'entrata attuale all'area di rivendita e stoccaggio materiali edili avviene già da Via Dala Madonina, accesso già autorizzato nel 2012 in un ottica di miglioramento ambientale.

La strada realizzata nell'anno 2013 dalla Soc. Loga sui mapp. 1470-1471-1469-1473 prevede un nuovo accesso da Via Dala Madonina atta a consentire, da un lato l'agevole ingresso dei mezzi al deposito di materiali edili esistente, dall'altro, la diminuzione di tale flusso veicolare dalla Via Centrale del paese (Via Dala Gesa).

L'accoglimento dell'edificio attualmente ad uso ferramenta avviene dalla via Dala Gesa. E' anche interesse pubblico che l'area de qua sia destinata, come dalla originaria previsione urbanistica, a parcheggio pubblico, proprio in considerazione del fatto che le aree circostanti alle Vie Pubbliche sono scarsamente dotate di spazi adibiti a parcheggio pubblico.

La società Loga ha manifestato l'intendimento di realizzare, a proprie cure e spese, n. 28 parcheggi pubblici superiori, l'acquisto di n. 1 parcometro e la predisposizione per n. 1 colonnina di ricarica autoveicoli.

La società richiedente è intenzionata a riqualificare l'intera area di proprietà con un progetto di mitigazione ambientale che prevede la realizzazione di un edificio interrato da destinare a magazzino commerciale - deposito e parcheggi.

La porzione fuori terra prevede un unità commerciale ad uso negozio e una direzionale (uffici) a servizio dell'attività.

L'edificio attualmente ad uso ferramenta, magazzini, autorimessa, in zona B1 residenziale, è ristrutturato con trasformazione della superficie in abitativo.

Tutto ciò comporta lo smantellamento integrale dell'area utilizzata come deposito materiali edili e la demolizione del manufatto autorizzato mappale 663, così da lasciare l'area completamente libera e pulita, l'area adiacente in zona T2 turistico alberghiera rimane libera da ogni manufatto e deposito materiali.

L'area in zona T2 è riqualificata a verde con schermature sul lato est.

L'approvazione del P.D.C. comporta il decadimento di tutti i PDC e destinazioni d'uso rilasciati sulle aree oggetto d'intervento.

L'accesso all'edificio oggetto di ristrutturazione avviene dalla strada esistente di Via Dala Gesa, l'accesso al nuovo magazzino avviene da Via Dala Madonnina.

Il deposito/magazzino in legno di cui al mapp. 663 autorizzato con concessione del 2009 è previsto venga completamente demolito.

L'attività commerciale di ferramenta ubicata negli adiacenti edifici mapp. 644 parte e 832 in zona residenziale di completamento si prevede venga dismessa e trasferita nel nuovo edificio in progetto.

L'area esterna è prevista in progetto pavimentata per il transito e parcheggio dei mezzi, sono inoltre previste ed identificate aree a verde con relative piantumazioni in Pino Mugo e Salice Comune sui perimetri di confine al fine di rendere l'intero lotto schermato dal punto di vista ambientale.

Come meglio evidenziato nel render allegato, il piano terra ad uso commerciale rimane sullo stesso livello della Via Li Pont con un'ampia area di parcheggio esterna, poco impattante dal punto di vista ambientale, schermata con recinzione tipica in legno e piantumazioni in Pino e Pino Argentato di altezza 2,5 / 3 m al fine di mitigare l'impatto ambientale del nuovo parcheggio.

1.1 Caratteristiche principali dell'intervento

L'intento progettuale come sopra specificato è quello di riordinare l'intera area e gli elementi fondamentali del PII si possono riassumere in:

- miglioramento ambientale con sistemazione dell'area e diminuzione del flusso veicolare con delocalizzazione del trasporto all'ingrosso in zona artigianale;
- sono realizzati n. 28 posti auto pubblici in una zona sprovvista di parcheggi;
- realizzazione di magazzino interrato per eliminare tutti i materiali edili dall'area a cielo libero;
- riqualificazione dell'edificio fatiscente mappale 644-832-825 con dismissione della ferramenta, garage e officina esistente;
- mascheratura dell'area con piantumazioni.
- riqualificazione a verde-prato della Zona T2.

1.2 Società Loga e Intertransport.

Società LOGA:

Si occupa del commercio all'ingrosso di materiali edili e da costruzione.

È stata costituita in data 05/05/1983, ha per oggetto il commercio all'ingrosso di generi alimentari, materiali edili e da costruzione, nonché di tutti i prodotti connessi ed affini.

Società INTERTRANSPORT:

Si occupa di autotrasporto merci per conto terzi.

Il Sig. Longa Vincenzo il 14/02/1973 ha iscritto la ditta individuale "LONGA VINCENZO" presso l'albo delle imprese artigiane, per le attività di:

- Laboratorio costruzione mobili in legno;

- Autotrasporto merci per conto di terzi;
- Commercio all'ingrosso di materiali da costruzione;
- Raccolta e trasporto di rifiuti solidi urbani e assimilabili.

Alla data del 1975 corrisponde poi il Permesso di Costruire per ampliamento della falegnameria esistente, con PDC dell'anno 2006 trasformazione in ferramenta.

Nel 1993 viene cessata la ditta individuale per costituire la società INTERTRANSPORT, costituita in data 28/09/1993, ha per oggetto sociale autotrasporto merci per conto terzi, commercio all'ingrosso di materiale da costruzione ed altri articoli per l'edilizia e con lettera della Regione Lombardia viene qualificata come impresa artigiana il 10/02/1994.

1.3 Soggetti coinvolti

- **Comune di Livigno** con sede in Livigno in Plaza dal Comun n. 93, codice fiscale 83000850145, proprietario degli immobili distinti a foglio 29 mappali n. 2207 (ex. 1199) - strada (ex 1285 - 1202 - 1205) – 1280.
- **Galli Rita**, nata a Livigno (SO) l'8 agosto 1953, con domicilio in Livigno (SO), Via Dala Gesa n.580/G, Codice Fiscale GLLRTI53M48E621R;
- **Longa Nicola**, nato a Tirano (SO) l'8 agosto 1976, con domicilio in Livigno (SO), Via Pemont 110, Codice Fiscale LNGNCL76M08L175W;
- **Longa Onorato**, nato a Tirano (SO) il 5 aprile 1978, con domicilio in Livigno (SO), Via Saroch n.214/H, Codice Fiscale LNGNRT78D05L175S;
- **Longa Claudio**, nato a Tirano (SO) il 19 novembre 1979, con domicilio in Livigno (SO), Via Dala Gesa n.580/G, Codice Fiscale LNGCLD79S19L175C;
- **Longa Mirko**, nato a Sondalo (SO) il 15 febbraio 1992, con domicilio in Livigno (SO), Via Dala Gesa n.580/G, Codice Fiscale LNGMRK92B15I828R;
- **Longa Antonio**, nato a Sondalo (SO) il 21 dicembre 1994, con domicilio in Livigno (SO), Via Dala Gesa n.580/G, Codice Fiscale LNGNTN94T21I828F;


in proprio e per conto ed in rappresentanza della società **LOGA DI LONGA ONORATO E C. S.N.C.** (di seguito, per brevità denominata LOGA S.n.c.) con sede in Livigno (SO), Via Dala Gesa n. 580/F, codice fiscale 92002200142, numero REA SO-36622, nella loro qualità di soci amministratori.

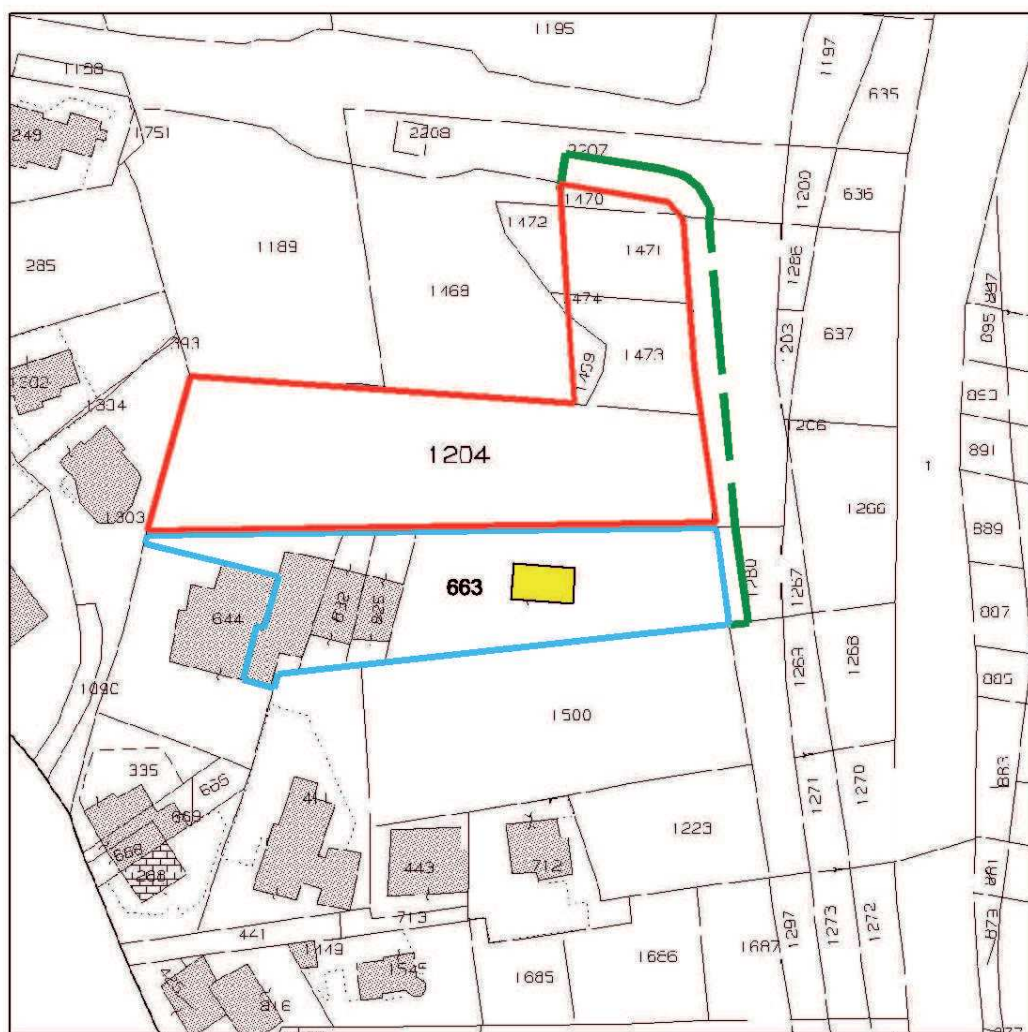
I fondi interessati sono tutti di proprietà della Soc. LOGA S.N.C. fatta eccezione per il mappale n. 663 e per il fabbricato mappale 644-832 (parte sub. 4-9-12-13-14-15), 825, nominalmente intestati pro-indiviso **ai Sig. Longa Onorato, Nicola, Antonio, Mirko,**

tutti soci della la Soc. **LOGA** che ne hanno concesso l'utilizzo a titolo gratuito a favore delle proprie società.

I fondi oggetto di intervento sono distinti a foglio 29 mapp. n. 1470 - 1471 - 1469 - 1473 - 1204 (parte) - 663 - 2207 (ex. 1199) - strada (ex. 1285 - 1202 - 1205) - 1280 e fabbricato mappale 644 (parte sub. 4-9-12-13-14-15), 832, 825.

ESTRATTO DI MAPPA foglio 29

 **Mappali oggetto di intervento**



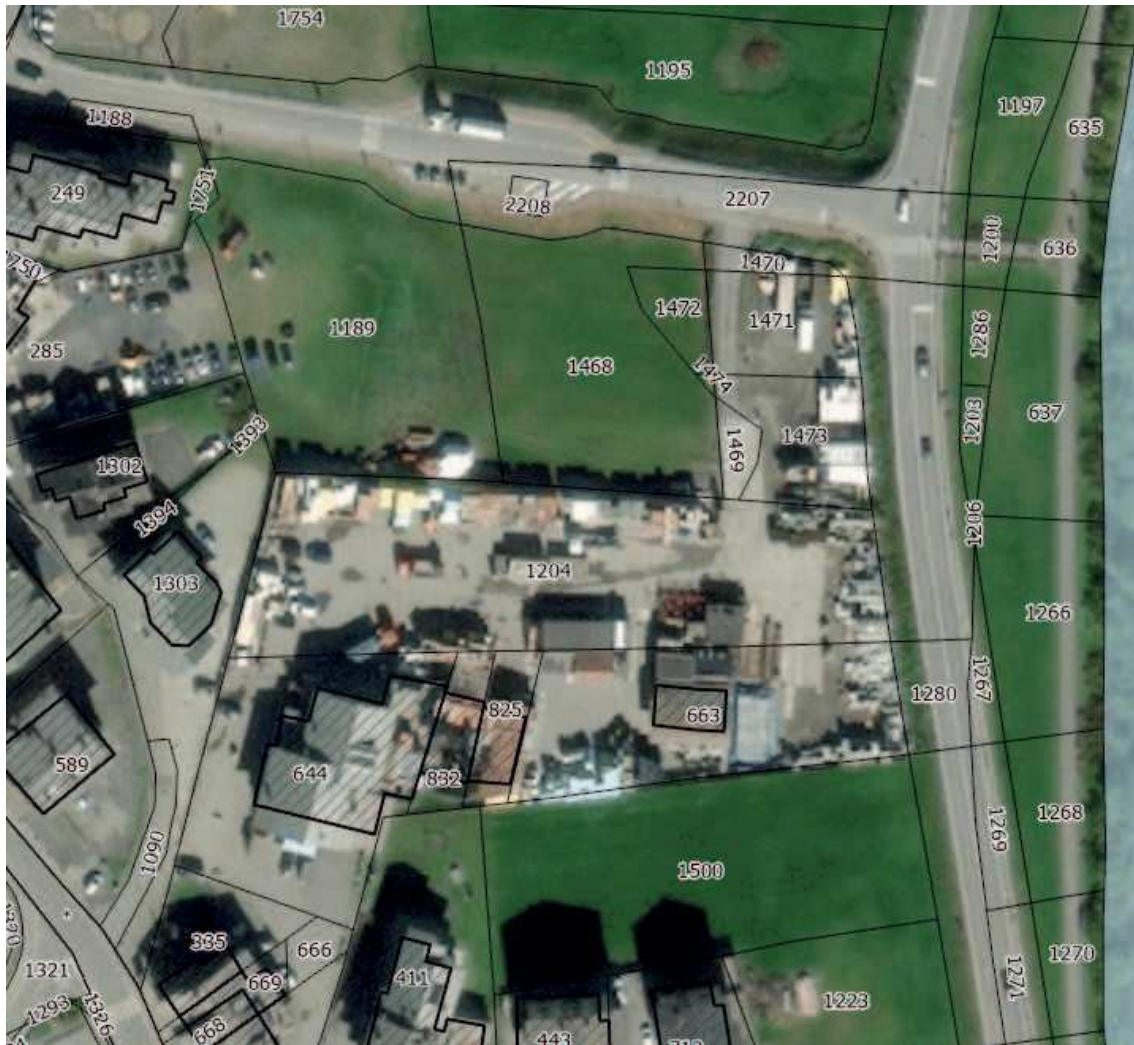
COMUNE di LIVIGNO



ESTRATTO ORTOFOTO



ESTRATTO ORTOFOTO + MAPPALI



1.4 Titoli di provenienza/proprietà

Il Comune di Livigno è proprietario in COMUNE DI LIVIGNO, località "Palù" del terreno destinato per la gran parte a strada ed in parte a scarpata distinto al Catasto Terreni di detto Comune come segue:

- **foglio 29 (ventinove), mapp 2207** (duemiladuecentosette) STRADA (ex particella 1.199), prato cl. 3, are 00.10.81, R.D. 1.40, R.A. 1.95;
- **foglio 29 (ventinove), STRADA** (ex particella 1.202);
- **foglio 29 (ventinove), STRADA** (ex particella 1.205);
- **foglio 29 (ventinove), STRADA** particella 1.280 (milleduecentoottanta), REL ENTE UR, are 00.02.21;
- **foglio 29 (ventinove), STRADA** (ex particella 1285),

La Loga S.n.c. è proprietaria in COMUNE DI LIVIGNO, località "Palù" dello appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni di detto Comune come segue:

- **foglio 29 (ventinove), particella 1.470** (millequattrocentosettanta), prato cl. 3, are 00.70, R.D. 0,09, R.A. 0,13;
- **foglio 29 (ventinove), particella 1.471** (millequattrocentosettantuno), prato cl. 3, are 03.55, R.D. 0,46, R.A. 0,64;
- **foglio 29 (ventinove), particella 1.473** (millequattrocentosettantatré), prato cl. 3, are 04.55, R.D. 0,59, R.A. 0,82;
- **foglio 29 (ventinove), particella 1.469** (millequattrocentosessantanove), prato cl. 3, are 00.80, R.D. 0,10, R.A. 0,14;
- **foglio 29 (ventinove), particella 1.204** (milleduecentoquattro), prato cl. 3, are 27.35, R.D. 3,53, R.A. 4,94; (utilizzata parte per mq. 870,00)

alla medesima pervenuti:

- quanto alla parte individuata con i mappali 1471 (ex 1284a) e 1473 (ex 1201a) per acquisto fattone con atto a rogito Notaio Cecilia Corradini di Tirano del 18 settembre 2009 numero 462/241 di repertorio, registrato a Tirano il 13 ottobre 2009 al numero 316 serie 1T, trascritto a Sondrio il 14 ottobre 2009 ai numeri 11607/9139;
- quanto alla parte individuata con i mappali 1469 e 1470 per acquisto fattone a titolo di permuta con atto a rogito Notaio Giandomenico Schiantarelli di Tirano in data 26 novembre 2009 n. 105753/35617 di, repertorio, registrato a Tirano il 02 dicembre 2009 al n 636 serie 1T trascritto a Sondrio il 4 dicembre 2009 ai numeri 14143/11148;

- quanto alla parte individuata con il mapp. n. 1204 per acquisto il 12/01/1991 con atto rogito Notaio Giandomenico Schiantarelli Repertorio n.: 35324, Registrato a TIRANO al Volume: 2 n: 142 del 30/01/1991 n. 1137.1/1991.

I Sig. Longa Mirco, Longa Antonio, Longa Nicola, Longa Onorato sono proprietari in COMUNE DI LIVIGNO, località "Palù" dello appezzamento di terreno distinto al Catasto di detto Comune come segue:

- **foglio 29 (ventinove), particella 663** (seicentosessantatre) , ente urbano di mq. 1.354 (milletrecentocinquantaquattro), categoria C/2,cl. 1, consistenza 71 mq, sup. catastale 204 mq, rendita € 234,68;
- **foglio 29 (ventinove), particella 644** (seicentosessantaquattro), sub. 4 , garage piano interrato, categoria C/6, cl. 1, consistenza 47 mq, sup. catastale 75,00 mq, rendita € 165,06;
- **foglio 29 (ventinove), particella 644** (seicentosessantaquattro), sub. 9 , area urbana, consistenza 23 mq;
- **foglio 29 (ventinove), particella 644** (seicentosessantaquattro), sub. 12 , area urbana, consistenza 157,00 mq;
- **foglio 29 (ventinove), particella 644** (seicentosessantaquattro), sub. 13, graffato alla particella 832, sub. 6 , laboratorio piano terra, categoria C/3, cl. 1, consistenza 149 mq, sup. catastale 178,00 mq, rendita € 923,42;
- **foglio 29 (ventinove), particella 644** (seicentosessantaquattro), sub. 14, graffato alla particella 832, sub. 7 , autorimessa piano terra, categoria C/6, cl. 1, consistenza 148 mq, sup. catastale 178,00 mq, rendita € 519,76;
- **foglio 29 (ventinove), particella 644** (seicentosessantaquattro), sub. 15, graffato alla particella 832, sub. 8 , deposito piano interrato, categoria C/2, cl. 1, consistenza 82,00 mq, sup. catastale 101 mq, rendita € 271,04;
- **foglio 29 (ventinove), particella 825** (ottocentoventicinque), autorimessa-officina piano terra, categoria C/6, cl. 1, consistenza 96,00 mq, rendita € 337,14;

ai medesimi pervenuti:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 25/10/2014, Nota presentata con Modello Unico in atti dal 24/11/2014, Repertorio n.: 2873 Rogante: CORRADINI CECILIA Sede: TIRANO, Registrazione: DONAZIONE ACCETTATA (n. 9913.3/2014).

2. SITUAZIONE ESISTENTE – AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Sul mappale 663 è presente un manufatto ad uso magazzino, autorizzato con PDC di protocollo 4818, progressivo n. 2153 del 02-03-2009.

L'accesso avviene da Via Dala Madonina con una strada autorizzata con Permesso di Costruire, Pratica Edilizia n. 353/2011, prot. 8117 del 18/04/2012.

Edificio mappale 644-832-825:

L'edificio 644 in zona B1 residenziali è del tipo promiscuo commerciale-abitativo.

La porzione sul lato ovest è di proprietà di terzi ed è stato ristrutturato con la pratica edilizia n. 54/2002.

La porzione di fabbricato sul lato ovest e i mappali n. 832-825 sono di proprietà dei sig.ri Longa.

Attualmente è adibito ad attività commerciale di vendita (ferramenta ex falegnameria), officina per la riparazione dei mezzi, autorimessa e depositi

L'edificio principale già esistente nel 1975 ad uso falegnameria è stato ulteriormente ampliato con licenza di costruire n. 15 del 1975, protocollo 1254 e successiva Concessione Edilizia in data 05 dicembre 2001, pratica edilizia n. 570/71 – 17/75, progressivo 1624.

Nel 1982 con provvedimento Edilizio di progressivo n. 61/82, è realizzata un ulteriore autorimessa, ex mappale 286, ora mappale n. 825.

Con P.D.C. n. 181/2005 del 27/04/2006, parte di immobile distinta a foglio 29 n 644 sub. 13 e n. 832 sub. 6 sono trasformati da falegnameria in attività commerciale di vendita.

Superfici Lorde di pavimento:

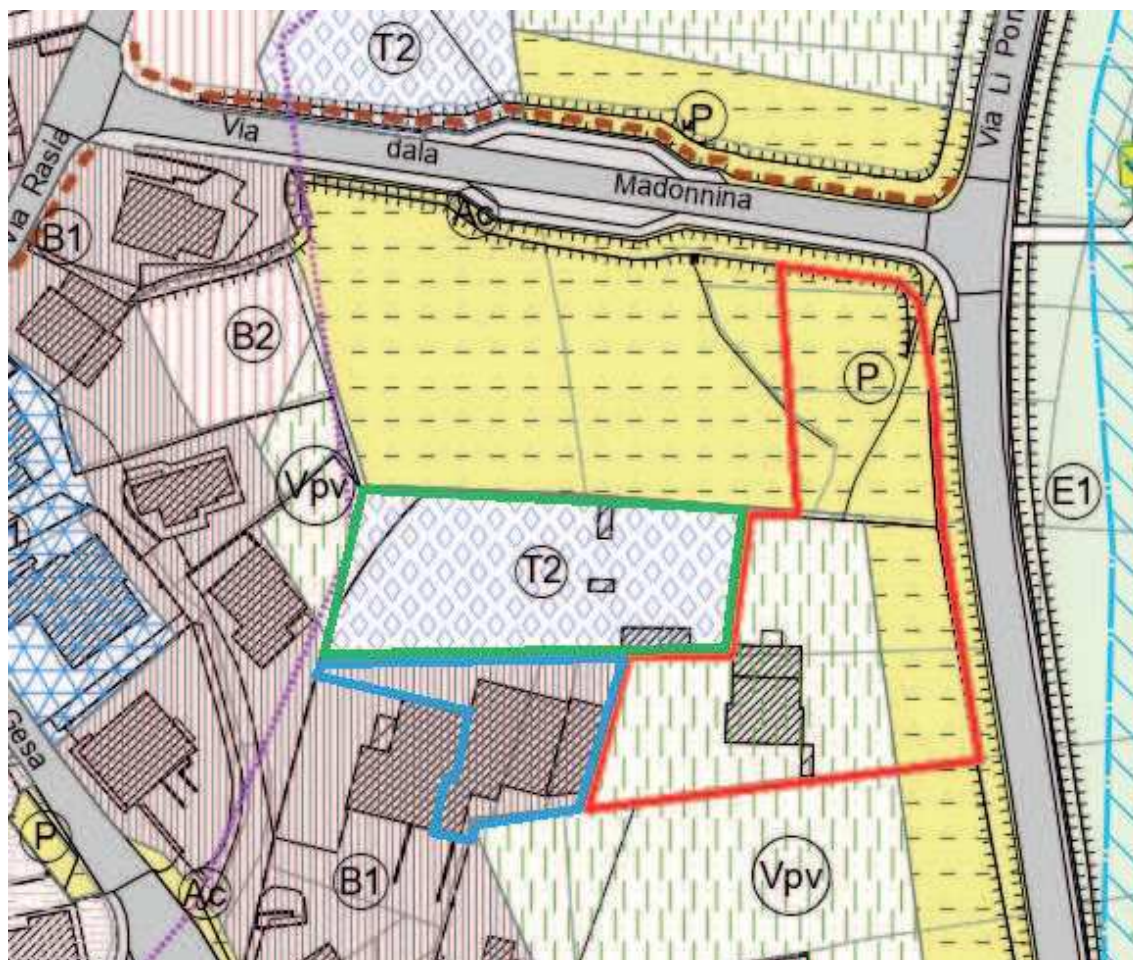
La superficie relativa alla ferramenta è approvata ad uso commerciale, le rimanenti porzioni in oggetto autorizzate dell'edificio 644-832-825 sono ad uso artigianale/industriale.

2.1 Superfici attuali-norme di zona

Il lotto d'intervento interessato è qualificato in base al La variante generale al piano di governo del territorio riguardante il documento di piano, il piano delle regole e il piano dei servizi, per l'adeguamento alle disposizioni contenute nella l.r. n°31/2014 adottata con delibera di C.C. n°22 del 26/05/2021 e riadottata parzialmente con delibera di C.C.

n° 2 del 25/02/2022, approvata con delibera di C.C. n°32 del 31/05/2022 pubblicata sul BURL serie avvisi e concorsi n.33 del 17/08/2022:

- Vpv – Zone a verde privato vincolato art. 68;
- P – Aree per attrezzature di interesse collettivo art. 52.10;
- B1 – zona residenziale, pedonali e commerciali art. 41;



NOTE URBANISTICHE DI PROGETTO:

- Zona Ac / P INVARIATA (realizzazione parcheggi comunali e privati)
- Zona T2 INVARIATA (ripristino dell'area a verde)
- Zona Vpv TRASFORMAZIONE IN ZONA B1 per mq. 1653.00 (di cui mq. 1090 del mapp. 663 e mq. 563 del mapp. 1204)

SUPERFICIE ATTUALI DEI MAPPALI PRIVATI OGGETTO D'INTERVENTO:

Mapp. 1204 = Superficie reale mq. 2830,00
Zona T2 _____mq. 1960,00;

| | | |
|---|---------------------|-------------|
| Zona Vpv _____ | mq. 563,00 | |
| Zona Ac / P _____ | mq. 307,00 | |
| Mapp. 663 = Superficie reale | mq. 1357,00 | |
| Zona Vpv _____ | mq. 1090,00 | |
| Zona Ac / P _____ | mq. 267,00 | |
| Mapp. 1470 = Superficie reale | mq. 70,00 | Zona Ac / P |
| Mapp. 1471 = Superficie reale | mq. 415,00 | Zona Ac / P |
| Mapp. 1469 = Superficie reale | mq. 80,00 | Zona Ac / P |
| Mapp. 1473 = Superficie reale | mq. 449,00 | Zona Ac / P |
| Totale superficie in Zona Vpv | mq. 1653,00 | |
| Totale superficie in Zona Ac / P | mq. 1588,00 | |
| Mq totali oggetto d'intervento | mq. 3.241,00 | |

EDIFICIO ESISTENTE MAPP. 644-832-825 (S.L.P.):

Da verifiche effettuate presso gli archivi comunali, le SLP sono tutte concessionate come superfici artigianali.

Nell'anno 2006 parte è stata trasformata in negozio (ferramenta).

- Ferramenta PT (commerciale) _____ = Mq. 170.46;
- Autorimessa PT (Mq. 171.97 + Mq. 104.26) _____ = Mq. 276.23;
- Garage PS1 _____ = Mq. 62.15;
- Ripostiglio PS1 _____ = Mq. 11.66;
- Deposito PS1 _____ = Mq. 100.43;

Totale S.L.P. esistente artigianale – commerciale = Mq. 620,93

- Superficie lotto di proprietà in zona B1 _____ = Mq. 785.00;

Volume attuale = 2176.24 mc. (escluso parte volume interrato).

EDIFICIO ESISTENTE MAPP. 663 (S.L.P.) (DA DEMOLIRE)

- Deposito/magazzino _____ = Mq. 76.80;

Volume: mq. 76.80 x Hmedia 5.00 m. = mc. 384.00

SUPERFICIE MAPPALI COMUNALI OGGETTO D'INTERVENTO TUTTI IN ZONA AC (superfici da rilievo celerimetrico)

Mapp. ex 1199 (ora 2207) = Superficie reale mq. 233,00

| | | |
|----------------------------|--------------------|------------|
| Mapp. ex 1285 (ora strada) | = Superficie reale | mq. 101,00 |
| Mapp. ex 1202 (ora strada) | = Superficie reale | mq. 114,00 |
| Mapp. ex 1205 (ora strada) | = Superficie reale | mq. 118,00 |
| Mapp. 1280 | = Superficie reale | mq. 99,00 |

Totale superficie in Zona Ac/P Mq. 665,00

All.A2 Disposizioni normative Rev.2: Variante generale approvata dal C.C. con delibera n° 32 del 31.05.2022, pubblicata sul BURL serie avvisi e concorsi n.33 del 17/08/2022:

Art. 52 - F1 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

Art. 52.10 – (P) - AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

Comprendono le aree dove esistono o devono essere localizzate le superfici per parcheggio pubblico determinate nella misura stabilita dalla normativa vigente sugli standards urbanistici (2,5 mq/ab).

Per quelle già individuate nelle tavole di zonizzazione del P.G.T. la realizzazione è demandata all'Amministrazione Comunale, trattandosi di opere pubbliche. È consentita la costruzione di parcheggi in sili su più livelli.

È ammessa anche la eventuale realizzazione da parte di privati, sulla base di convenzione con l'Amministrazione Comunale, nel rispetto delle disposizioni della L.24.3.1989, n.122, e successive modificazioni ed integrazioni derivanti anche da legislazione regionale.

Per quelle che saranno individuate in sede di formazione ed approvazione dei Piani Esecutivi sarà prevista la realizzazione e cessione al Comune, eventualmente anche con il solo assoggettamento ad uso pubblico perpetuo, in caso di Lottizzazione sulla base della relativa convenzione, oppure la realizzazione diretta del Comune, o con le modalità di cui al precedente comma negli altri casi.

Le norme di ogni singola zona prescrivono inoltre le quantità minime di aree da riservare a parcheggio privato (Pp), comunque realizzabili su aree o in costruzioni private (purché sempre frazionabili in "posti macchina" o box), in ottemperanza a quanto disposto dalla legislazione vigente.

Art. 68 - Vpv - Zone a verde privato vincolato

Si tratta di aree non edificate incluse all'interno del perimetro urbano consolidato, costituendone elementi di frangia, e di delimitazione verso l'esterno. Nel previgente PRG erano di norma destinate a verde sportivo privato, quali ambiti posti in adiacenza dell'edificato, ma privi di potenzialità edificatorie.

Nella nuova formulazione non vi sono motivi per modificare tale condizione di inedificabilità. Rimane l'interesse pubblico a mantenerli in detta condizione, quali frange di delimitazione dell'edificato.

In qualche caso si tratta invece di zone interessate in tutto o in parte da alvei di torrenti e relative zone riparie, per i quali, pur essendo interclusi in area urbana, valgono i disposti dagli artt. 71 e 74. In ogni caso, attesa la loro ubicazione e la condizione di non dissomiglianza con altri ambiti pur inclusi nell'urbano consolidato, e già in precedenza edificabili, ma non ancora edificati, in applicazione di quanto disposto dall'art.11 della L.R.11.3.2005, n.12 si stabilisce a compensazione della loro cessione gratuita al Comune, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti del PGT, pari a 0,08 mq/mq. La SLP che si ottiene dalla sua applicazione potrà essere utilizzata, sia nell'urbano consolidato che nelle zone di trasformazione, in deroga alle norme di zona relative agli indici di edificabilità ed alla altezza, purché essi non vengano superati per oltre il 30%.

E' ammessa la formazione di accessi ad aree edificabili contigue.

Art. 41- B1 – Zone residenziali e commerciali

Ambiti del Comune riguardanti prevalentemente la zona pedonale con forte caratterizzazione commerciale che ha subito in epoca recente le maggiori trasformazioni edilizie.

41.1 DESTINAZIONI D'USO

Residenziale, turistica- ricettiva, direzionale.

Solo nei piani interrati, terra e primo piano degli edifici sono consentite le attività commerciali, ricreative e sociali e artigianali di servizio.

Il tessuto B1 è assimilato alle zone B di cui al Decreto Interministeriale 02/04/1968 n° 1444.

41.2 DESTINAZIONI D'USO NON AMMISSIBILI

Produttiva e agricola.

41.3 INTERVENTI AMMESSI

Sono ammesse tutte le tipologie di interventi edilizi previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001.

41.4 PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI / EDILIZI

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF - mq/mq. 0,45 (compresa slp esistente)
- Indice di copertura: Ic - 40%
- Altezza urbanistica: ml. 11
- Indice di permeabilità: IPF - 20%

41.5 DISTANZE MINIME

- Tra edifici: ml. 10,00
- Dai confini: ml. 5,00
- Dal confine stradale: ml. 5,00*

(*salvo necessità di allineamento imposte dal Comune – la distanza è aumentata a 7 ml. negli ambiti nei quali le tavole del PdR prevedono un allargamento stradale o a 5 ml. nel caso di progetti stradali già approvati)

41.6 MODALITÀ' D'INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione ammessi sono i seguenti:

- Strumento urbanistico preventivo;
- Intervento edilizio diretto.

41.7 NORME PARTICOLARI

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione ed anche di sostituzione edilizia, nei limiti della volumetria, della superficie lorda di pavimento e delle destinazioni d'uso, come preesistenti;

la ricostruzione è consentita anche mantenendo i distacchi dai confini e dai fabbricati preesistenti. Nel caso di edifici esistenti realizzati in epoca nella quale si applicava unicamente l'indice volumetrico, e che abbiano una altezza utile interna largamente eccedente quella stabilita per la agibilità dei singoli piani, tale da consentire l'inserimento di piani intermedi aggiuntivi di altezza utile sufficiente ai fini della agibilità, senza alterazione dell'altezza del fabbricato come esistente, è ammessa la ricostruzione a parità di volume con incremento della superficie lorda di pavimento.

È ammessa la realizzazione di locali interrati per servizi.

È consentita la destinazione d'uso commerciale fino ad un massimo di 450 mq. di superficie di vendita come definita nel Regolamento comunale commerciale.

41.8 NORME RELATIVE ALLA PEREQUAZIONE

In applicazione a quanto contenuto nell'art. 9 delle disposizioni normative del documento di Piano ed all'art. 38 delle norme relative al Piano delle Regole, nella zona B1- Zone residenziali e commerciali, è possibile utilizzare i diritti edificatori disponibili dal sistema di perequazione, compensazione ed incentivazione, portando l'indice fondiario fino ad un incremento non superiore al 30%.

41.9 ABITAZIONI AD ESCLUSIVO SERVIZIO DEI LAVORATORI

I nuovi interventi previsti in zona B1 possono prevedere un incremento dell'indice di fabbricabilità fondiaria pari al 10% destinando le superfici risultanti ad alloggi per i lavoratori, attraverso un permesso convenzionato che definisca le modalità di gestione delle superfici aggiuntive assegnate dalla presente norma. L'applicazione di questa norma è subordinata alla predisposizione da parte del Comune di un Regolamento che definisce le modalità di gestione degli alloggi.

Art.33 Parcheggi

33.3 La dimensione minima dello stallo di un posto auto sono m. **5,00 x 2,50**; nel caso di posto auto dedicato a persone portatrici di handicap le dimensioni minime sono m. 5,00 x 3,60.

33.4 Le dotazioni minime di aree da destinare a parcheggio sono le seguenti:

- e) per gli edifici ad uso terziario, 1 mq. ogni 10 mc. di volume;
- f) per gli edifici ad uso commerciale, pubblici esercizi, ristorazione, artigianato di servizio e attività assimilabili, 1 mq. ogni 10 mc. di volume e comunque minimo 1 posto auto ogni 25 mq. di Slp;

VERIFICA INDICI URBANISTICI, TRASFORMAZIONE ZONA VPV IN B1

- Zona Vpv TRASFORMAZIONE IN ZONA B1 per mq. 1653.00 (di cui mq. 1090 del mapp. 663 e mq. 563 del mapp. 1204)

Lotto in zona B1 = mq. 1653,00 (tav_1)

Ic 40%:

SF = mq. 1653,00 x 0,40 = 661,20 Mq. ammessi

Ic nuovo edificio = mq. 340,00 + mq. 215.60 = mq. 555.60 (TAV_11)

mq. 555,60 < 661,20 = verificato

IF ammessa = 0,45 mq/mq

Mq. $1653,00 \times 0,45 = \text{mq. } 743,85$

Mq. a progetto in zona B1 = $929,00 > 743,85$

Eccedenza superficie di mq. 185,15

Indice a progetto zona B1 = $929,00 / 1653,00 = 0.562$

HE a progetto = ml. $11,88 > 11,00$ ammessa in zona B1

Eccedenza altezza cm. 88.

Indice di permeabilità: IPF - 20%

Lotto mq. $1653,00 \times 0,20 = \text{mq. } 330,60$

Permeabilità Lotto zona B1 a progetto mq. 345,00 (Asfalto permeabile + verde)

2.2 Superfici a progetto (S.L.P.) nuovo edificio:

Il progetto prevede la realizzazione delle seguenti superfici lorde:

Piano S1:

- Autorimessa 1 _____ = Mq. 205.80;
- Autorimessa 2 _____ = Mq. 422.45
- Magazzino commerciale _____ = Mq. 320.15;
- Magazzino _____ = Mq. 525.20;
- Deposito completamente interrato – bagni _____ = Mq. 279.90;

Piano Terra:

- Nuova ferramenta _____ = Mq. 315.50

Piano Primo:

- Uffici/direzionale _____ = Mq. 77.75

TOTALE S.L.P. per standard = Mq. 1238.60

VERIFICA INDICI URBANISTICI - ZONA AC / P

Lotto in zona AC / P = mq. 789,30 (tav_1)

Superfici a progetto:

Magazzino-deposito = Mq. 309.60

Deposito (accessorio completamente interrato) = Mq. 279.60 < mq. 309.60 (100% max ammesso)

Rapporto tra magazzino-deposito e superficie lotto in zona AC / P

$309.60 / 789.30 = 0.392$

Indice a progetto zona AC / P richiesto per costruzione magazzino-deposito a PS1 = 0.392

Verifica parcheggi:

- Nuova ferramenta_____ = Mq. 315.50

Parcheggi necessari:

1 posto auto ogni 25 mq. di Slp:

$315.50 / 25 = 12,62$ (arrotondato n. 13 posti auto)

- Uffici/direzionale_____ = Mq. 77.75

1 mq. ogni 10 mc o 10 mq ogni 31.25 mq di Slp:

$77.75 / 31.25 \times 10 = 24.88$ (n. 2 posti auto - dim. 2.50 x 5.00).

Sono ricavati all'interno della corte n. 11 posti auto (mapp 663 - 1204), e n. 4 posti auto in adiacenza all'ingresso della ferramenta a PT.

Totale posti auto 15 - verificato (TAV_5 - planimetria)

Area esterna a piano terra:

Formazione di n. 28 posti auto e aree a verde, di cui n. 28 posti auto in cessione al comune di Livigno.

RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO ESISTENTE MAPP. 644-832-825 (S.L.P. a progetto):

Piano Terra:

- Abitativo_____ = Mq. 284.78

Piano Primo:

- Abitativo_____ = Mq. 249.48

Piano interrato:

- Abitativo (taverna)_____ = Mq. 84.03

TOTALE S.L.P. A progetto = 618.29 Mq. < 620.93 mq esistenti.

Volume a progetto = 1608.72 mc. < 2176.24 mc.

Sono realizzati n. 5 posti auto esterni.

2.3 Cessioni aree:

PS1: Il comune di Livigno concede il proprio assenso alla realizzazione della Autorimessa interrata/vano tecnico/bagno/magazzino, alla Loga S.n.c. che, come sopra rappresentata, accetta, il diritto di superficie per realizzare nel sottosuolo dell'area di mq. **232,00** evidenziata in marrone e rosso nella Tav_1.3 (aree oggetto di convenzione) a parte del maggior corpo distinto al Catasto Terreni di detto Comune come segue: 2207-strada-1280.

PT: La Soc. Loga/Sig.ri Longa cedono al comune di Livigno il diritto di superficie dell'area sovrastante l'autorimessa interrata che dovrà essere adeguatamente pavimentata e sistemata per parcheggio pubblico, secondo il progetto approvato, area della superficie di circa mq. **877,00** (n. 28 posti auto) evidenziata in colore verde chiaro nella Tav_1.3 a parte del maggior corpo 1470-1471-1473-1204-663.

3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE - STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE

Per l'inquadramento territoriale si rimanda all'allegato studio preliminare ambientale di verifica di assoggettabilità a valutazione ambientale strategica redatta dal Dottore Forestale Massimo Divitini che nelle conclusioni riporta:

“L'area di cui al PII LOGA di Longa Onorato & C. S.n.c. si colloca nell'ambito del Tessuto Urbano Consolidato del Comune di Livigno, ovvero in un'area già ampiamente urbanizzata. L'intervento proposto si riferisce ad una attività già esistente alla data di adozione del PGT.

Con la realizzazione del progetto non verrà invaso un nuovo terreno vergine, ma si costruirà su un terreno già antropizzato.

Le nuove costruzioni saranno realizzate con l'utilizzo di materiali locali per armonizzarsi col contesto previa demolizione di manufatti provvisori.

I macchinari da utilizzare durante la fase di cantiere saranno il più possibile silenziosi onde evitare alte emissioni sonore, e i terreni di scavo saranno ridotti al minimo ed in parte riutilizzati in loco per la sistemazione del terreno oppure conferiti in discarica autorizzata nel rispetto delle norme vigenti.

In termini di occupazione sarà possibile incrementare l'attuale livello occupazionale di 3/4 ulteriori unità dipendenti comportando ricadute positive sull'indotto locale, nel pieno interesse della collettività.

Non si riscontrano caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;
- carattere cumulativo degli effetti;
- natura transfrontaliera degli effetti;
- rischi per la salute o per l'ambiente;
- entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale, del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite; dell'utilizzo intensivo del suolo;
- effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale o comunitario."

“Date le considerazioni sopra descritte e le valutazioni riportate all’interno di questo documento si ritiene che il progetto di cui al PII LOGA di Longa Onorato & C. S.n.c. non sia assoggettabile a procedura di Valutazione Ambientale Strategica.”

4. PROPOSTA DI PROGETTO

LA SCELTA DELLO STRUMENTO PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO PII:

Il progetto proposto che persegue obiettivi di riqualificazione urbana e ambientale (art. 87 comma 2, L.R. 12/2005), è attuabile attraverso il quadro normativo regionale vigente.

All’articolo 1 premessa-progetto di riqualificazione e obiettivi sono messi in evidenza le caratteristiche del PII rispetto ai requisiti richiesti dimostrando la perfetta rispondenza dell’intervento proposto agli elementi richiesti dalla norma articolo 87 comma 2 lettere a)b)c).

Il programma integrato di intervento è regolato dalla legge regionale n. 12/2005 art. 87-93 e dalla legge regionale 26 novembre 2019, n. 18 (modifiche e integrazioni della legge regionale n. 12-2005).

Cenni legislazione vigente:

CAPO I - DISCIPLINA DEI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

Art. 87. (Programmi integrati di intervento)

(articolo sostituito dall'art. 3, comma 1, lettera u), legge reg. n. 18 del 2019)

1. I comuni, nell'ambito delle previsioni del documento di piano di cui all'articolo 8 e nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 15, commi 4 e 5, nonché in coerenza con le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 3 bis, promuovono la formazione di programmi integrati di intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio e ambientale del proprio territorio.

2. Il programma integrato di intervento è caratterizzato dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale,

naturalistica e paesaggistica, alla rigenerazione urbana anche mediante la bonifica dei suoli contaminati;

b) compresenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

3. Relativamente ad aree di notevole estensione territoriale, ovvero di particolare rilevanza in rapporto al contesto di riferimento e per gli obiettivi di rigenerazione urbana perseguiti, i programmi integrati di intervento possono essere caratterizzati da modalità di progressiva attuazione degli interventi per stralci funzionali o mediante successivi atti di pianificazione attuativa di secondo livello e di maggiore dettaglio, nell'ambito dei quali devono essere quantificati gli oneri di urbanizzazione o anche le opere di urbanizzazione e i servizi da realizzare, nonché le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto di intervento.

4. Il programma integrato di intervento può prevedere il concorso di più soggetti operatori e risorse finanziarie, pubblici e privati.

5. I programmi integrati di intervento sono sottoposti a valutazione d'impatto ambientale nei casi previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.

Art. 88. (Ambiti e obiettivi)

(articolo sostituito dall'art. 3, comma 1, lettera v), legge reg. n. 18 del 2019)

1. Il programma integrato di intervento si attua su aree anche non contigue tra loro, in tutto o in parte edificate o da destinare a nuova edificazione, ivi comprese quelle

intercluse o interessate da vincoli espropriativi decaduti e con applicazione dell'indifferenziazione delle destinazioni d'uso di cui all'articolo 51 tra quelle assegnate dallo strumento urbanistico all'ambito di intervento, senza applicazione di alcuna parametrizzazione percentuale.

*3. Esso persegue obiettivi di riqualificazione urbana e ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché agli ambiti di cui all'**articolo 8, comma 2, lettera e-quinquies**.*

Art. 90. (Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale)

1. I programmi integrati di intervento garantiscono, a supporto delle funzioni insediate, una dotazione globale di aree o attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, valutata in base all'analisi dei carichi di utenza che le nuove funzioni inducono sull'insieme delle attrezzature esistenti nel territorio comunale, in coerenza con quanto sancito dall'articolo 9, comma 4, anche con la presentazione, da parte del proponente, di una valutazione economico-finanziaria redatta secondo le modalità e i requisiti di cui all'articolo 43 comma 2-quater. Nelle more dell'approvazione della deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 43, comma 2-quater, i comuni possono procedere ai sensi dell'articolo 9, comma 2, della legge regionale recante "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali."

(comma così sostituito dall'art. 3, comma 1, lettera w), legge reg. n. 18 del 2019)

Art. 91. (Attivazione dei programmi integrati di intervento)

2. La documentazione minima da presentare a corredo della proposta è individuata dalla Giunta comunale con deliberazione, in assenza della quale si applica quanto previsto dalla Giunta regionale con la deliberazione 9 luglio 1999, n. VI/44161 (Adempimenti previsti dall'articolo 7, comma 3, della l.r. 12 aprile 1999, n. 9 "Disciplina dei programmi integrati di intervento" – Approvazione circolare esplicativa).

Art. 93. (Attuazione dei programmi integrati di intervento)

Per l'attuazione del programma integrato di intervento, i soggetti attuatori ed il comune sottoscrivono una convenzione. La convenzione prevede altresì i reciproci diritti ed obblighi dei diversi operatori pubblici e privati, nonché i tempi, comunque non superiori

a dieci anni, di realizzazione degli interventi contemplati nel programma integrato di intervento.

5. OPERE DI URBANIZZAZIONE - ONERI E COSTI COMUNALI

Il progetto prevede la realizzazione di n. 28 parcheggi pubblici superiori l'acquisto di n. 1 parcometro e la predisposizione per n. 1 colonnina di ricarica autoveicoli.

Le opere saranno completamente a carico dei soggetti richiedenti con un importo di spesa pari a circa euro 271.423,83 (computo metrico, Allegato E).

Il tutto meglio evidenziato nell'allegato F, oneri, costi, standard e contributo speciale straordinario art. 16 DPR 380/2001 comma 4, lettera d), spesa indicativa di € 405.000 a favore del Comune di Livigno, oltre le opere edili da realizzare

6. ASPETTO OCCUPAZIONALE

La società opera su questi terreni già a partire dagli anni '70, quindi da quasi cinquant'anni. Nel corso del tempo l'attività svolta si è evoluta ed oggi garantisce l'occupazione a ben 19 soggetti: segnatamente n.13 dipendenti per la Soc. Intertransport e n. 6 dipendenti per la Soc. LOGA, oltre ai titolari nonché richiedenti che operano direttamente al servizio della società.

Onde poter mantenere ed incrementare l'attuale livello occupazionale con la previsione di nuove assunzioni di 3/4 ulteriori dipendenti, la Loga s.n.c. ha necessità di riqualificare e riorganizzare gli immobili ove svolge la propria attività, per renderli funzionalmente adeguati alle attuali necessità, oltre che più "ordinati ed armonici" anche sotto il profilo estetico, architettonico ed ambientale.

7. INQUINAMENTO ACUSTICO

L'attività svolta nel compendio immobiliare di cui in progetto non ha fasi produttive inquinanti e/o nocive dal punto di vista acustico.

Utilizzo di muletti con rumore contenuto, per la movimentazione dei materiali edili l'impatto acustico è limitato.

Normale movimentazione dei mezzi in manovra nel piazzale per le operazioni di carico e scarico con inquinamento acustico limitato.

Le operazioni di carico e scarico sono eseguite nel periodo di riferimento diurno.

Il rumore prodotto dalle operazioni si riduce a quello dei mezzi in manovra.

8. DESCRIZIONE TECNICA INTERVENTO – MATERIALI E FINITURE

NUOVO EDIFICIO:

Il progetto prevede lo smantellamento di tutti i manufatti presenti sull'area, è prevista la demolizione del manufatto ad uso deposito mapp. 633.

Dalla strada comunale di Via Dala Madonina attraverso la strada di accesso esistente, si raggiunge il piano interrato ad uso magazzino, autorimesse.

Il nuovo magazzino è sullo stesso livello del terreno esistente.

Sempre attraverso la strada interna si accede ai parcheggi del piano terra ad uso pubblico e privato.

A copertura del garage interrato sono realizzati n. 28 posti auto ad uso pubblico di larghezza mt. 2,50 e lunghezza mt. 5,50.

In seguito alla normativa relativa alle barriere architettoniche (Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 art. 8.2.3 e successive) si è prevista la realizzazione di n. 2 posti auto per disabili di dimensioni minime previste di mt. 3,25 di larghezza e mt. 5,50 di lunghezza.

La pavimentazione dei parcheggi, della corsia di manovra e della rampa d'accesso è realizzata in conglomerato bituminoso (asfalto).

L'area adibita a parcheggio pubblico è delimitata mediante il posizionamento di una recinzione in legno di altezza mt. 1,00.

In adiacenza alla Via Li Pont è prevista un'area a verde con piantumazioni in pino di separazione con i nuovi parcheggi e parallela al guardrail esistente, è prevista anche illuminazione stradale con n. 6 lampioni di tipologia come quelli già posizionati sulla Via Dala Madonina

Il piano terra è sullo stesso livello della strada comunale di Via Li Pont.

A piano primo è realizzato un piccolo spazio ad uso uffici direzionali connessi all'attività.

La struttura dell'immobile rispetta le caratteristiche tipologiche del contesto di Livigno.

È realizzato un edificio con pareti esterne intonacate a civile color chiaro, copertura in legno con manto in scandole in legno di larice.

Analizzando il progetto, la vista principale da Via Li Pont risulta essere armoniosa nel suo insieme, in quanto la parte fuori terra dell'edificio è molto bassa ed ha un impatto visivo limitato.

I portoni d'ingresso del magazzino a piano interrato rimangono nascosti nella corte interna sul fronte ovest.

Tutta l'area è perimetrata con piantumazioni a schermatura della nuova costruzione.
A piano interrato è prevista la realizzazione di un magazzino commerciale/deposito e autorimesse.

A piano terra è prevista la formazione di spazi fruibili ad uso commerciale (ferramenta spostata dall'ex mapp. 644).

A piano primo uffici direzionali.

Il manufatto è realizzato su platea di fondazione di altezza cm. 60 posta su una base di calcestruzzo magro dello spessore di cm. 10 costituita da armatura superiore ed inferiore.

Le murature portanti della parte interrata sono realizzate in calcestruzzo armato con doppia rete, di spessore cm. 40.

La copertura del deposito mezzi / magazzino a progetto è costituita da solaio del tipo carrabile in cls spessore cm. 35, superiore massetto di pendenza, doppio strato di impermeabilizzazione con membrana bituminosa armata con tessuto non tessuto e pavimentazione finale in conglomerato bituminoso (asfalto).

Tutte le pareti perimetrali interrate contro terra sono isolate esternamente con membrana tipo "Delta Platon" e successivo riempimento laterale con materiale drenante di grossa pezzatura (ghiaione) per uno spessore medio cm. 50.

Formazione di vespaio areato a piano interrato (nei vani ad uso spogliatoi e bagni dipendenti).

La parte fuori terra è realizzata in muratura con intelaiatura pilastri-travi e blocchi di laterizio portanti Poroton tipo Danesi P700 cm. 24 debitamente rivestiti e coibentati sino alla copertura con sistema a cappotto esterno spessore cm. 16.

Solai del fabbricato del tipo misto laterizio-cemento armato o lastre predalles avente spessore cm. 24+16 di superiore caldana (per posa di riscaldamento a pavimento).

L'isolazione esterna è formata da rete, collante, isolamento con pannelli di spessore cm. 16 e strato esterno finale di intonaco color chiaro.

La copertura è costituita da media e grossa orditura in legno lamellare a sezione rettangolare, strato interno di perline a vista sp. cm. 3, barriera al vapore, strato di materiale coibente spessore cm. 18, superiori rigoni spessore cm. 6, camera d'aria sp. cm. 6, manto di copertura in scandole di legno di larice.

Gronde esterne con travetti in legno a vista spazzolate color noce medio.

Sulla falda della copertura è previsto il posizionamento di pannelli fotovoltaici nel

rispetto della normativa attuale, i pannelli sono incassati a filo falda.

Ferma neve realizzati in legno di larice a sezione circolare.

Posizionamento di n° 2 velux dimensioni 0,78 x 1,18, per accesso alla copertura, n. 1 velux per areazione bagno degli uffici dim. 055 x 0,78.

Camini e areazioni in pietra a vista con superiore cappello in lamiera preverniciata color testa di moro.

Soglie e davanzali in pietra spessore cm. 5.

Terrazzi con parapetto in legno spazzolato color noce medio a disegno semplice a stecche verticali in legno color noce medio.

I portoni d'ingresso del deposito/magazzino a piano interrato sono realizzati in ferro e verniciati color nero micaceo.

I serramenti del deposito/magazzino a piano interrato, piano terra negozio e piano primo uffici sono realizzati in PVC effetto legno.

Lattoneria, pluviali, canali di gronda in lamiera preverniciata color testa di moro.

La porta d'ingresso principale al negozio è di tipo scorrevole ha una larghezza pari a mt. 2,40, per rendere visitabile l'unità, come richiesto dall'art. 10 del D.M. n° 236 del 14/06/1989 e successive.

A piano interrato verranno realizzati dei locali spogliatoio e bagni per i dipendenti, in misura sufficiente come da Regolamento Locale di Igiene.

I bagni saranno utilizzati anche dai dipendenti delle attività commerciali a piano terra.

Il dipendente di sesso femminile, opera nell'ufficio direzionale a piano primo, che è dotato di relativo bagno con disimpegno, l'attività lavorativa non comporta la necessità di spogliatoio.

Nel rispetto alla normativa relativa alle barriere architettoniche (Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 e successive) è prevista la realizzazione di n. 1 posti auto per disabili.

La pavimentazione dei parcheggi, della corsia di manovra e della rampa d'accesso è realizzata in conglomerato bituminoso (asfalto), per la rimanente parte è prevista la formazione di apposite aiuole e spazio a verde.

Quanto proposto è conforme alle norme del Regolamento Edilizio e al Regolamento Locale di Igiene Tipo.

EDIFICIO DA RISTRUTTURARE:

Per quanto riguarda il fabbricato mapp. n. 664-832-825 è prevista la totale ristrutturazione con porzioni di immobili demolite (autorimessa mapp. 825).

L'accesso rimane quello esistente da Via Dala Gesa.

Il negozio ferramenta viene spostato nel nuovo fabbricato, le porzioni ad uso autorimessa e deposito vengono trasformate in ambienti ad uso abitativo.

Viene modificata la sagoma dell'edificio, e creato un immobile unicamente residenziale su 2 livelli.

La struttura viene realizzata in muratura con intelaiatura pilastri-travi e blocchi di laterizio portanti Poroton tipo Danesi P700 cm. 24 debitamente rivestiti e coibentati sino alla copertura con sistema a cappotto esterno spessore cm. 16 con rivestimento in pietra a piano terra e corpo scale esterno.

Solai del fabbricato del tipo misto laterizio-cemento armato o lastre predalles avente spessore cm. 24+16 di superiore caldana (per posa di riscaldamento a pavimento).

L'isolazione esterna è formata da rete, collante, isolamento con pannelli di spessore cm. 16 e strato esterno finale di intonaco color chiaro.

La copertura è costituita da media e grossa orditura in legno lamellare a sezione rettangolare, strato interno di perline a vista sp. cm. 3, barriera al vapore, strato di materiale coibente spessore cm. 18, superiori rigoni spessore cm. 6, camera d'aria sp. cm. 6, manto di copertura in piode come il fabbricato in aderenza.

Gronde esterne con travetti in legno a vista spazzolate color noce medio.

Sulla falda della copertura è previsto il posizionamento di pannelli fotovoltaici nel rispetto della normativa attuale, i pannelli sono incassati a filo falda.

Ferma neve realizzati in legno di larice a sezione quadrata.

Posizionamento di velux per accesso alla copertura e verifica dei rapporti aero illuminanti.

Camini e areazioni in pietra a vista con superiore cappello in lamiera preverniciata color testa di moro.

Soglie e davanzali in pietra spessore cm. 5.

Terrazzi con parapetto in legno spazzolato color noce medio a disegno semplice a stecche verticali in legno color noce medio.

Per quanto non espressamente citato si faccia comunque riferimento alle note riportate nelle tavole grafiche allegate.

9. IMPIANTI:

Gli edifici esistenti sono già collegati alle rete fognaria-idrica ed elettrica.

Il mappale n. 663 è collegato alla rete elettrica ed idrica.

Le reti tecnologiche esistenti sono sostituite ex novo con collegamenti alle reti tecnologiche esistenti all'interno dei fondi di proprietà come meglio indicato nella Tav. 15 schema reti tecnologiche.

Le acque bianche superficiali e di prima pioggia sono convogliate in pozzi perdenti e nell'eventualità di troppo pieno, nella roggia a cielo libero e nella rete comunale di raccolta acque bianche.

10. PROGRAMMAZIONE TEMPORALE DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI:

“Per l'attuazione del programma integrato di intervento, i soggetti attuatori ed il comune sottoscrivono una convenzione, in quanto compatibili con le disposizioni del presente capo.

La convenzione prevede altresì i reciproci diritti ed obblighi dei diversi operatori pubblici e privati, nonché i tempi, comunque non superiori a dieci anni, di realizzazione degli interventi contemplati nel programma integrato di intervento.

Nei casi di realizzazione di interventi di cui all'articolo 87, comma 3, la convenzione deve indicare la durata dello strumento attuativo, anche superiore a 10 anni.”

PRESENTAZIONE PROGETTO Piano Integrato Intervento gennaio 2021

INTEGRAZIONE agosto 2021

INTEGRAZIONE aprile 2024

APPROVAZIONE DEFINITIVA PII dicembre 2025

RILASCIO PDC 1 LOTTO febbraio 2026.

1° Lotto

Demolizione magazzino mappale 663;

inizio lavori presunto aprile 2026.

fine lavori prevista aprile 2026.

Realizzazione autorimessa interrata 1-2, magazzino commerciale piano S1, posti auto comunali;

inizio lavori presunto maggio 2026.

fine lavori prevista novembre 2027.

Realizzazione piano terra ad uso commerciale con superiori uffici e parcheggi privati esterni:

inizio lavori presunto maggio 2028.

fine lavori prevista novembre 2029.

Smantellamento e trasloco ferramenta esistente marzo-aprile 2030.

2° Lotto

RILASCIO PDC 2 LOTTO, aprile 2033.

Opere di recupero e ristrutturazione edifici mappali n. 644-832-825.

Inizio lavori presunto maggio 2033, con smantellamento depositi, autorimessa e officina esistente.

Fine lavori prevista gennaio 2036.

Allegati:

Elaborati stato di fatto:

- Tavola grafica n. 1 (Inquadramento PGT attuale/progetto).
- Tavola grafica n. 1.1 (estratti cartografici - inquadramento territoriale);
- Tavola grafica n. 1.2 (plano volumetrico);
- Tavola grafica n. 1.3 (Inquadramento aree/mappali oggetto di convenzione);
- Tavola grafica n. 2 (rilievo celerimetrico – planimetria generale stato di fatto);
- Tavola grafica n. 3 (piante – sez. stato di fatto fabbr. esistente mapp. 644-832-825)
- Tavola grafica n. 3.1 (SLP stato attuale fabbricato esistente mapp 644-832-825)
- Tavola grafica n. 4 (prospetti stato di fatto fabbricato esistente mapp. 644-832-825)

Elaborati progettuali:

- Tavola grafica n. 5 (planimetria generale a progetto);
- Tavola grafica n. 6 (piante nuovo edificio a progetto);
- Tavola grafica n. 7 (prospetti nuovo edificio a progetto);

- Tavola grafica n. 8 (sezioni-profili nuovo edificio a progetto);
- Tavola grafica n. 9 (piante a progetto fabbricato residenziale mapp. 644-832-825);
- Tavola grafica n. 10 (prospetti a progetto fabbr. Residenziale mapp. 644-832-825);
- Tavola grafica n. 11 (SLP a progetto nuovo edificio residenziale);
- Tavola grafica n. 12 (piante raffronto fabbricato residenziale mapp. 644-832-825)
- Tavola grafica n. 13 (prospetti raffronto fabbr. residenziale mapp. 644-832-825)
- Tavola grafica n. 14 (calcolo volumi fabbricato mapp. 644-832-825);
- Tavola grafica n. 15 (schema reti tecnologiche).

Altri allegati:

- Allegato A – relazione tecnico illustrativa;
- Allegato B – documentazione fotografica;
- Allegato C – inserimento fotografico – rendering;
- Allegato D – visure e schede catastali;
- Allegato E – computo metrico opere comunali;
- Allegato F – oneri e costi comunali;
- Allegato G – bozza convenzione;

Tirano, 19-04-2024

I TECNICI INCARICATI
(firmato digitalmente)