

Provincia di Sondrio
Comune di PIANTEDO



P.A. 03 VERONESA

Relazione Tecnica



MARZO 2017

oggetto: **RELAZIONE TECNICA**
P.A. 03 VERONESA

PREMESSA:

Il Comune di PIANTEDO è dotato di strumento urbanistico:
Piano del Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n°9 del 27.06.2014.

Pur non essendo sostanzialmente mutata la realtà economico e sociale è in continuo divenire e nuove esigenze valutate dall'Amministrazione Comunale ed alcune proposte dai privati cittadini, rendono necessarie ulteriori sviluppi della strumentazione urbanistica.

INDIVIDUAZIONE DELL'INTERVENTO:

L'area interessata è ubicata in Comune di Piantedo, individuato in zona Tessuto Urbano Consolidato a prevalente destinazione residenziale, in fregio alla S.S. 38 dello Stelvio (strada Nazionale), nei pressi della nuova rotonda, denominato "**P.A. 03 VERONESA**", per un totale di MQ. 7.716,00 (ST) come previsto dalle schede di dimensionamento del P.G.T..

Distinto in catasto di Piantedo al foglio n°4, mappali n° 520,526,522,524,528,530,532,533,534,191,189,192,531,529,195,527,525,523, 521,203,519.

E' stata omessa la superficie di mq. 440 relativa al mappale n°188 per il quale si richiede lo stralcio dal presente P.A.

STATO DI FATTO:

La zona in esame, censita catastalmente come seminativo di 1[^], risulta utilizzata per attività agricola uso coltivazione di mais. E un'area che costituisce il giusto completamento della zona residenziale limitrofa, libero da vincoli idrogeologici e paesaggistici, il lotto si trova a quota della strada statale.

AMBITO DI INTERVENTO:

La superficie risultante, dedotto il mappale 188 pari a mq. 440 catastali (da stralciare con variante puntuale al P.G.T.), è di MQ. 7.716,00 (mq. 8.156,00 – 440,00);

PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO:

Il P.G.T. classifica l'area come Tessuto Urbano Consolidato a prevalente destinazione residenziale "PA03 VERONESA" -, in sostanza non ancora interessate da edifici a prevalente destinazione residenziale, ma nelle quali s'intendono promuovere nuovi insediamenti.

In queste zone, il P.G.T. si attua mediante Piani Attuativi convenzionati di iniziativa privata, obbligatoriamente estesi a tutta la superficie della zona delimitata (con contrassegno numerico e retino) nella planimetria di azionamento, nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di pertinenza:

UFp = 0,30 m²/m²

Indice massimo d'ambito:

UFmax..... = 0,42 m²/m²

Rapporto minimo drenante:

SD = 0,30 SF

Superficie minima da riservare a verde:

SV = 0,30 SF

HE 10,50 m

HF 9,00 m

Per quanto attiene ad altezze, distanze, destinazioni d'uso e altri parametri urbanistici non specificati dalla presente scheda si rinvia a quanto prescritto per l'ambito RES_2.

Nella Convenzione, parte integrante del PA03 VERONESA, sono indicate le norme particolari, la tipologia delle costruzioni e intervento edilizio (Art. 11) che regolano l'edificazione dei singoli Lotti all'interno del P.A..

PROGETTO:

Il progetto ha lo scopo di predisporre l'urbanizzazione primaria delle aree del comparto lottizzato e quindi di operare nella formazione dei lotti secondo un criterio di migliore utilizzazione delle aree.

Premesso:

- che sul lotto insiste un sottopasso ad uso pedonale e ciclabile di recente realizzazione;
 - che l'accesso carraio ai lotti di P.A., può essere realizzato una entrata ed uscita sulla S.P. 30 Orobica Occidentale, a circa metà della lunghezza stradale, così come da progetto autorizzato dalla Provincia di Sondrio, ente proprietario della strada;
 - che l'accesso da via S. Martino non può essere realizzato diversamente in quanto la proprietà limitrofa non ha concesso la modifica ed allargamento dell'imbocco di ml. 3.50 esistenti;
 - che tale soluzione non pregiudica l'utilizzo del sottopasso pedonale e ciclabile in quanto il primo tratto dalla via S. Martino veniva già condiviso dagli automezzi e, con opportuna delimitazione e segnaletica possono essere utilizzati in contemporanea, considerando il traffico esiguo che utilizzerà la nuova strada.
- Ciò premesso verrà realizzata una nuova strada comunale al servizio del P.A., in fregio alla S.P. 30 Orobica Occidentale. La strada sarà di ml. 6 + ml. 1.50 di marciapiede a filo pavimentazione, opportunamente segnalato con pittura stradale; tra la strada comunale e la strada statale verrà realizzata una serie di parcheggi e cortina di verde della larghezza di ml. 2.50.

Nel sottosuolo della nuova strada verranno posate le tubazioni per la fognatura, acque bianche, Enel, Gas, Telecom; opportuna tubazione e pozzetti di raccolta convoglieranno le acque piovane della strada nel fosso esistente, di cui è prevista la posa di un tubo in cemento del diametro di cm. 80.

E' previsto il rifacimento della scarpata nord del sottopasso per consentire la formazione della nuova strada; il rifacimento interesserà esclusivamente la scarpata e verrà sostituita con un muro in sasso a secco a vista, con adeguata pendenza, come già realizzato oltre il sottopasso nella zona a sud.

FORMAZIONE DEI LOTTI:

Dedotta, l'area da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, rimane una superficie di mq. 5016,91 da destinare alla formazione dei lotti (SF);

In virtù dei millesimi di proprietà all'interno del comparto di P.L. (tabella 1 allegata), viene determinata la SF di ogni singolo LOTTO (tabella 2 allegata).

EDIFICABILITA' DEI LOTTI:

Come previsto dal P.R.G.:

- l'edificabilità (SLP) è determinata dalla $UT \times 0.30$, quindi nell'intero comparto possono essere realizzati MQ. 2314,80 di SLP (mq. $7716,00 \times 0.30$), da suddividere in proporzione ai millesimi di proprietà per ogni singolo lotto (tabella 3 – allegata).

- il rapporto di superficie minima drenante SD è determinato dalla $SF \times 0.30$, quindi ogni singolo lotto determina la propria Superficie Coperta (tabella 4 – allegata).

In seguito ad accordi stipulati con Convenzione di Cessione Volontaria, in aggiunta all'edificabilità di P.L., sono state conteggiate le superfici cedute per allargamento strada e formazione del sottopasso con indice pari a 0,10 mq/mq.

MAXIMILIAN FATTARINA - Architetto

Morbegno, marzo 2017