

**STUDIO DE GIAMBATTISTA**

FEDERICO DE GIAMBATTISTA  
INGEGNERE CIVILE EDILE

V.le Maloggia 25 - 23022 CHIAVENNA (SO)  
Tel/Fax 0343 37207 - Mobile 3355468363  
e\_mail: f.degiambattista@tin.it  
pec: federico.degiambattista@ingpec.eu  
Codice Fiscale DGMFRC70H15C623Q - Partita IVA 00728670142

Comune di **PRATA CAMPORTACCIO**

Provincia di **SONDRIO**

Descrizione progetto:

**RIQUALIFICAZIONE AREA "EX FILATURA"  
(PIANO ATTUATIVO at\_1)**

Committente

Soc. OSCAR CAP DUE  
Via Bianchi Giovini, 3 - 22100 - Como

Codice:  
L15-L04

Documento:  
**RELAZIONE DI PROGETTO**

Tav.  
1

Formato - Scala

File:

Rev.	Data	Descrizione:	Redatto	Verificato	Approvato
3	23/05/2018				

**INDICE :**

**PREMESSA**

**PROGETTO**

**DESCRIZIONE DELL'AREA E DELLE PREESISTENZE EDILIZIE**

**DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROPOSTO**

**PARAMETRI URBANISTICI**

DESTINAZIONI D'USO E DOTAZIONI AREE A PARCHEGGIO

CONFRONTO PARAMETRI

**STUDIO DI FATTIBILITA' AMBIENTALE**

NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE E DELL'AREA

EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

MATERIALI

CONCLUSIONI

FOTOGRAFIA ESISTENTE

INSERIMENTO FOTOGRAFICO

**SERVIZI ESSENZIALI, OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE E COMPENSAZIONI AMBIENTALI**

**DESCRIZIONE STATO DI FATTO**

**DESCRIZIONE INTERVENTO**

SOTTOPASSO CICLOPEDONALE

FERMATA AUTOBUS

SISTEMAZIONE AREA VERDE

**STUDIO DI FATTIBILITA' AMBIENTALE**

NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE E DELL'AREA

EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

MATERIALI

CONCLUSIONI

FOTOGRAFIA ESISTENTE

INSERIMENTO FOTOGRAFICO

**DISCIPLINARE DESCRITTIVO E PRESTAZIONALE DEGLI ELEMENTI TECNICI**

**INDICAZIONI E DISPOSIZIONI PER LA STESURA DEI PIANI DI SICUREZZA E  
COORDINAMENTO E RISOLUZIONE DELLE INTERFERENZE**

**AZZONAMENTO VIGENTE PGT PRATA CAMPORTACCIO**

**AZZONAMENTO VIGENTE PGT CHIAVENNA**

**ESTREMI CATASTALI**

**VISURE CATASTALI**

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE at\_1**

**ELENCO ELABORATI**

## **RELAZIONE DI PROGETTO**

### **PREMESSA**

La società **OSCARCAP DUE srl** con sede in Via Bianchi Giovini, 3 - Como, P.IVA/C.F. 03219520131, Amministratore unico Sig. Cappi Giacomo Oscar, in qualità di proprietaria dell'area denominata "Ex filatura", intende con il presente progetto riqualificare l'attuale immobile ubicato in fregio alla SS. N°36 dello Spluga.

Lo strumento urbanistico vigente, individua l'area come ambito di trasformazione at\_1 con la possibilità di insediare attività di tipo commerciale con l'esclusione delle grandi strutture di vendita, terziarie e produttive non insalubri.

La posizione dell'edificio, alle porte dell'abitato di Chiavenna e lungo una direttrice che collega le aree urbane e suburbane della provincie di Milano, Lecco e Como ad alcuni valichi alpini di rilevante percorrenza soprattutto a fini turistici, ne rendono appetibile la riqualificazione con possibilità di sviluppo di varie tipologie di attività e l'intento della porponente è quello di potere realizzare un edificio flessibile per molteplici esigenze.

### **PROGETTO**

Il progetto di riqualificazione proposto si è sviluppato su due temi principalmente, il primo volto a ridefinire l'impatto dell'edificio esistente sul contesto circostante, uniformando la nuova proposta a dimensioni e volumi già presenti nella zona e più consoni alle richieste del mercato, ma nel contempo conservandone la memoria storica riproponendo il colore originario e l'alternanza con materiali come il cemento a vista.

In secondo luogo la proposta è stata pensata anche per consentire e promuovere sia uno sviluppo a fini commerciali e terziari dell'ambito, sia il potenziamento dei servizi offerti al cittadino, il tutto realizzando quelle infrastrutture necessarie per tali obiettivi oltre a garantire superfici ad uso pubblico, parcheggio e viabilità anche superiori a quanto imposto dalla normativa vigente.

## **DESCRIZIONE DELL'AREA E DELLE PREESISTENZE EDILIZIE**

L'area oggetto dell'intervento è localizzata in Comune di Prata Camportaccio, località Tanno, in fregio alla strada Statale n. 36 del Lago di Como e dello Spluga, in adiacenza ad ambiti edificati che comprendono insediamenti residenziali e artigianali, con presenza nelle immediate vicinanze di attività commerciali costituite da una grande struttura di vendita (Iperal) da una media struttura non alimentare (Oscar Cap).

La proprietà ha superficie complessiva di mq. 4.818 ed è costituita da un edificio dismesso, in passato utilizzato a destinazione artigianale, con pianta rettangolare avente il lato maggiore parallelo alla Strada Statale ed il lato minore parallelo alla strada comunale Via S. Pertini.

L'area di pertinenza è frazionata in due porzioni, la prima antistante e la seconda retrostante l'edificio; tra la porzione antistante l'edificio e la strada statale è collocata un'area ad uso verde pubblico oggetto di convenzionamento con il Comune in riferimento al PA 7 (Iperal).

L'edificio esistente è articolato in tre corpi di fabbrica di medesima larghezza; i due corpi laterali insistono su due piani fuori terra, mentre il corpo centrale emerge con un volume articolato su cinque piani fuori terra; i due corpi laterali sono tra essi identici nella tipologia, nelle forme e nei materiali di finitura, tipici di un capannone artigianale, mentre il corpo centrale si distingue nettamente a causa della sua diversa conformazione volumetrica parallelepipedica, scandita nella facciata verso strada da pilastrature in rilievo evidenziate da una diversa colorazione rispetto alla facciata, e da aperture vetrate in luce tra le lesene.

L'orientamento dell'area ha asse maggiore nord - sud, la sua esposizione garantisce un elevato soleggiamento sia nel periodo estivo che invernale.

L'intorno è caratterizzato a nord dell'area (sul lato opposto della strada comunale) dalla significativa presenza del centro commerciale Iperal e dalla media struttura di vendita Oscar Cap; sul lato est da due edifici artigianali e sul lato sud da un nucleo di edifici prevalentemente residenziali di due o tre piani fuori terra risalenti agli ultimi decenni, con tipologia architettonica corrente, caratterizzate da forme semplici, senza emergenze di particolare valore.

Sul lato opposto della strada Statale 36 (nel territorio comunale di Chiavenna) si trova un ampio parcheggio ed ancora oltre l'alveo del fiume Mera.

L'area di intervento è pianeggiante, con piano di campagna più basso rispetto alla quota della Strada Statale di circa 3-3,5 mt.

L'ambito, allo stato attuale, risulta completamente urbanizzato, in quanto sono presenti tutte le reti necessarie all'esercizio delle attività previste, le stesse sono state realizzate nel corso degli anni con l'obiettivo del recupero e della riqualificazione dell'edificio.

L'acquedotto e la fognatura, sia per acque bianche che nere, sono ubicate nei pressi dell'edificio e prevedono un dimensionamento adatto a sostenerne i consumi, la rete elettrica, compatibile con il nuovo insediamento, corre lungo la strada comunale e giunge al confine della proprietà, lo stesso dicasi per la rete del gas metano, telecomunicazioni e rete illuminazione pubblica.

### **DESCRIZIONE INTERVENTO PROPOSTO**

L'intervento proposto consiste nella demolizione dell'attuale edificio che versa in cattivo stato di conservazione e non risponde più per caratteristiche, dimensione e distribuzione alle attuali esigenze in termini di fruibilità e di sicurezza, sismica ed antincendio, se non con consistenti costi di adeguamento.

Il nuovo edificio prevede sostanzialmente la conservazione della cubatura originaria, che viene redistribuita con diminuzione dell'altezza massima ed aumento della superficie coperta, il tutto come meglio specificato nella Planimetria generale allegata con indicazione dei volumi in progetto e delle aree a standard.

La soluzione proposta porta ad un evidente miglioramento dell'impatto dell'edificio nel contesto circostante, uniformandosi alle preesistenze, permettendo un più razionale utilizzo degli spazi e delle aree esterne.

Le destinazioni d'uso da insediare sono di tipo commerciale e terziario oltre a deposito/magazzino e le tipologie delle strutture di vendita sono esercizi di vicinato (VIC), medie strutture di livello 1 (MS1) e medie strutture di livello 2 (MS2), da potere esercitare anche in forma unitaria con superficie di vendita (Sv) complessiva non superiore a 1.500 mq.

Il nuovo fabbricato si sviluppa su due piani di cui il piano terra presenta una superficie complessiva lorda di pavimento pari a 2278 mq e prevede la realizzazione di una parte di 298 mq con destinazione di tipo

produttivo/deposito, posizionato sulla porzione sud dell'edificio, avente accessi ed aperture prospicienti alla strada privata di circolazione interna.

Il resto della struttura è adibito ad autorimessa privata con la presenza di complessivi n° 62 posti auto di cui due per disabili, l'ingresso ed uscita sono posizionati sul lato est del corpo di fabbrica, collegati alla strada comunale attraverso la strada di penetrazione, a due sensi di marcia, ai margini della proprietà.

Il piano primo del nuovo edificio presenta una superficie lorda di pavimento complessiva di 2319 mq da adibire ad attività commerciali e terziarie, con ampio parcheggio ad uso pubblico, prospiciente il lato ovest, di totali 42 posti auto, avente piano viabile alla medesima quota del negozio e con accesso sempre dalla Via S. Pertini attraverso una comoda rampa carrabile di collegamento con pendenza inferiore all'8%.

Dal parcheggio pubblico è poi possibile uscire sia attraverso lo stesso accesso sia utilizzando una seconda rampa, posta sul lato sud, che consente di realizzare una circolazione ad anello attorno l'edificio giungendo sulla via pubblica dalla strada di ingresso all'autorimessa del piano terra.

Esteriormente il nuovo edificio propone ampie vetrate, in particolare sui lati nord ed ovest, quelli maggiormente visibili dalla via pubblica e pertanto di maggiore interesse commerciale, mentre sui lati est e sud le uniche aperture sono funzionali al rispetto dei requisiti di aeroilluminazione per locali quali servizi, spogliatoi, uffici et c. oltre alla presenza di uscite di sicurezza che portano al marciapiede esterno perimetrale l'edificio.

Sul lato ovest, è stata prevista una pensilina/pergolato con funzione di protezione dall'illuminazione solare ma anche utilizzabile per posizionare pannelli tecnologici, gli ingressi sono mascherati da una struttura ad elementi in doghe orizzontali alternate a spazi vuoti, con funzione di ombreggiamento ed eventualmente di posizionamento per pannelli pubblicitari e/o insegne delle attività presenti all'interno.

La colorazione dell'edificio rosso/amaranto richiama in chiave moderna l'attuale stabile da demolire, con alternanza di elementi in calcestruzzo a vista come le pensiline e gli altri elementi in oggetto completati da pilastri a sezione circolare, lattoneria e parapetti in acciaio satinato opaco.

La pavimentazione del parcheggio ad uso pubblico e delle strade di collegamento è prevista con mattonelle in cemento autobloccanti e con cordoli di contenimento dello stesso materiale.

Il piano posizionato alla quota di +3,50 ml, corrispondente al livello della strada statale, sarà realizzato in terrapieno di sostegno con scarpate verso i fondi confinanti e con superficie a verde per un migliore inserimento nel contesto.

Ai limiti della proprietà, sul lato sud ovest nei pressi del parcheggio, verrà ricavato un spazio adibito a stoccaggio, funzionale alle attività e mascherato da una struttura in doghe orizzontali come quella dell'ingresso dell'edificio.

Per quanto attiene infine alle disposizioni di cui al Regolamento Regionale 23 novembre 2017 - n. 7 "*Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica*", ai sensi dell'articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio), si precisa che il comune di Prata Camportaccio ricade nelle **aree C**, ovvero a bassa criticità idraulica: "*Aree che comprendono i territori dei comuni, elencati nell'allegato C, non rientranti nelle aree A e B*"; pertanto verrà predisposto apposito progetto redatto ai sensi dell'Art. 10 "*Contenuti del progetto di invarianza idraulica e idrologica*" della legge summenzionata.

Al proposito si anticipa che è intenzione della proprietà, ai fini della riduzione delle portate meteoriche circolanti nella rete fognarie, procedere allo smaltimento delle acque pluviali mediante pozzi perdenti con passaggio preliminare in desoleatore/dissabbiatore per le strade, i piazzali, i parcheggi, e i marciapiedi (al fine di separare eventuali residui derivanti da perdite degli autoveicoli), mediante pozzi perdenti con eventuali sistemi di recupero e vasche per la parte non direttamente smaltibile.



**PARAMETRI URBANISTICI**

Superficie fondiaria (Sf) = 4.818 mq

Superficie coperta (Sc) = 2.319 mq

Rapporto di copertura (Sc/Sf) = 0,4813

Superficie lorda piano terra (Slp) = 2.278 mq

Superficie lorda piano primo (Slp) = 2.319 mq

H max = (3,00+0,50+6,00) ml = 9,50 ml

Svp = 486 mq > 10% Sf = 482 mq

Volume reale (V)

Piano terra/seminterrato	Autorimessa	1.980 mq x (3,00+0,50)	= 6.930 mc
	Area deposito/produttivo	298 x (3,00+0,50)	= 1.043 mc
Piano primo	Area commerciale	1.085 mq x 6,00	= 6.510 mc
	Area commerciale	1.234 mq x 4,50	= 5.553 mc
			20.036 mc

DESTINAZIONI D'USO E DOTAZIONI AREE A PARCHEGGIO

PIANO PRIMO Commerciale, terziario = 2.319 mq

Dotazioni minime aree a parcheggio 100% slp = 2.319 mq di cui 50% = 1.159,5 mq Uso pubblico  
50% = 1.159,5 mq Uso privato

PIANO TERRA Produttivo/deposito = 298 mq

Dotazioni minime aree a parcheggio 15% slp = 45 mq di cui 6% = 18 mq Uso pubblico  
9% = 27 mq Uso privato

TOTALE dotazione minime aree a parcheggio = 2.364 mq di cui 1.177,50 mq Uso Pubblico  
1.186,50 mq Uso Privato

A DISPOSIZIONE aree a parcheggio = 3.718 mq di cui 1.182 mq Uso pubblico esterno  
2.536 mq Parcheggio coperto interrato  
e viabilità privata

CONFRONTO PARAMETRI

Le opere progettate, che prevedono la demolizione e la ricostruzione dell'edificio, sono conformi al piano delle regole fissate dal vigente PGT per le zone omogenee con Tessuto a prevalente carattere commerciale – produttivo (vedi NTA Art. 35), di cui viene riportato uno stralcio:

Uf max = 1,00 mq/mq	(Indice di utilizzazione fondiaria)
H max = 10,50 m	(Altezza massima)
Ic max = 60 % della Sf	(Indice di copertura)
Ivp min = 10% della Sf	(Incide verde permeabile)
Df = 10,00 m	(Distanza dai fabbricati)
Dc = 5,00	(Distanza dai confini)
Ds = 5,00	(Distanza dalle strade)

Rispetto ai "Criteri per la programmazione negoziale e per l'attuazione delle aree di trasformazione" allegati al Documento di piano del vigente PGT, in particolare al paragrafo 5.3 "Contenuti programmatici degli ambiti di trasformazione" dove la trasformazione nell'at\_1 "Tanno ex filatura Valmide" viene legata ai parametri dell'edificio esistente, vengono disattesi solamente l'indice di copertura (Ic max) e la superficie verde permeabile (Svp min).

Viene riportato a maggiore chiarimento un quadro di raffronto

PGT	Progetto		
Tabella 1 – Parametri di edificazione			
H max – esistente (21,30 ml)	9,50 ml	< 10,50 ml	(Piano delle Regole)
Ic max – esistente (30%)	48%	< 60%	(Piano delle Regole)
Svp min – esistente (2.465 mq)	486 mq	> 10%	(Piano delle Regole)

## Tabella 2 – Dati dimensionali

St = 4840 mq	St = 4.818 mq
--------------	---------------

Volume esistente = 20.285 mc > Volume reale di progetto = 20.036 mc

## **STUDIO DI FATTIBILITÀ AMBIENTALE**

### NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE E DELL'AREA

L'ambito di trasformazione at\_1 si trova posizionato nella frazione di Tanno, area che si è sviluppata negli anni, anche per effetto di altri piani attuativi, in una zona a prevalente carattere commerciale e produttivo in quanto ubicata tra gli abitati di Chiavenna e Prata favorita anche dalla vicinanza alla S.S. 36 e ad una viabilità comunale che si adatta a tali destinazioni.

L'edificio "ex filatura" è separato dalla viabilità principale da un'area destinata a verde pubblico, risultando invece a confine con la proprietà comunale sul lato nord.

La via pubblica è interessata da intensità di traffico, sia di mezzi pesanti che di autovetture, oltre che dal passaggio pedonale di utenti diretti da e verso il centro dell'abitato grazie ai marciapiedi esistenti.

L'attuale immobile risalente alla metà degli anni settanta, ed edificato con una precisa connotazione di carattere produttivo e conseguenti esigenze di lavorazione si presenta nel contesto come "sproporzionato" e non coerente con il linguaggio degli altri edifici, il tentativo del presente progetto è quello di farlo rientrare in una dimensione più attuale.

Da un punto di vista morfologico-strutturale, sia a livello sovralocale che locale, il sito non partecipa a sistemi paesistici di interesse geo-morfologico, naturalistico, storico agrario, storico artistico e non appartiene ad un sistema di testimonianze o ad un luogo con elevata coerenza sotto un profilo tipologico, linguistico e di immagine.

Da un punto di vista vedutistico l'area oggetto di intervento, come già affermato, è percepibile principalmente dalla S.S. 36, con interposta un'area a verde pubblico, oltre che dalla Via Comunale S. Pertini, non interferisce con particolari punti di vista panoramici né con percorsi di fruizione paesistico ambientale quale ad esempio la pista ciclopedonale che si sviluppa sulla sponda idrografica destra del Fiume Mera.

Anche da un punto di vista simbolico il luogo, su cui si andrà ad operare, non appartiene ad ambiti oggetto di celebrazioni o ad elevata notorietà sia di tipo turistico che per la cultura locale.

### EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

Il progetto, in termini di incidenza morfologica e tipologica, si pone in coerenza rispetto alle naturali forme del suolo e ai caratteri tipologici degli edifici adiacenti conservando le medesime tipologie costruttive, si è cercato infatti di minimizzarne l'impatto limitandone l'altezza.

L'incidenza visiva della proposta, che comporta l'abbattimento dell'attuale costruzione, con sostanziale conservazione della volumetria ed ampliamenti della superficie coperta, porta ad un evidente miglioramento dell'ingombro visivo, liberando nuove prospettive e visuali da più punti e che si erano perse.

In termini di lunghezza, visibile dalla S.S. 36 dove è maggiore la percezione, l'edificio è praticamente inalterato, si è lavorato principalmente sull'altezza, diminuita a fronte di un allargamento sul fronte prospiciente la via comunale e gli edifici sui lati nord e sud, dove il beneficio dell'abbassamento della costruzione è sicuramente superiore al maggiore impatto dovuto all'aumento della larghezza della costruzione.

L'alterazione del profilo delineato dal nuovo edificio si inserisce in maniera armonica nel contesto.

### MATERIALI

Lo stile, i materiali e i colori, "incidenza linguistica", del nuovo edificio, rivedono in chiave moderna le caratteristiche del fabbricato esistente, conservando lo stesso colore amaranto, il cemento armato a vista e dando spazio ad ampie vetrate, uso di lattoneria in lamiera di acciaio opaco e sistemazione delle aree esterne con mattonelle in cemento vibrocompresso e verde, tutti elementi già presenti nel contesto.

### CONCLUSIONI

Complessivamente si ritiene che la proposta presentata, in considerazione del contesto in cui si trova, caratterizzata da insediamenti di tipo produttivo/commerciale, visibile dalle normali vie di traffico, ma non di particolare pregio per valori culturali, storici e ambientali, e in considerazione del nuovo edificio in progetto, dalle caratteristiche tipologiche coerenti al contesto, vada a creare un nuovo assetto, nell'ambito di intervento, armonioso ed equilibrato.

FOTOGRAFIA ESISTENTE



INSERIMENTO FOTOGRAFICO



## **SERVIZI ESSENZIALI, OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE E**

### **COMPENSAZIONI AMBIENTALI**

L'Amministrazione Comunale di Prata Campportaccio, relativamente all'ambito di trasformazione at\_1 "Tanno ex filatura Valmide" ha previsto quali opere a compensazione della trasformazione alcune opere pubbliche con l'obiettivo della messa in sicurezza e miglioramento della viabilità ciclo-pedonale sul proprio territorio, legata all'utilizzo dei mezzi pubblici ed ai collegamenti casa-scuola, oltre a consentire un futuro sviluppo e riqualificazione di un percorso ciclopedonale lungo il fiume Mera a collegamento dei comuni di Chiavenna e di Prata Campportaccio, individuando in particolare la realizzazione di un sottopasso ciclopedonale alla S.S. 36 ed una nuova fermata autobus in corrispondenza della esistente, alle porte dell'abitato di Prata, e funzionale alla direzione di marcia verso Chiavenna.

Le nuove opere in progetto consentono la realizzazione di un attraversamento della sede della S.S. 36 in totale sicurezza infatti, attualmente, sul tratto rettilineo che collega l'abitato di Prata a Chiavenna si trovano solamente due passaggi su strisce pedonali, il primo in corrispondenza della fermata autobus nei pressi di Prata ed il secondo al limite del confine con il territorio di Chiavenna.

La presenza di un passaggio "sicuro" può sicuramente incentivare la mobilità sostenibile, pedonale o ciclabile, anche per fruire delle numerose attività commerciali presenti nell'area di "Tanno" abbandonando o diminuendo l'utilizzo dei mezzi tradizionali come l'automobile.

Pertanto la nuova opera potrebbe avere ricadute positive su più aspetti legati sia alla viabilità, alla fruibilità di mezzi pubblici ed anche sulla qualità della vita degli abitanti sia di Prata Campportaccio che Chiavenna.

### **DESCRIZIONE STATO DI FATTO**

L'area prevista per la realizzazione delle opere a compensazione di cui sopra risulta prospiciente all'edificio oggetto di riqualificazione, ed è posizionata sul tratto di strada statale che collega l'abitato di Prata a Chiavenna, appena oltrepassato l'incrocio con Via Bertacchi e prima della rotatoria che intercetta la Via Pertini.

Sul lato destro, direzione Chiavenna, il territorio è parte del Comune di Prata Camportaccio ed è presente un'area a verde pubblico, oggetto di convenzionamento a seguito dell'attuazione del PA n.7 "area ex Berkel", mentre sul lato sinistro, la competenza è del Comune di Chiavenna, e sono presenti alcuni fondi incolti compresi nel Piano dei Servizi del PGT.

In corrispondenza della progressiva chilometrica Km 118+100 sul lato sinistro è stata di recente realizzata una piazzola per fermata autobus con relativa pensilina e l'attraversamento della S.S. 36 è garantito dalla presenza di alcune strisce pedonali che portano al marciapiede presente sul lato opposto.

Il marciapiede protetto dalla strada da una barriera stradale in acciaio ha una pavimentazione in battuto di cemento e si sviluppa lungo tutto il lato destro dall'incrocio con via Bertacchi fino alla rotatoria e lungo la via Pertini.

Sul lato sinistro prima della fermata autobus la carreggiata stradale è delimitata da un parapetto in pietrame e malta in cattivo stato di conservazione.

## **DESCRIZIONE INTERVENTO**

### SOTTOPASSO CICLOPEDONALE

Il nuovo sottopasso in progetto è stato posizionato in corrispondenza delle attuali strisce pedonali, che ovviamente verranno eliminate, occupando la porzione di area adibita a verde pubblico più vicina all'abitato di Prata Camportaccio per ovvie ragioni di fruibilità.

I collegamenti al marciapiede esistente ed alla fermata autobus sono garantiti attraverso rampe della larghezza di 1,50 ml, con pendenza massima pari all'8% e con presenza di piazzole ogni 10 ml, conformemente alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, il dislivello massimo superato è pari a 3,20 ml ed oltre alle rampe sono previste scale della larghezza di 1,20 ml con comodi gradini aventi pedata da 30 cm ed alzata di 14-15 cm.

Il sottopasso presenta misure nette interne pari a 2,50 x 2,50 ml e si prevede di realizzarlo in moduli scatolari di calcestruzzo prefabbricato della lunghezza di 2,00 ml cadauno, da posare in opera su platea di fondazione dell'altezza di 20 cm, i singoli moduli, dotati sulle estremità, maschio e femmina, di Liner di Polietilene ad Alta



densità HDPE integrati nel getto, verranno accostati ed adeguatamente sigillati, esternamente il condotto verrà impermeabilizzato e protetto con guaina a base bituminosa e strato plastico.

Il resto delle strutture quali muri di sostegno e contenimento, rampe scale, cordoli et c. saranno realizzati in cemento armato gettato in opera con finitura a vista e dove necessario verranno posati parapetti in acciaio zincato, colore grigio opaco, a motivo semplice.

La pavimentazione dei percorsi prevede uno strato di fondazione dello spessore di 25 cm in misto naturale a granulometria media, con passante al setaccio massimo 100 mm, soprastante strato di base dello spessore di 15 cm a granulometria fine, con passante al setaccio massimo 30 mm, ed a finire uno strato di battuto di cemento dello spessore di 10 cm con superficie lavorata a motivo diagonale per favorire lo scolo delle acque.

Il sistema di convogliamento e scolo delle acque piovane prevede canaline e pozzetti di raccolta lungo le rampe oltre alle condotte realizzate con tubazioni n PVC di diametro adeguato che si collegano alla rete esistente di smaltimento.

Si prevede di dotare la nuova opera di apposita illuminazione sia per il sottopasso che per le rampe e scale di collegamento, predisponendo un collegamento alla rete di alimentazione elettrica pubblica esistente nei pressi dell'area i relativi quadri, pozzetti, pali e corpi illuminanti.

Dovrà essere ripristinata la pavimentazione sulla sede della S.S.36 a seguito della realizzazione del sottopasso e si prevede di posare un primo strato di fondazione in misto naturale cementato dello spessore di 25 cm, soprastante strato di base in toutvenant bitumato spessore 15 cm ed a completamento conglomerato bituminoso tipo "binder" e manto di usura per uno spessore di 10 cm.

Non si prevede invece di interferire con la condotta di smaltimento già presente nell'area di intervento in quanto risulta posizionata ad una quota di circa 5 mt di profondità rispetto al piano viabile, mentre andranno adeguate e/o spostate la rete gas ed elettrica posate lungo il marciapiede, verrà inoltre mantenuta la posizione dell'attuale palo e cartello stradale.

#### FERMATA AUTOBUS

La seconda opera in progetto consiste nel potenziamento della fermata autobus, nei pressi dell'abitato di Prata Camportaccio, prevedendo uno spazio di sosta aggiuntivo anche per i mezzi in direzione da Colico verso

Chiavenna, simmetrica a quella già esistente e con medesime caratteristiche tipologiche, gli spazi andranno reperiati sempre sull'area a verde pubblico frontestante l'edificio oggetto di riqualificazione.

Per la realizzaziome della nuova fermata sarà necessario demolire l'attuale marciapiede e barriera stradale e prevedere lo scavo per posizionare il pacchetto di struttura stradale dell'altezza di 50 cm dalle caratteristiche come sopra.

La nuova piazzola avrà dimensione nette di 5,00 ml di larghezza e 12,00 ml di profondità oltre ai due raccordi di ingresso ed uscita della lunghezza di 12,00 ml.

Il marciapiede prevede di mantenere la larghezza di quello esistente pari a 1,60-1,70 ml al quale si unisce in prossimità della rotatoria e presenta le medesime caratteristiche di finitura con cordolo di bordo in calcestruzzo prefabbricato e pavimentazione in mattonelle autobloccanti spessore 6 cm posate su strato di sabbia, la fondazione è realizzata su un primo strato in misto alluvionale a grana media spessore 25 cm ed un secondo strato di base a grana fine spessore 15 cm.

Le reti tecnologiche consistono principalmente nel covogliamento alla rete pubblica di smaltimento delle acque piovane della nuova piazzola autobus, mediante caditoie a bocchetta laterale e pozzetti di raccolta.

Si prevede inoltre di posizionare dei punti di illuminazione, collegati sempre alla linea di alimentazione elettrica pubblica oltre alla realizzazione di pensilina, per gli utenti dei mezzi pubblici, che manterrà le caratteristiche di quella già esistente sul lato opposto e ad alcuni elementi di arredo urbano come panchina e cestino rifiuti.

#### SISTEMAZIONE AREA VERDE

A seguito dei lavori di realizzazione delle opere sopra descritte è prevista poi la sistemazione, da parte della società proponente, di tutto lo spazio a verde pubblico anche attraverso il riporto di terreno fino alla quota del marciapiede ed anche mediante dotazione di attrezzature volte al miglioramento della fruibilità dell'attuale area altrimenti dismessa e priva di destinazione.

## **STUDIO DI FATTIBILITÀ AMBIENTALE**

### NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'AREA

L'area oggetto di intervento si sviluppa lungo la "Strada Statale n°36", all'interno del centro abitato di Prata Camportaccio, che presenta in quella zona una elevata densità edificatoria.

La via pubblica è interessata da intensità di traffico, sia di mezzi pesanti che di autovetture, oltre che dal passaggio pedonale di utenti diretti verso il centro dell'abitato, utilizzando il marciapiede esistente sul lato destro in direzione di Chiavenna.

Sul lato opposto, a sinistra, in direzione di Chiavenna, sono ubicati alcuni terreni utilizzati a fini agricoli, da parte dei proprietari, con limitata e saltuaria presenza, proseguendo oltre si incontra l'alveo del fiume "Mera".

La zona di intervento pertanto risulta percepibile principalmente dalla Strada Statale in entrambi i sensi di marcia e dagli edifici adiacenti mentre in misura decisamente minore dai prati sottostanti.

### EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

Le nuove opere sono state inserite nel contesto esistente cercando di minimizzarne l'impatto, infatti la parte sul lato destro in direzione Chiavenna, di maggiore impatto visivo, è stata posizionata con l'asse principale perpendicolare alla via pubblica, quindi risulta visibile il lato di minore larghezza, inoltre è completamente incassata nella porzione di area a verde disponibile, con le strutture realizzate a filo di terreno rimanendo visibili solo i parapetti di protezione in acciaio, mentre la parte di sinistra sbocca sui fondi esistenti ma si lega al terrapieno che sostiene la fermata autobus esistente, limitando così la percezione della nuova opera che, come anzidetto, per la posizione risulta comunque di minore visibilità.

La fermata autobus, delle medesime caratteristiche della esistente, risulta di limitato impatto e perfettamente coerente al contesto.

### MATERIALI

Per quanto concerne i materiali utilizzati si è voluto dare continuità a quanto già presente nelle immediate vicinanze, come evincibile dalla documentazione fotografica, dando prevalenza al cemento con finitura a vista e all'acciaio opaco.

Si prevede di conservare la parete ed il parapetto in pietrame e malta, nella zona di innesto del sottopasso, mantenendo e rispettando la preesistenza.

La nuova fermata autobus è gemella della esistente sia per dimensioni che per tipologia degli arredi utilizzati, anche il marciapiede verrà ripristinato con le medesime caratteristiche di quello che prosegue verso la via Pertini, con mattonelle in cemento vibrocompresso e cordoli in calcestruzzo.

### CONCLUSIONI

In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene che l'intervento proposto non vada a creare ricadute negative sulle componenti ambientali e paesaggistiche, risulta inserito in modo equilibrato nel contesto e non provoca disturbo nella qualità del paesaggio percepito, a fronte di tali considerazioni non si ritiene necessario provvedere ad inserire elementi di mitigazione e compensazioni ambientali.

### FOTOGRAFIA ESISTENTE



INSERIMENTO FOTOGRAFICO



## **DISCIPLINARE DESCRITTIVO E PRESTAZIONALE DEGLI ELEMENTI TECNICI**

Gli elementi tecnici contenuti nel progetto risultano i seguenti:

- Calcestruzzo di adeguata granulometria e consistenza per il loro utilizzo, Classe C25/30;
- Armature in acciaio B450C controllato in stabilimento;
- Acciaio per strutture tipo S275 JR
- Mattonelle autobloccanti in calcestruzzo vibrocompresso con spolvero al quarzo (UNI EN 1338)
- Sottofondo in misto arido naturale stabilizzato con granulometria appartenente ai gruppi A1, A2-4, A2-5, A3 (UNI-CNR 10006).
- Caditoie/Chiusini in ghisa sferoidale GS 500 Classe di resistenza C250 (UNI EN 124);
- Pozzetti in calcestruzzo prefabbricato vibrocompresso (UNI EN 1917 - Conformità CE).
- Tubazioni in PVC rigido tipo SN8 kN/mq conformi alla norma EN 13476 – UNI 10968 con giunzione a bicchiere ed anello elastometrico di tenuta;
- Conglomerato bituminoso di base per fondazione stradale, con bitume gradazione 70/100, contenuto di legante pari al 3.5-4.5% sul peso dell'inerte, pezzatura diam. Max 30 mm;
- Conglomerato bituminoso tipo "Binder" per pavimentazione stradale, con bitume gradazione 70/100, contenuto di legante pari al 4.5-5.5% sul peso dell'inerte, percentuale dei vuoti corrispondente alle Norme Tecniche;
- Tappeto di usura in conglomerato bituminoso con bitume gradazione 70/100, contenuto di legante pari al 5.5-6.5% del peso dell'inerte, pezzatura diam. max 6 mm.

**INDICAZIONI E DISPOSIZIONI PER LA STESURA DEI PIANI DI SICUREZZA E COORDINAMENTO E RISOLUZIONI DELLE INTERFERENZE**

L'area di intervento, risulta direttamente accessibile anche con mezzi pesanti sia attraverso la Stada Statale S.S. 36 e la via comunale Pertini che utilizzando i fondi agricoli lato fiume "Mera" e verrà organizzata con recinzioni, baraccamenti e quant'altro occorrente per renderla conforme ai requisiti di sicurezza, si prevede di ricavare nell'area a verde pubblico antistante l'edificio denominato "ex filatura" o anche nel parcheggio ad uso pubblico posto più a Nord, sul territorio del Comune di Chiavenna, una zona adibita per deposito materiali e parcheggio mezzi operativi.

Nell'organizzazione dell'area e nelle fasi di lavorazione si evidenziano le seguenti precauzioni e prescrizioni cui attenersi :

- Recinzioni, accessi, segnalazioni : Saranno adeguatamente delimitate le zone di cantiere impedendo l'ingresso ai non addetti ai lavori, oltre a predisporre adeguati cartelli e segnalazioni ben visibili, in particolare dovrà essere posizionata apposita segnaletica stradale prima dell'area di cantiere, in entrambi i sensi di marcia, con indicazione di restringimento carreggiata stradale, obbligo di limitazione della velocità, eventuale impianto semaforico per alternanza di passaggio sulla corsia di marcia;
- Servizi igienico assistenziali : Dovranno essere sempre utilizzati i prescritti DPI nelle diverse fasi delle lavorazioni e ci si atterrà anche alle norme igieniche previste in materia di servizi per gli addetti ai lavori (spogliatoi, latrine ecc);
- Rischi ambiente esterno : Verranno attuate tutte le prescrizioni per ridurre le emissioni di agenti inquinanti dal cantiere quali: polveri, rumori, rifiuti e quant'altro possa danneggiare l'ambiente circostante;
- Viabilità interna : Sarà resa sicura la movimentazione interna di mezzi e persone all'interno del cantiere e verranno predisposte zone di deposito per materiali ed attrezzi, ben delimitate, visibili e dotate di apposite recinzioni ed ingressi controllati; verranno organizzati dei sentieri di accesso alle aree di lavoro, dotati se necessario di dispositivi di protezione collettiva (DPC) per un utilizzo da parte di tutte le ditte interessate ai lavori;

- Viabilità esterna : Particolare cura, in termini di sicurezza di transito e controllo accessibilità, sarà data alla formazione della viabilità di accesso al cantiere prevedendo gli ingressi dalla strada comunale Via Pertini o dal parcheggio pubblico presente più a Nord e dall'area a verde pubblico dove verranno realizzati sia il sottopasso che la nuova fermata autobus;
- Durante la realizzazione del sottopasso e limitatamente alle fasi di posa della fondazione in calcestruzzo e dei manufatti scatolari prefabbricati si prevede di interrompere la viabilità a corsie alternate in modo da permettere le operazioni, sarà tenuta in considerazione anche, per le fasi più critiche in termini di sicurezza sia per le lavorazioni che per la viabilità, la possibilità di deviare il traffico sulla via Bertacchi e Pertini fino a rientrare sulla S.S.36, mentre per i mezzi pesanti sarà possibile deviare sulla strada provinciale Trivulzia.
- Opere provvisorie : Il ponteggio necessario alla realizzazione dell'opera dovrà garantire la protezione dei lavoratori durante le fasi di lavoro, oltre a prevedere adeguati sistemi di sicurezza e protezione dalla caduta dall'alto sia nelle fasi di montaggio che di smontaggio dello stesso.
- Durante i lavori andranno organizzate opportune azioni per la cooperazione e coordinamento tra i datori di lavoro e lavoratori autonomi presenti in cantiere.



### **AZZONAMENTO VIGENTE PGT PRATA CAMPORTACCIO**

Ambito di trasformazione at\_1

Aree a Servizi (Piano dei Servizi);

L'area oggetto di intervento ricade nel vigente PGT in zona tutelata dal D.Lgs 42/2004 art. 142c.

### **AZZONAMENTO VIGENTE PGT COMUNE DI CHIAVENNA**

L'area oggetto di intervento ricade nel vigente PGT in :

Aree a Servizi (Piano dei Servizi);

Zona tutelata dal D.Lgs 42/2004 art. 142c. Territori contermini ai fiumi;

### **ESTREMI CATASTALI**

Area "ex filatura"

Comune di Prata Camportaccio

Fg. 2 mappale n° 221-242-284-288

Opere pubbliche - Aree da espropriare

Comune di Prata Camportaccio

Fg.2 mappale n° 283-253

Comune di Chiavenna

Fg.22 mappale n° 291-293

### **VISURE CATASTALI**



Direzione Provinciale di Sondrio  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2017

Data: 27/02/2017 - Ora: 15.11.07 Fine

Visura n.: T236077 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PRATA CAMPORTACCIO ( Codice: G993)</b>
	<b>Provincia di SONDRIO</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 2 Particella: 221</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	221				D/8				Euro 6.766,10	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 06/06/2016 protocollo n. SO0058660 in atti dal 06/06/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 30726.1/2016)
<b>Indirizzo</b>		VIA SANDRO PERTINI piano: T-1-2;										
<b>Notifica</b>		1454/1999		<b>Partita</b>		-		<b>Mod.58</b>		-		

#### INTESTATO

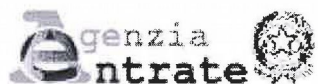
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OSCAR CAP DUE S.R.L con sede in COMO	03219520131*	(1) Proprieta' per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/05/2015 protocollo n. SO0079405 Voltura in atti dal 09/07/2015 Repertorio n.: 10229 Rogante: BONOMO FRANCOLI Sede: COMO Registrazione: UU Sede: COMO n: 8568 del 05/06/2015 VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 7433.1/2015)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Sondrio  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2017

Data: 27/02/2017 - Ora: 15.05.02 Fine

Visura n.: T233117 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PRATA CAMPORTACCIO ( Codice: G993)</b>
	<b>Provincia di SONDRIO</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 2 Particella: 242</b>

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	2	242		-	TERR N FORM	00 19			
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>			
FRAZIONAMENTO del 20/04/1988 in atti dal 03/05/1991 FRAZ. NO.5/88 (n. 5.F01/1988)									

#### INTESTATO

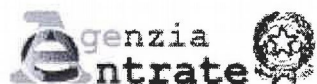
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OSCAR CAP DUE S.R.L con sede in COMO	03219520131*	(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/05/2015 protocollo n. SO0079405 Voltura in atti dal 09/07/2015 Repertorio n.: 10229 Rogante: BONOMO FRANCOLI Sede: COMO	
Registrazione: UU Sede: COMO n: 8568 del 05/06/2015 VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 7435.1/2015)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Sondrio  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2017

Data: 27/02/2017 - Ora: 15.10.06 Fine

Visura n.: T235546 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PRATA CAMPORTACCIO ( Codice: G993)</b>
	<b>Provincia di SONDRIO</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 2 Particella: 284</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 2	Particella 284	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria area urbana	Classe	Consistenza 20 m²	Superficie Catastale	Rendita	
1												VARIAZIONE del 14/05/2004 protocollo n. SO0058496 in atti dal 14/05/2004 COST. AREE URBANE E FRAZIONAMENTO (n. 10933.1/2004)

**Indirizzo** VIA SANDRO PERTINI piano: T;

#### INTESTATO

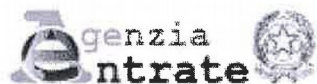
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OSCAR CAP DUE S.R.L con sede in COMO	03219520131*	(1) Proprieta' per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/05/2015 protocollo n. SO0079405 Voltura in atti dal 09/07/2015 Repertorio n.: 10229 Rogante: BONOMO FRANCOLI Sede: COMO Registrazione: UU Sede: COMO n: 8568 del 05/06/2015 VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 7433.1/2015)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Sondrio  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2017

Data: 27/02/2017 - Ora: 15.08.13 Fine

Visura n.: T234601 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PRATA CAMPORTACCIO ( Codice: G993)</b>
	<b>Provincia di SONDRIO</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 2 Particella: 288</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 2	Particella 288	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria area urbana	Classe	Consistenza 9 m <sup>2</sup>	Superficie Catastale	Rendita	
1												VARIAZIONE del 11/10/2005 protocollo n. SO0087816 in atti dal 11/10/2005 FRAZIONAMENTO AREA URBANA (n. 7547.1/2005)

**Indirizzo** VIA SANDRO PERTINI piano: T;

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	OSCAR CAP DUE S.R.L con sede in COMO	03219520131*	(1) Proprieta' per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/05/2015 protocollo n. SO0079405 Voltura in atti dal 09/07/2015 Repertorio n.: 10229 Rogante: BONOMO FRANCOLI Sede: COMO Registrazione: UU Sede: COMO n: 8568 del 05/06/2015 VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 7433.1/2015)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Sondrio  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2017

Data: 27/02/2017 - Ora: 16.15.37 Fine

Visura n.: T272416 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PRATA CAMPORTACCIO ( Codice: G993)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di SONDRIO</b>
	<b>Foglio: 2 Particella: 253</b>

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	2	253		-	TERR N FORM	02 10				VARIAZIONE D'UFFICIO del 25/03/1991 in atti dal 03/05/1991 FRAZ. NO.1213/91 (n. 7.6/1991)
<b>Notifica</b>				<b>Partita</b>		2375				
<b>Annotazioni</b>				deriva dal no.243 fg.2						

#### INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	GIUDICI Domenico nato a GALBIATE il 30/05/1939	GDCDNC39E30D8650*	(1) Proprieta' per 1/4
2	GIUDICI Giacomo nato a GALBIATE il 09/07/1930	GDCGCM30L09D865P*	(1) Proprieta' per 1/4
3	GIUDICI Luigi nato a GALBIATE il 23/04/1933	GDCLGU33D23D865G*	(1) Proprieta' per 1/4
4	GIUDICI Virginio nato a GALBIATE il 04/09/1931	GDCVGN31P04D865D*	(1) Proprieta' per 1/4
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 19/04/1972 Voltura in atti dal 30/01/1992 Repertorio n.: 176 Rogante: LUIGI MINOTTA Sede: SONDRIO Registrazione: Sede: SONDRIO n: 202 del 03/05/1972 (n. 5020.1/1972)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Sondrio  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2017

Data: 27/02/2017 - Ora: 15.12.43 Fine

Visura n.: T236931 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PRATA CAMPORTACCIO ( Codice: G993)</b>
	<b>Provincia di SONDRIO</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 2 Particella: 283</b>

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	283				area urbana		2442 m <sup>2</sup>			VARIAZIONE del 11/10/2005 protocollo n. SO0087816 in atti dal 11/10/2005 FRAZIONAMENTO AREA URBANA (n. 7547.1/2005)
<b>Indirizzo</b>		VIA SANDRO PERTINI piano: T;										

#### INTESTATO

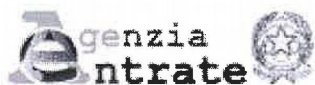
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	S.C. EVOLUTION S.P.A. con sede in MILANO	13294320158*	(1) Proprieta' per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/09/2008 protocollo n. SO0156461 Voltura in atti dal 16/10/2008 Repertorio n.: 191790 Rogante: SURACE FRANCESCO Sede: SONDRIO	
		Registrazione: UU Sede: SONDRIO Volume: 1 n: 3646 del 24/09/2008 VERBALE DI ASSEMBLEA (n. 11311.1/2008)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Sondrio  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2017

Data: 27/02/2017 - Ora: 15.23.49 Fine

Visura n.: T242701 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CHIAVENNA ( Codice: C623)</b>
	<b>Provincia di SONDRIO</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 22 Particella: 291</b>

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
						ha are ca			Dominicale	Agrario
1	22	291		-	PRATO 2	10 18		Euro 2,10	Euro 1,84	FRAZIONAMENTO del 09/04/2014 protocollo n. SO0026168 in atti dal 09/04/2014 presentato il 07/04/2014 (n. 26168.1/2014)
Notifica						Partita				

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BALATTI Ivaldo nato a CHIAVENNA il 20/07/1948	BLTVLD48L20C623Z*	(1) Proprieta' per 1000/1000

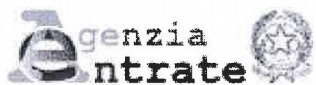
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Direzione Provinciale di Sondrio  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 27/02/2017

Data: 27/02/2017 - Ora: 15.25.11 Fine

Visura n.: T243479 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CHIAVENNA ( Codice: C623)</b>
	<b>Provincia di SONDRIO</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 22 Particella: 293</b>

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	22	293		-	PRATO 4	ha are ca 02 27		Dominicale Euro 0,12	Agrario Euro 0,09	FRAZIONAMENTO del 09/04/2014 protocollo n. SO0026168 in atti dal 09/04/2014 presentato il 07/04/2014 (n. 26168.1/2014)
Notifica						Partita				

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BALATTI Ivaldo nato a CHIAVENNA il 20/07/1948	BLTVLD48L20C623Z*	(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE at\_1**

Si riporta di seguito uno stralcio delle norme relative all'ambito di trasformazione interessato dall'intervento.

Comune di Prata Camporaccio  
Piano di Governo del Territorio 2007

DOCUMENTO DI PIANO  
Criteri (Versione controdedotta)

**5.3 Contenuti programmatici degli ambiti di trasformazione**

ID	Denominazione	Tipologia di area	It di massima (mc/mq)	Ut di massima (mq/mq)	H max (m)	lc max (%Sf)	Svp min (% Sf)	Profondità min. fascia verde privato di margine (m)
at.1	Tanno ex filatura Valmide	di riqualificazione	-	-	esistente	esistente	esistente	-
at.2	Vignacce	di espansione	1,00	-	7,50	20%	40%	-
at.3	San Cassiano	di espansione	0,60	-	10,50	25%	40%	10,00
at.4	San Cassiano Campus	di espansione	1,00	-	10,50	25%	40%	-
at.5	Campo Fiera	di riqualificazione	3,00	-	10,50	60%	20%	-
at.6	Poretina Nord	di espansione	-	0,60	10,50	45%	15%	10,00 -
at.7	Predarossa	di espansione	1,00	-	7,50	25%	40%	-

Tabella 1 – Parametri di edificazione

ID	St (mq)	Vol max (mc)	Slp max (mq)	aree per servizi essenziali da cedere all'interno dell'ambito (mq)	Abitanti teorici (200 mc/ab)
at.1	4.840	esistente	-	-	-
at.2	9.410	9.410	-	1.640	47
at.3	8.645	5.187	-	2.550	26
at.4	16.553	16.553	-	2.700	83
at.5	4.370	13.110	-	-	-
at.6	5.219	-	3.131	-	-
at.7	8.127	8.127	-	900	41
<b>Totale complessivo</b>	<b>57.161</b>	<b>52.384</b>	<b>3.131</b>	<b>7.790</b>	<b>195</b>
<b>Totale espansioni (escluse AT.1 e AT.5)</b>	<b>47.951</b>	<b>39.274</b>	<b>3.131</b>	<b>7.790</b>	<b>195</b>

Tabella 2 – Dati dimensionali

Comune di Prata Camporotondo  
Piano di Governo del Territorio 2007

DOCUMENTO DI PIANO  
Criteri (Versione controdedotta)

ID	Destinazioni d'uso principali	Destinazioni d'uso non ammesse
at.1	usi commerciali, usi terziari, usi produttivi	grandi strutture di vendita, industrie insalubri
at.2	usi residenziali	medie e grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso, usi produttivi
at.3	usi residenziali (min 80%)	medie e grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso, usi produttivi eccetto l'artigianato di servizio
at.4	usi residenziali (min 80%)	medie strutture di vendita di secondo livello, grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso, usi produttivi eccetto l'artigianato di servizio
at.5	servizi privati e/o pubblici	usi residenziali, medie e grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso, produttivo salvo artigianato di servizio
at.6	usi produttivi	usi residenziali*, grandi strutture di vendita, industrie insalubri
at.7	usi residenziali	medie e grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso, usi produttivi

Tabella 3 – Destinazioni d'uso ammesse e non ammesse

\* E' comunque sempre consentita la realizzazione degli alloggi del custode e/o dei proprietari fino a 120 mq di Slp.

15

PGT - DOCUMENTO DI PIANO

Comune di Prata Camporotondo  
Piano di Governo del Territorio 2007

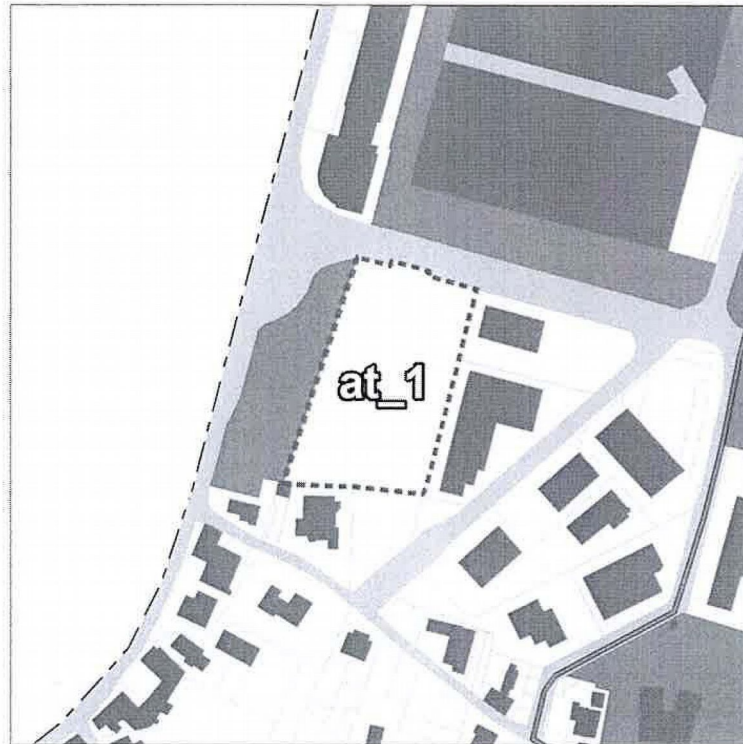
DOCUMENTO DI PIANO  
Criteri (Versione controdedotta)

ID	Descrizione servizi essenziali, opere pubbliche da realizzare e compensazioni ambientali	Caratteristiche qualitative principali dell'intervento
at.1	Realizzazione sottopasso ciclopedonale di attraversamento della SS36 in continuità con il percorso esistente in Comune di Chiavenna. Sistemazione dell'area a verde pubblico esterna all'ambito e ripristino della vegetazione esistente rimossa a seguito degli interventi nel sottosuolo. Realizzazione di un nuovo spazio per la fermata di autobus di linea e relative opere stradali.	Realizzazione parcheggi pertinenziali nel sottosuolo.
at.2		Salvaguardare la visuale paesistica verso la valle.
at.3	Realizzazione di aree verdi attrezzate e spazi per la sosta ad uso pubblico, questi ultimi al di fuori del perimetro dell'Area di Trasformazione, tra via Paggi e la meretta, funzionali anche alle strutture pubbliche esistenti in prossimità. Sistemazione di via Paggi con l'allargamento della sede stradale e messa in sicurezza del percorso ciclopedonale.	Riservare una fascia di verde privato di 10 m. in corrispondenza del lato est, come elemento di filtro ambientale verso il retro delle attività economiche. L'accesso all'area deve essere unico e tale da evitare la frammentazione degli spazi pubblici su via Paggi.
at.4	Realizzazione di viabilità a senso unico in direzione sud-nord di servizio agli insediamenti e di connessione urbana di livello locale. La possibilità di un tracciato a doppio senso di marcia è legata ad un intervento di ampliamento dello svincolo esistente in prossimità dell'innesto sud, fuori ambito. Realizzazione di spazi per la sosta in prossimità dei margini nord e sud dell'ambito. Realizzazione di un percorso ciclopedonale in sede protetta lungo l'asse longitudinale dell'area.	
at.5	Sistemazione dell'area antistante il Campo fiero, con la riqualificazione e la messa in sicurezza del tracciato ciclopedonale esistente.	
at.6	Sistemazione viabilità in località Campo Fiera, con la realizzazione di un ponte carrabile sul torrente Vallaccia e della strada di collegamento con lo svincolo esistente. Realizzazione pista ciclabile di collegamento tra il Torrente Vallaccia e la via Campo Fiera fino al nuovo tratto già esistente. Realizzazione marciapiede lungo la via Campo Fiera.	Riservare una fascia di verde privato di 10 m. in corrispondenza del lato ovest, come elemento di filtro
at.7	Realizzazione di nuova viabilità a servizio degli insediamenti e per migliorare l'accesso a Predarossa. Realizzazione di spazi pubblici per la sosta lungo via Campo fiero. Adeguamento della sezione stradale di via Predarossa per il previsto carico insediativo.	

Tabella 4 – Opere richieste e caratteri qualitativi dell'intervento

Scheda area di trasformazione

at\_1



PGT - DOCUMENTO DI PIANO

17

Elementi indicativi di progetto

- |  |  |
|--|--|
| Aree di trasformazione urbanistica               | Viabilità pubblica di progetto                     |
| Spazi per la sosta da cedere all'A.C.            | Verde di margine                                   |
| Verde  | Orientamento dell'asse longitudinale degli edifici |
| Punti critici di attraversamento della viabilità | Coni visuali da salvaguardare                      |

Elementi strutturanti il Piano delle Regole

- |   |  |
|---|--|
| Nuclei di interesse storico-culturale di mezzacosta | Viabilità pubblica esistente                   |
| Tessuto consolidato                                 | Tracciati per la percorribilità ciclo-pedonale |
| Aree del Piano dei Servizi                          | Tracciati esistenti                            |
| SIC del Piano di Chiavenna                          | Tracciato esistente da riqualificare           |
| Aree verdi private con funzioni ambientali          | Programmati                                    |
| Ambito agricolo                                     | Ipotesi di progetto                            |
| Ambito di mezzacosta e di monte                     |  |

## **ELENCO ELABORATI**

- 1) RELAZIONE DI PROGETTO
- 2) COROGRAFIA - PLANIMETRIA MAPP. - ESTRATTO PGT - VISTA SATELLITARE
- 3.1) PLANIMETRIA ESISTENTE
- 3.2) PIANTE ESISTENTE
- 3.3) SEZIONI ESISTENTI
- 3.4) PROSPETTI ESISTENTI
- 3.5) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 4.1) PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO
- 4.2.1) PIANTE DI PROGETTO
- 4.2.2) VERIFICA SUPERFICI
- 4.3) SEZIONI DI PROGETTO
- 4.4) PROSPETTI DI PROGETTO
- 4.5.1) PLANIMETRIA RETI TECNOLOGICHE
- 4.5.2) PARTICOLARI COSTRUTTIVI RETI TECNOLOGICHE
- 5.1) OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE: COROGRAFIA – PLANIM. MAPPAL  
ESTRATTO PGT – VISTA SATELLITARE
- 5.2.1) OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE: PLANIMETRIA ESISTENTE
- 5.2.2) OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE: SEZIONI ESISTENTI
- 5.3) OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 5.4.1) OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE: PIANTA DI PROGETTO
- 5.4.2) OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE: PIANTA RETI TECNOLOGICHE
- 5.4.3) OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE: SEZIONI DI PROGETTO
- 5.4.4) OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE: PROSPETTI DI PROGETTO
- 5.4.5) OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE: PARTICOLARI COSTRUTTIVI
- 5.5) OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE: COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- 5.6) OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE: PIANO PARTICELLARE DI ESPROPRIO
- 5.7) OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE: QUADRO ECONOMICO

Chiavenna, li 23/05/2018

.....