



Studio Architettura e Pianificazione Territoriale

**Dott. Arch. Pt. Fulvio Santarossa**

Via Beltramelli n. 35 - Villa di Tirano 23030 -SONDRIO-

Tel/fax 0342-795680 \_ mob. 338 9136426

mail fulvio.santarossa@gmail.com

p.iva 00790460141 \_ c.f. SNT FLV 78M26 I828V

COMMITTENTE

Sondrio



**COMUNE DI**

**APRICA**

**AMPLIAMENTO ATTIVITA' ESISTENTE  
ATTRAVERSO REALIZZAZIONE  
FABBRICATO PARZIALMENTE  
INTERRATO AD USO RICOVERO  
AUTOMEZZI**

in via Vecchio Mulino snc - Comune di Aprica foglio 17  
mappali 370-388-389-429-430-444-457-459

Ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001, art. 10.2 l.r.  
12 / 2005 e art. 7 comma 8 NTA Piano delle Regole del  
P.G.T.

COMMITTENTE

**AUTOTRASPORTI DI  
STAMPA ATILIO & C. s.n.c.**

via Valtellina 79

23031 - Aprica (SO)

C.F. e P.IVA: 00531430148

DATA

**Marzo 2024**

TITOLO ALLEGATO

**RELAZIONE GENERALE -Rev.01**

All.

**A**

PROTOCOLLO

COMUNE DI APRICA  
Protocollo Arrivo N. 2049/2024 del 10-04-2024  
Doc. Principale - Class. 6.3 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente

**OGGETTO: AMPLIAMENTO ATTIVITA' ESISTENTE ATTRAVERSO  
REALIZZAZIONE FABBRICATO PARZIALMENTE INTERRATO  
AD USO RICOVERO AUTOMEZZI**

in via Vecchio Mulino snc - Comune di Aprica foglio 17 mappali  
370-388-389-429-430-444-457-459

Ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001, art. 10.2 l.r. 12 / 2005 e  
art. 7 comma 8 NTA Piano delle Regole del P.G.T.

**RICHIEDENTE:** Azienda **AUTOTRASPORTI DI STAMPA ATTILIO & C. s.n.c.**  
Via Valtellina n. 79 – 23031 Aprica (SO) – c.f. – p.iva  
00531430148

## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

### PREMESSA

L'impresa artigiana Autotrasporti di Stampa Attilio & C. svolge la propria attività a partire dal 1985, nel comune di Aprica, con sede in via Valtellina 79.

La società ha per oggetto l'attività di trasporti, anche per conto terzi, scavi opere edili, civili ed industriali.

La Ditta si è dotata nel corso degli anni di un parco automezzi adeguato per eseguire le lavorazioni che costituiscono l'oggetto dell'attività.

In particolare per l'esecuzione di scavi ed opere edili, il trasporto di materiali vari, demolizioni ecc.

Di seguito viene riportato l'elenco del parco automezzi e macchine operatrici della ditta Stampa, che costituisce l'attrezzatura principale di lavoro; oltre a questi vanno considerati tutta una serie di accessori da applicare ed attrezzature per la loro manutenzione.

<b>PARCO AUTOMEZZI D'OPERA DITTA STAMPA ATTILIO</b>	
<b>TARGA</b>	<b>TIPO AUTOVEICOLO</b>
	<b>MACCHINA OPERATRICE SEMOVENTE CAT IT14G (Pala)</b>
ADG064	<b>MACCHINA OPERATRICE SEMOVENTE CAT 226 (Minipala)</b>
AFD033	<b>MACCHINA OPERATRICE SEMOVENTE VOLVO L90E(Pala)</b>
AGZ 808	<b>MACCHINA OPERATRICE SEMOVENTE TEREX TL210(Pala)</b>
AJT 093	<b>MACCHINA OPERATRICE SEMOVENTE VOLVO L30G(Pala)</b>
AKD328	<b>MACCHINA OPERATRICE SEM. WEIDEMANN 1880 (Pala)</b>
AHG959	<b>MACCHINA OPERATRICE SEMOVENTE UNIMOG U1600</b>
AHP352	<b>MACCHINA OPERATRICE SEMOVENTE UNIMOG U1600</b>
205MM0052	<b>ESCAVATORE CINGOLATO F-H EX 235</b>
335ME0148	<b>ESCAVATORE CINGOLATO F-H EX 355</b>
0345BECCC009	<b>ESCAVATORE CINGOLATO CATERPILLAR 345 B2</b>
N. 12213	<b>MINISCAVATORE VOLVO ECR58PLUS</b>
301TPAL 00176	<b>MINISCAVATORE NEUSON EZ17</b>
AJT233	<b>MACCHINA OPERAT.SEM. VOLVO EW160E(Escavatore)</b>
EP302MP	<b>AUTOCARRO ISUZU CREW SOLAR 4x4</b>
AX332AD	<b>AUTOCARRO SCANIA 6x6</b>
tel.070398	<b>PALA CINGOLATA FL14E</b>
ALJ951	<b>MACCHINA OPERATRICE UNIMOG U400</b>
VCEC220EE00320221	<b>ESCAVATORE CINGOLATO VOLVO 220 E</b>
CF299CA	<b>AUTOCARRO SCANIA 124 8x4</b>
HMKH3380AN1335007	<b>ESCAVATORE IDROMEK HMK 230 NLC-5</b>
BZ404KX	<b>AUTOARTICOLATO (BILICO)</b>
FE913MZ	<b>AUTOARTICOLATO (BILICO)</b>
ALV142	<b>MACCHINA OPERATRICE SEMOVENTE KRAMER</b>

Negli anni l'azienda si è specializzata nella preparazione e approntamento dei cantieri edili; tale attività comprende un insieme complesso ed articolato di operazioni atte a consentire a tutte le maestranze dei diversi cantieri di lavorare ben organizzate e in sicurezza.

L'allestimento del cantiere è una procedura stratificata e complessa che racchiude varie fasi: dalla produzione del layout fino alla divisione delle fasi di lavoro vere e proprie. Allestire il cantiere in maniera ottimale è di fondamentale importanza per raggiungere l'obiettivo principale: ultimare i lavori in tempi utili, nel pieno rispetto del contratto iniziale e del budget previsto.

Per definire un'area di lavoro è opportuno delinearne i confini con apposita segnaletica o recinzione, per garantire sicurezza interna, ma anche esterna: i lavoratori sono protetti all'interno, i non addetti ai lavori devono invece essere consapevoli di trovarsi nei pressi di un cantiere con annessi rischi.

Possiamo definire alcune categorie di intervento che a loro volta classificano la tipologia di cantiere. Un cantiere può essere finalizzato a:

- nuova costruzione;
- manutenzione;
- ristrutturazione;
- demolizione;
- conservazione;
- risanamento;
- restauro.

Un altro aspetto molto importante per l'allestimento di un cantiere edile è di sicuro l'attenzione alla viabilità.

In linea di principio, per allestire correttamente un cantiere occorre analizzare attentamente una serie di aspetti, tra cui:

- presidi igienico-sanitari;
- recinzione e accessi al cantiere;
- viabilità del cantiere;
- impianto di messa a terra;
- impianto di protezione da scariche atmosferiche;
- impianto elettrico di cantiere;
- impianto idrico del cantiere;
- pensionamento di eventuali gru a torre;

- installazione di eventuali ponteggi.

Oltre all'allestimento cantieri la Ditta Stampa svolge una serie di altre attività di seguito elencate.

Nel periodo invernale la Ditta Stampa si occupa del servizio sgombero neve per enti pubblici, per aziende del settore turistico alberghiero e per privati cittadini; questa attività necessita di tutta una serie di attrezzature ed accessori appositi da utilizzare nella stagione invernale, applicati sugli automezzi aziendali. Nel servizio sgombero neve, la rapidità d'intervento è fondamentale, e la ditta stampa è già localizzata con sede aziendale proprio al passo dell'Aprica, noto comprensorio sciistico e stazione turistica in generale.

Negli ultimi anni la Ditta Stampa ha attivato il servizio di noleggio mezzi e macchine operatrici, molto richiesto nel comprensorio Aprica-Corteno a causa della scarsità rivenditori e noleggiatori di automezzi d'opera nelle vicinanze.

Per tutti i motivi descritti la Ditta Stampa, al fine di poter continuare la propria attività, ha bisogno di ampliare le superfici coperte da dedicare al ricovero di alcuni automezzi che non trovano posto nella sede aziendale in via Valtellina 79, i quali attualmente vengono provvisoriamente parcheggiati all'aperto su di alcuni terreni di proprietà della ditta e di uno dei soci, Stampa Lorenzo.

Gli unici terreni di proprietà che la ditta può utilizzare a fini aziendali sul territorio comunale di Aprica sono individuabili al foglio 17 mappali 430, 444, 388, 370, 429, 457, 389, 459; attualmente questi terreni hanno una destinazione d'uso che non permette la costruzione di un fabbricato ad uso ricovero automezzi.

Per questo motivo la Ditta Stampa richiede l'apertura di una procedura in variante al P.G.T. vigente.

### **STATO DI FATTO DELLE AREE:**

Il lotto oggetto di intervento è individuato al Comune Censuario di Aprica al foglio 17 mappali 429, 457, 459, 389 di Proprietà della Ditta Autotrasporti di Stampa Attilio & C. S.N.C. e dei mappali 430, 444, 388, 370 di proprietà di Stampa Lorenzo (Legale Rappresentante della ditta medesima il quale provvederà al conferimento dei terreni alla Ditta Autotrasporti di Stampa Attilio & C.S.N.C.).

L'area di intervento comprende delle superfici scoperte, su cui in passato la ditta Stampa aveva ottenuto autorizzazione per opere di sistemazione territoriale, parzialmente realizzate; risultano sull'area materiali inerti ed attrezzature.

Il contesto di riferimento è quello del torrente Aprica e delle aree spondali di pertinenza. Immediatamente a monte c'è una superficie boscata mentre di fronte, dall'alta parte del fiume è presente un'area coltivata a terrazzamenti di competenza del Vecchio Mulino dei Plaz. A valle esiste un insediamento di terzi, un tempo agricolo costituito da fabbricati e baracche.

Sovrasta l'area un quartiere residenziale di Aprica denominato Clef.

Il torrente Aprica ha nel corso degli anni subito opere di regimazione che hanno di fatto diviso la zona propria dell'alveo dalle zone di pertinenza (con vegetazione spondale e ripariale), tuttavia a livello di inquadramento paesaggistico la presenza di una fascia di rispetto verde qualifica ancora il corso del fiume.

Questo "spina verde" del torrente Aprica è particolarmente importante, tenendo conto che le aree circostanti sono state completamente edificate non lasciando altri spazi verdi propri.

L'uso attuale dell'area è in realtà un uso stagionale che la ditta Stampa è costretta a fare non avendo sul territorio altri terreni o fabbricati da dedicare a ricovero attrezzature ed automezzi; come già detto la sede principale in via Valtellina non è sufficientemente capiente.

L'impatto dell'area attualmente è piuttosto degradante e non permette sicuramente di porre in valore l'asta torrentizia.

L'accesso all'area avviene da un ponte a valle che permette l'attraversamento del torrente Aprica, e successivamente attraverso una strada sterrata che permette l'accesso all'area di deposito.

## **VINCOLI URBANISTICI, PAESAGGISTICI E AMBIENTALI INTERESSATI:**

Nelle aree oggetto di intervento sono presenti una serie di vincoli e limitazioni che dovranno essere rispettati e per cui dovranno essere messe in campo adeguate misure di mitigazione e compensazione.

Vincolo zona 4 di fattibilità geologica.

## OBIETTIVI ED ESIGENZE AZIENDALI

L'obiettivo della proposta progettuale è quello di creare un ricovero automezzi aziendali in prossimità al luogo di utilizzo, specialmente per il servizio invernale di sgombero neve e per l'approntamento di cantieri edili.

Contribuendo al contempo al miglioramento paesaggistico dell'area che attualmente risulta degradata.

La sponda destra del torrente Aprica è stata di recente riqualificata dall'amministrazione comunale con il recupero del Vecchio Mulino dei Plaz che ha compreso il ripristino a terrazzamenti della fascia verde prospiciente il torrente (in precedenza l'area del mulino è stata utilizzata per anni come deposito all'aperto di materiali edili).

La ditta Stampa propone contestualmente alla realizzazione del deposito la riqualificazione della sponda sinistra del torrente che sta proprio di fronte al Vecchio mulino, producendo un significativo miglioramento paesaggistico del contesto.

## INTERVENTI IN PROGETTO:

Il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato seminterrato di geometria rettangolare, con una slp pari 258.62 mq (19.30 x 13.40) e una superficie netta calpestabile di 217.80 mq; altezza interna pari 4.50 m e altezza complessiva pari a 4.90 m.

Il fabbricato è per 2 lati completamente interrato (lato est e sud), per un lato seminterrato con una sporgenza media fuori terra pari a 1.45m, mentre il lato ovest è completamente fuori terra.

L'accesso al fabbricato avviene attraverso il piazzale a ovest in progetto che collega direttamente con la strada sterrata esistente; vengono realizzati due portoni sul lato ovest.

Le murature esterne a vista vengono completamente rivestite in pietra locale, la struttura portante viene realizzata in c.a..

Il piazzale a ovest viene pavimentato con asfalto e viene realizzato un sistema di allontanamento delle acque che permette di soddisfare il principio di invarianza idraulica.

La superficie a tetto piano viene anch'essa pavimentata.

La strada di accesso e che permette l'accesso alla copertura attraverso il piazzale del lato est viene invece lasciata in terra battuta.

Le murature di contenimento del terreno vengono realizzate in pietra locale a vista e raccordate alla morfologia del versante.

Le aree limitrofe vengono raccordate all'argine del torrente aprica e raccordate alle normali pendenze del versante; vengono inerbite e predisposte a prato stabile.

Lungo il torrente aprica viene realizzato un filare alberato, in Acero di Montagna.

### **PROPOSTA DI VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE:**

L'intervento proposto non risulta conforme al P.G.T. vigente, per questo motivo viene richiesta una variante allo stesso, proposta attraverso la procedura di attivazione di Sportello Unico Attività Produttive ai sensi dell'art. 28bis del D.P.R. 380/2001, del art. 10.2 l.r. 12/2005 e dell'art. 7 comma 8 NTA Piano delle Regole del P.G.T. del Comune di Aprica.

La richiesta di variante compete la deroga alla normativa ed alle destinazioni d'uso contenute all'interno del Piano delle Regole del PGT di Aprica.

Attualmente il lotto oggetto d'intervento è individuato secondo tre specifiche destinazioni d'uso (come meglio rappresentato nell'allegato D):

1. Territorio Urbano Consolidato – aree ed immobili per servizi (standard) In previsione, che prevederebbe una generazione volumetrica pari 0,6 mc/mq, la quale tuttavia risulta già “consumata” e vincolata all'avvenuta realizzazione dell'area residenziale denominata Clef, realizzata con diversi piani di lottizzazione.
2. Ambiti di trasformazione – Aree di Trasformazione turistica/residenziale ATR7, il quale genera una volumetria pari a 0,4 mc/mq la quale tuttavia è destinata, per quanto previsto nella scheda d'ambito, alla cessione completa come area standard (con riferimento scheda d'ambito ATR 7 area 7Sr).

3. Territorio Urbano Consolidato – Aree di Completamento – Tessuto turistico residenziale consolidato a P.L. vigente, la parte interessata non genera più volumetria in quanto già consumata e vincolata alla realizzazione dei piani di lottizzazione denominati Clef.

La proposta richiede di derogare a tutte e tre le previsioni urbanistiche sopracitate creando un ambito di generazione volumetrica ad “och” che permetterà la realizzazione di magazzino seminterrato. La deroga viene ragionata cercando di non andare a gravare eccessivamente il carico urbanistico di fatto.

1. Territorio Urbano Consolidato – aree ed immobili per servizi, si richiede la deroga concedendo la possibilità di ripristinare la capacità di generazione volumetrica pari a 0.6 mc/mq.
2. Ambiti di trasformazione – si richiede di stralciare l’area dall’ambito di trasformazione ATR7.
3. Territorio Urbano Consolidato – Aree di Completamento – si richiede la deroga concedendo la possibilità di ripristinare la capacità di generazione volumetrica pari a 1 mc/mq.

Tutte queste superfici, come rappresentato nell’allegato D, potranno in questo modo generare una volumetria sufficiente alla realizzazione del magazzino, il quale sarà sempre prevalentemente interrato.

Da qui si creeranno delle aree di concentrazione volumetrica che saranno costituite dal sedime del fabbricato e dai due piazzali a monte e a valle, le quali rimarranno di proprietà della ditta Autotrasporti di Stampa Attilio & C, per le quali è prevista una monetizzazione adeguata agli standard normativi, con disponibilità da parte della Ditta Stampa di compensare con lavori di interesse pubblico.

Per contro vengono generate due superfici definite aree standard, le quali sono costituite dal sedime della strada ciclopedonale e dalle aree verdi ripristinate; queste superfici verranno completamente cedute al Comune di Aprica.

L’intervento cerca di inserirsi nel miglior modo possibile nell’ambito di riferimento costituito da ambito ripariale del torrente aprica.

Per questo motivo la conformazione fisica del fabbricato tiene conto di tutte le componenti costitutive del territorio circostante cercando di minimizzare gli impatti.

Le componenti sono: suolo, acque, aria, fauna, vegetazione, paesaggio e comunità locale; e verranno meglio spiegate all'interno dello Studio Preliminare Ambientale di cui all'allegato F.

## **MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI:**

### **- Mitigazioni**

- Raccordo delle aree esterne, riqualificate a verde, al normal declivio del versante nel rispetto dell'area ripariale del torrente Aprica e dell'area verde boscata circostante.
- Rivestimento di tutte le murature fuori terra del fabbricato in pietra locale, senza copertina di coronamento.
- Realizzazione delle murature di contenimento del terreno in pietra locale senza copertina di coronamento.
- Realizzazione di filare alberato in corrispondenza della sponda sinistra del Torrente Aprica, che consenta la mitigazione visiva del fabbricato per la parte fuori terra.

### **- Compensazioni**

- Realizzazione strada - percorso ciclopedonale e piazzale est in terra battuta con ricarica di materiale stabilizzato e posa di canaline con putrelle HEB 140 ogni 30 metri.
- Realizzazione sentiero in terra battuta verso monte a collegamento della zona Magnolta.
- Cessione di tutte le aree verdi al Comune di Aprica.
- Monetizzazione aree di concentrazione volumetrica occupate pari a 723,14 mq, da moltiplicare per un costo di 150.00 €/mq, per un totale di 108.471,00€, con disponibilità di realizzazione, per pari importo, di opere compensative di pubblica utilità su indicazione del Comune di Aprica.
- Posa in opera di attrezzature per incentivare la nidificazione dell'avifauna autoctona, nelle aree verdi boscate cedute al Comune di Aprica.

Tutte le opere vengono meglio descritte all'interno del Progetto Architettonico e strutturale, elaborato da professionista incaricato.

Villa di Tirano, marzo 2024

IL TECNICO

