

PROVINCIA DI SONDRIO COMUNE DI SONDRIO

Via Giuliani

rif. Catasto: Fg 52

mapp. 981/982/1110/1036/91/1038/540/1034



PIANO ATTUATIVO (stralcio est ambito 10 - P.d.R. del P.G.T)

progetto:

elaborati:

RELAZIONE GENERALE, QUADRO ECONOMICO,
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

committente

ORIONE S.R.L.

Via Cola Montano 40 - 20159 Milano
c.f. - P IVA 10065230052

tav.

P.1

scala

-

data

GIUGNO 2019

aggiornamento

-

amministratore Comune di Sondrio
Sindaco

Marco Scaramellini

Ass. Urbanistica Ambiente Mobilità

Carlo Mazza

adozione

D.G.C. n. del/..... /2019

approvazione

D.G.C. n. del/..... /2019

progettista

arch. Luca Orsatti

Via Margella 16/L - 23012 Castione Andevenno (SO)
c.f. RSTLCU73M12I8290 - P. IVA 00815410147
n. iscrizione ordine 308 - e-mail arch.orsatti@gmail.com

collaboratore

arch. Tania Alberti

Via S. Abbondio 36 - 23010 Berbenno di Valtellina (SO)
c.f. LBRTNA72H52I8295 - P. IVA 00815870142
n. iscrizione ordine 302 - e-mail alberti.tania.arch@gmail.com

collaboratore

arch. p. Massimo Spinelli

Via Ezio Vanoni 12 - 23100 Sondrio (SO)
c.f. SPNMSM8551I8290 - P. IVA 00932020142
n. iscrizione ordine 442 - e-mail maspinelli@gmail.com

SOMMARIO

1. INQUADRAMENTO GENERALE	3
1.1. AMBITO DI INTERVENTO	4
1.2. VICENDE ANTECEDENTI	5
2. SITUAZIONE DI FATTO	6
2.1. PROPRIETÀ E SUPERFICI INTERESSATE.....	7
2.2. PIANIFICAZIONE URBANISTICA DI RIFERIMENTO	8
2.2.1. Disciplina dell'uso del suolo	8
2.2.2. Situazione geologica e vincoli	10
2.2.3. Piano dei Servizi e Città pubblica.....	12
2.3. LE URBANIZZAZIONI.....	15
2.4. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	17
3. IL PIANO ATTUATIVO	21
3.1. PROGETTO	22
3.2. VERIFICA DEI REQUISITI URBANISTICO EDILIZI.....	27
3.2.1. Distanze dai confini e dagli edifici esistenti	27
3.2.2. Superficie permeabile.....	28
3.2.3. Aree per servizi	29
4. URBANIZZAZIONI E QUADRO ECONOMICO.....	30
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	34
ART. 1 - GENERALITÀ.....	35
ART. 2 - INDICI, PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO	35
ART. 3 - ATTUAZIONE.....	36
ART. 4 - RAPPORTI CON IL PGT.....	36

1. INQUADRAMENTO GENERALE

1.1. Ambito di intervento

L'ambito soggetto a pianificazione attuativa si colloca all'interno del Tessuto urbano consolidato della Città di Sondrio, nella zona sud, in corrispondenza della Via Giuliani e delle sue recenti espansioni residenziali, non lontano dall'asse di penetrazione urbana della Via Vanoni e dall'omonimo svincolo della Tangenziale di Sondrio SS38 dello Stelvio.

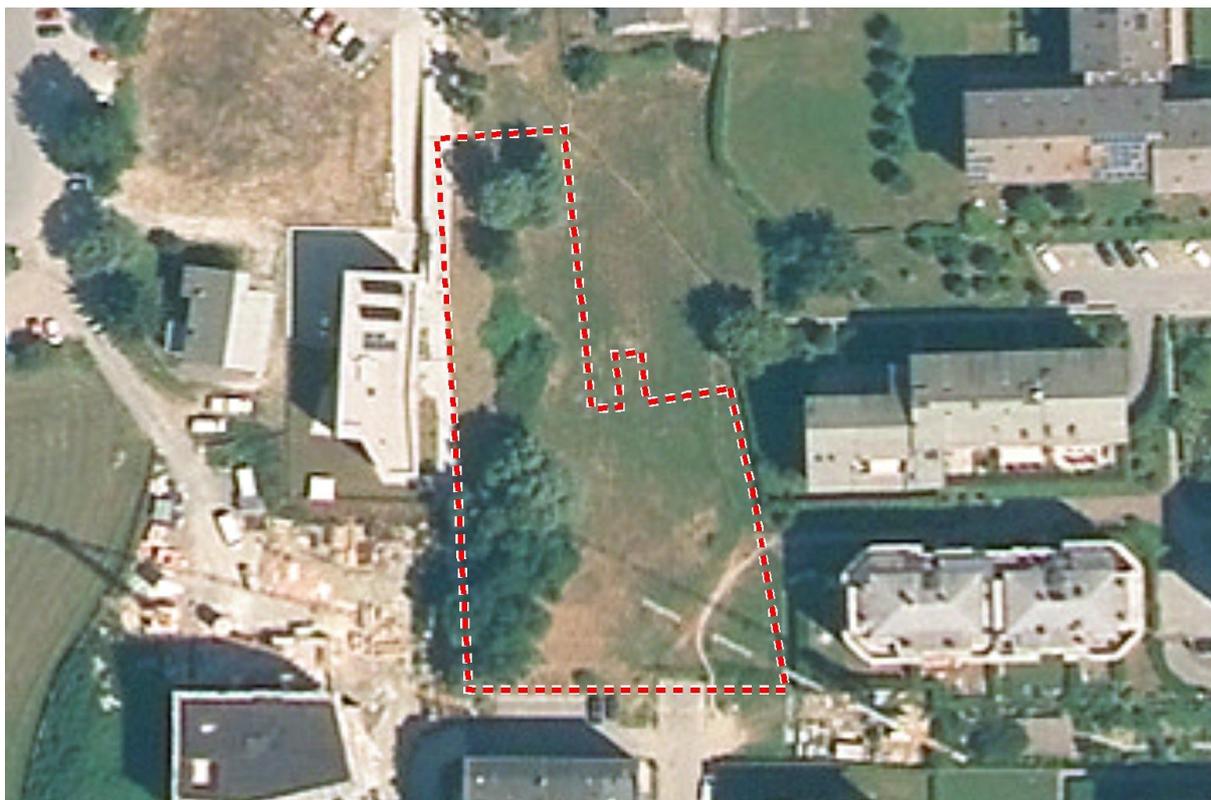


Figura 1 – Ambito di intervento, ricostruzione 3d su base DBT

L'ambito copre la maggiore parte (2661 mq di ST) di una porzione di verde rimasta residuale (3320 mq di ST) ed interclusa tra i caseggiati delle Vie Don Guanella, Vanoni e Giuliani, appunto, che si configura come “**superficie urbanizzabile**” ai sensi dell’**art. 2 comma 1 lett. b) della LR 31/2014 s.m.i.**

L'intervento va a completare il quadro della pianificazione attuativa del comparto denominato TC.10 dal Piano delle Regole del PGT di Sondrio ed è **compatibile con il regime** prescritto dalla norma transitoria di cui **all’art. 5 della LR 31/2014 s.m.i.** il quale prevede che, fino all’adeguamento dei PGT all’integrazione del PTCP e del PTR alla legge sul consumo del suolo e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, di cui all’articolo 8, comma 2, lettera b-ter), della LR 12/2005 s.m.i., i comuni possono approvare varianti generali o parziali del Documento di Piano e Piani attuativi in variante al Documento di Piano, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero, computato ai sensi dell’articolo 2, comma 1 della LR 31/2014 s.m.i., e riferito alle previsioni del PGT vigente alla data di entrata in vigore della presente legge.

CIÒ DETTO, IL PRESENTE PIANO ATTUATIVO NON OPERA IN VARIANTE, MA È CONFORME AL PGT E PERTANTO ANCHE AI DISPOSTI DELLA LR 31/2014 S.M.I.

1.2. Vicende antecedenti

Nel 2008 sulla scorta del previgente Piano Regolatore Generale, il Soggetto Attuatore aveva preliminarmente sottoposto agli uffici comunali una proposta di attuazione parziale del P.A.O. 55 di Via Giuliani Nord, il quale corrispondeva, in termini di perimetrazione, a quello che il PGT ha poi normato come TC.10, diminuendone la capacità edificatoria di riferimento, pur aumentando quella massima raggiungibile attraverso il ricorso all'incentivazione e compensazione urbanistica.

Lo stralcio del P.A.O. 55 oggetto della proposta del Soggetto Attuatore era denominato 5/B e, a sua volta, corrispondeva nella perimetrazione al Piano attuativo in oggetto alla presente relazione.

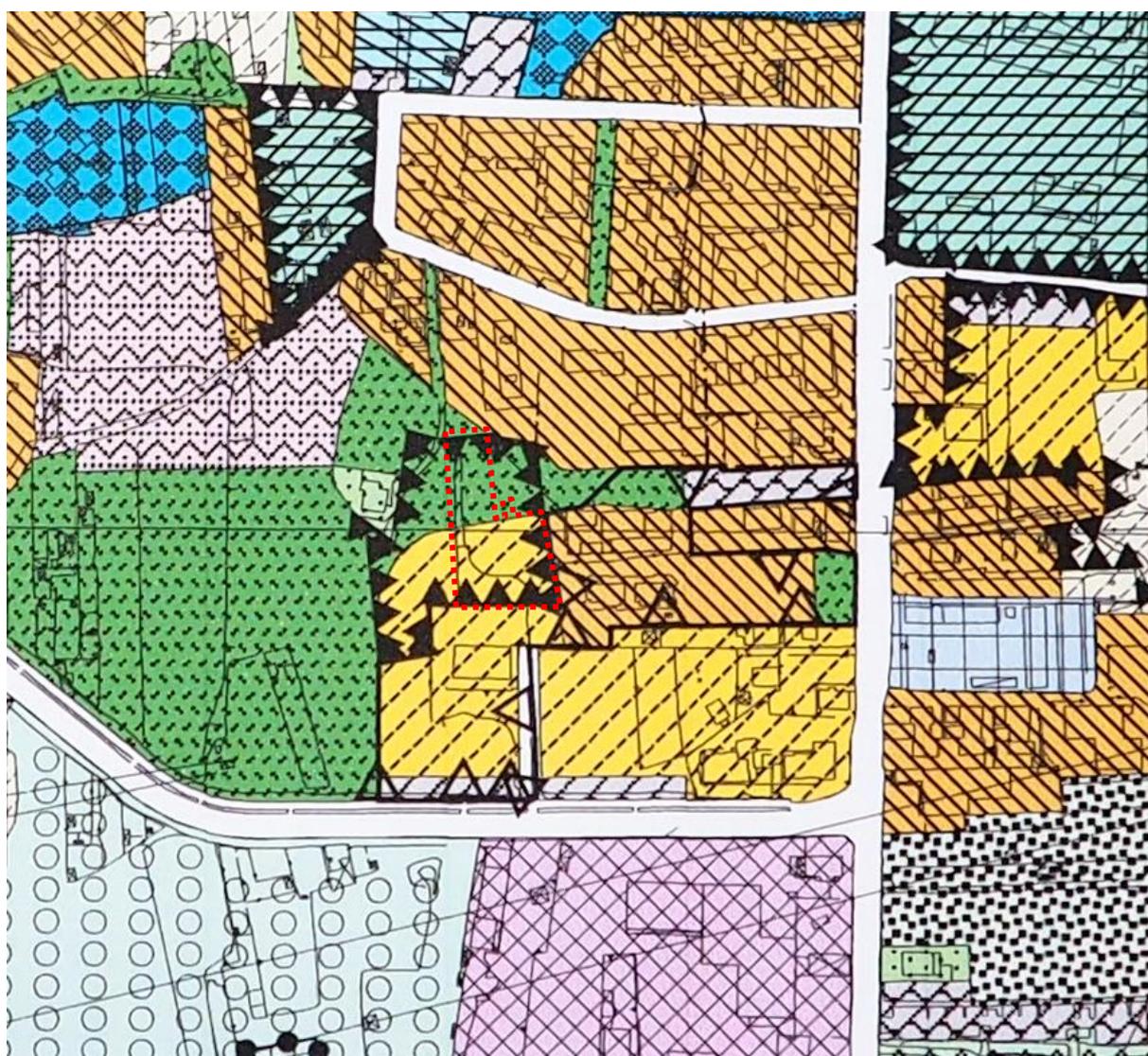


Figura 2 – L'ambito di intervento nel PRG pre-vigente

A fronte della transizione dal PRG al PGT, avvenuta a cavallo tra il 2008 ed il 2011, l'iter per l'attuazione della proposta di attuazione del summenzionato stralcio non ha più avuto seguito.

2. SITUAZIONE DI FATTO

2.1. Proprietà e superfici interessate

Il Piano attuativo sottende ad una situazione catastale definita e nelle disponibilità di un unico soggetto proprietario lottizzante, il Soggetto Attuatore, il quale detiene il 100% della ST.

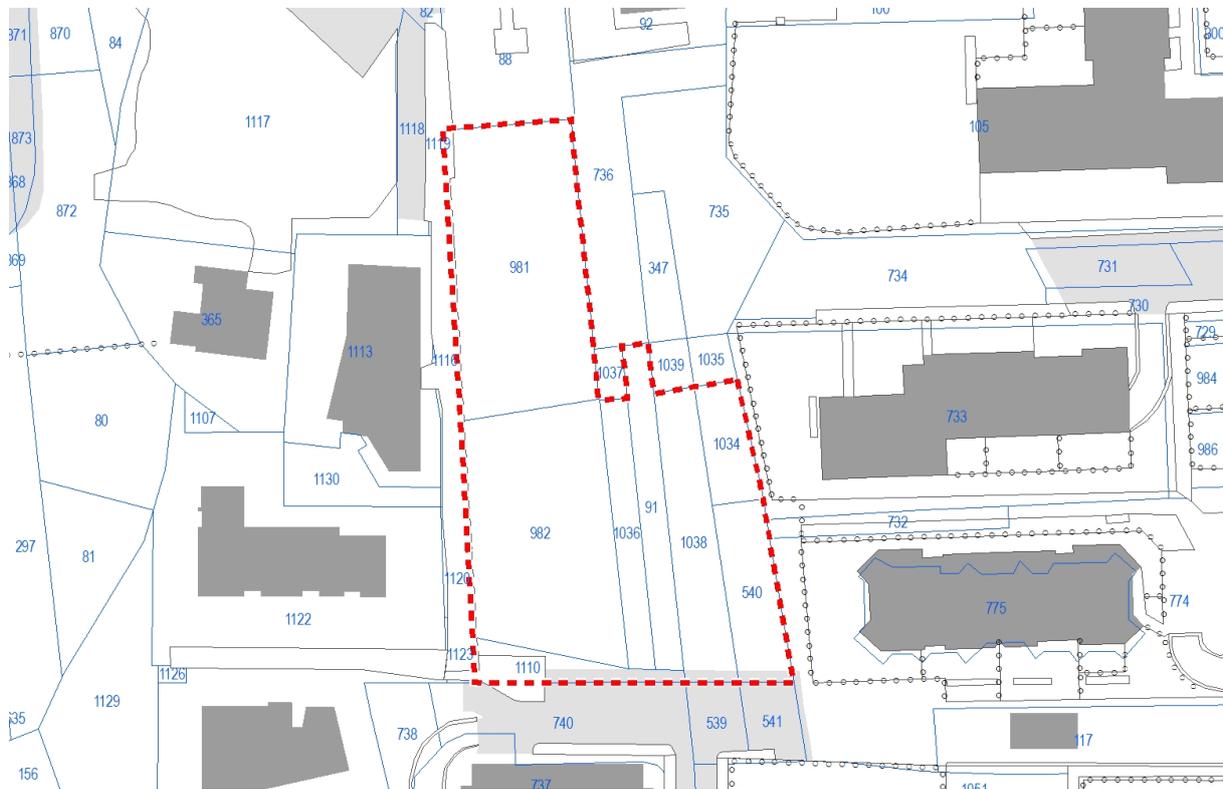


Figura 3 - Perimetro del PA su base DBT e catastale



Figura 4 - Perimetro del PA su base ortofoto AGEA 2015, con cartografia catastale

Nel complesso il quadro delle proprietà particelle catastali coinvolte è il seguente.

ESTREMI CATASTALI		
Foglio	Mappale	Catastale (mq)
52	91	195
	540	210
	981	801
	982	779
	1034	125
	1036	165
	1038	303
	1110	83
SOMMANO		2661

Tabella 1 – Il quadro delle proprietà interessate

La verifica della superficie del lotto condotta in raffronto tra le planimetrie catastale, data base topografico (DBT) e rilievo plano-altimetrico del terreno non ha fatto riscontrare differenze significative. Per tali motivazioni la **Superficie territoriale (ST)** del lotto calcolata nella stesura del PA è pari a **2661mq**.

2.2. Pianificazione urbanistica di riferimento

2.2.1. Disciplina dell'uso del suolo

Nella situazione in essere, il vigente Piano di Governo del Territorio del Comune di Sondrio ha ridefinito l'intero ambito dell'ex P.A.O.55 ai sensi del PRG pre-vigente, come TC.10, vale a dire Tessuto di completamento.

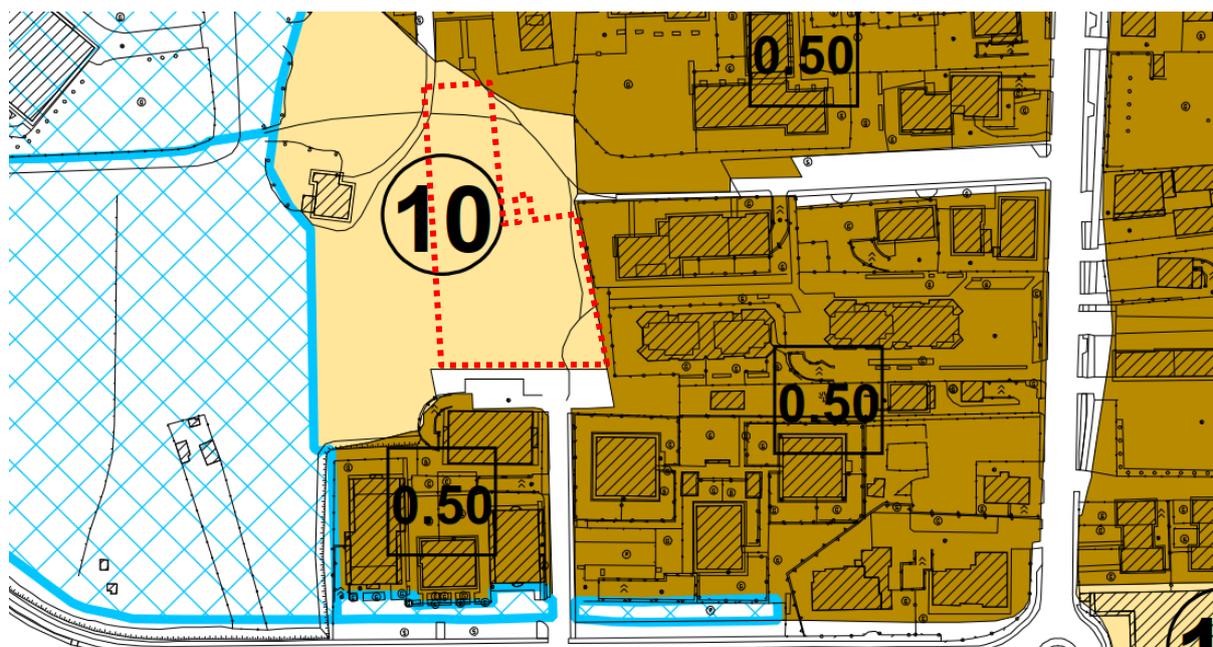


Figura 5 – Estratto dalla tavola PdR2 Carta degli usi e modalità di intervento del territorio consolidato - SUD del PGT

Tuc	Tessuti urbani a corona del nucleo centrale del fondovalle	(artt. 14-16 NTA)		Aree per servizi
Tc	Tessuti di completamento	(artt. 18-19 NTA)		

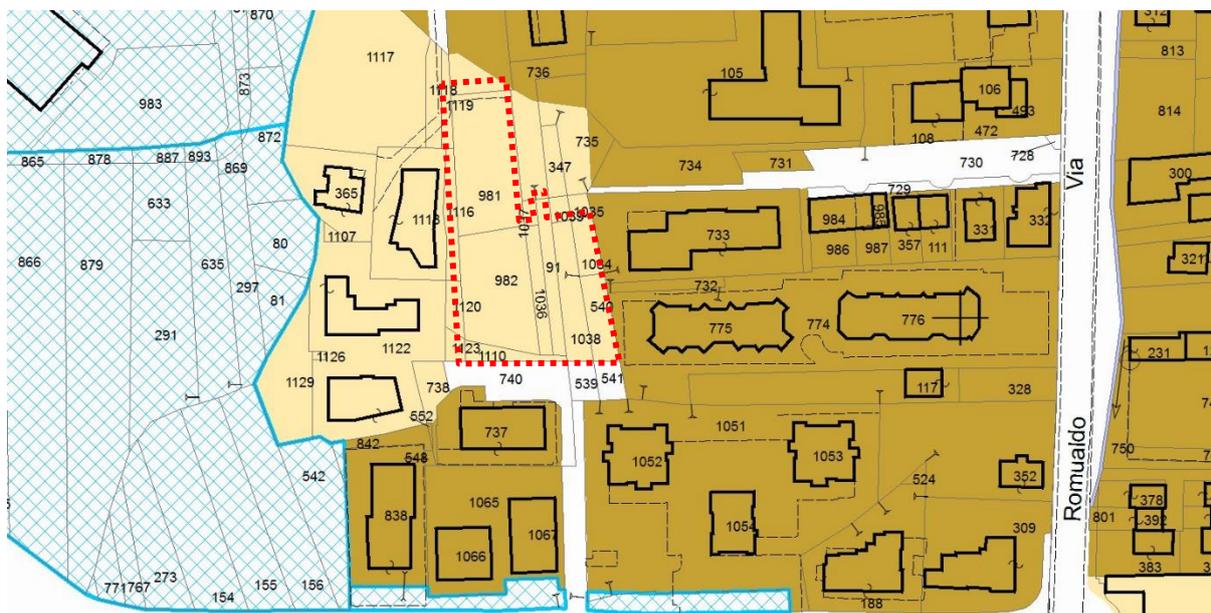


Figura 6 – Estratto dal Geoportale del Comune di Sondrio, tavola PdR2 su base catastale

Segue l'estratto degli artt. 18-19 delle NTA del Piano delle Regole di riferimento per l'ambito TC.10

Art. 18 – Tc - Tessuti di completamento. Definizione e disposizioni generali

1. Gli ambiti così classificati sono rappresentati da parti prevalentemente non edificate, intercluse all'interno del tessuto consolidato di fondovalle o di versante o ai suoi margini.
2. L'edificabilità è funzione dell'indice di utilizzazione del suolo delle aree consolidate (Iac) indicato per ciascun ambito individuato nella tavola PdR 2 "Usi e modalità di intervento" e nel successivo articolo.
3. Fermo restando il rispetto dell'altezza massima indicata negli articoli successivi e delle distanze secondo i limiti di legge, è consentito l'incremento della SIp realizzabile in applicazione dell'indice espresso nel cartiglio in funzione dell'applicazione di misure di cui all'art. 2, lettera c delle Definizioni e disposizioni generali del Piano di Governo del Territorio.
4. Fermo restando il rispetto dell'altezza massima indicata negli articoli successivi e delle distanze secondo i limiti di legge, nei Tessuti di completamento è inoltre consentito un ulteriore incremento della SIp, anche mediante interventi di nuova costruzione, se associato alternativamente a:

a. messa a disposizione di superfici da destinare a servizi pubblici o ad uso pubblico o a residenza sociale di cui all'art.5 delle Definizioni e disposizioni generali. In questo caso, in aggiunta alla SIp di incremento deve essere realizzata superficie SIp di servizi o residenza sociale in misura non inferiore al 25% di questa, con gestione a carico dell'operatore. In alternativa, in aggiunta alla SIp di incremento deve essere realizzata superficie SIp di servizi o residenza sociale in misura non inferiore al 15%, da cedersi al Comune che si farà carico della sua gestione. Come ulteriore alternativa, a giudizio del Comune potranno essere sottoposte alla convenzione ventennale di cui all'art. 4 delle Definizioni e disposizioni generali unità immobiliari già esistenti, nella misura minima del 25% della SIp di incremento in caso di gestione a carico dell'operatore, o del 15% in caso di cessione gratuita al Comune, oppure potrà essere ceduta al Comune area che possa esprimere un diritto edificatorio non inferiore al 30% della SIp di incremento. La cessione di area può essere sostituita dalla sua monetizzazione;

b. trasferimento nell'area di intervento di diritti edificatori generati dalle aree del Piano dei Servizi interessate da misure di Compensazione urbanistica.

5. La SIp massima realizzabile è funzione dell'indice di utilizzazione del suolo delle aree consolidate (Iac) indicato per ciascuna area nel successivo articolo. Una quota almeno pari al 20% della SIp realizzabile in applicazione dell'indice di utilizzazione deve derivare dal trasferimento di diritti edificatori derivanti da misure di compensazione urbanistica. In alternativa l'operatore potrà corrispondere all'amministrazione comunale una somma pari al valore di mercato delle medesime aree da cui deriva il diritto edificatorio. Tale somma è destinata in via obbligatoria all'acquisizione delle aree da

Art. 18 – Tc - Tessuti di completamento. Definizione e disposizioni generali

parte dell'amministrazione comunale.

6. La realizzazione degli interventi di nuova costruzione comporta la corresponsione di aree per servizi secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi per l'intera Slp realizzabile.

7. Il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato dovrà essere corredato da assenso esplicito degli enti gestori delle reti sulla congruità della rete dell'acquedotto, della fognatura e dell'impianto di depurazione a sopportare i nuovi carichi insediativi.

Art. 19 – Tc – Tessuti di completamento. Disciplina specifica

1. Nei tessuti di completamento, fatte salve specifiche indicazioni contenute nelle schede relative a ciascun ambito, non sono ammessi i seguenti usi:

- Usi commerciali
 - T2 Medie strutture di vendita
 - T3 Grandi strutture di vendita
 - T4 Centri commerciali
- Usi produttivi
 - P1 Artigianato produttivo e industria
 - P3 Depositi a cielo aperto
 - P4 Magazzini
- Usi agricoli

Per gli usi commerciali sono fatte salve le disposizioni del Titolo 4, art. 29 comma 6 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

2. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo dovrà rispettare le indicazioni del successivo comma. Per alcuni comparti, come sotto indicato, le realizzazioni sono assoggettate a Piano Attuativo, anche per stralci, per i quali non è necessaria la Valutazione Ambientale Strategica, né la Verifica di Assoggettabilità alla stessa.

3. Qualora nelle schede di cui al punto successivo non sia indicata una specifica Prescrizione per i servizi l'attuazione degli interventi, attuabili mediante preventivo Piano Attuativo o mediante Permesso di costruire convenzionato, può avvenire per stralci funzionali successivi a condizione che questo non pregiudichi l'attuabilità della porzione residua e fermo restando il rispetto delle eventuali prescrizioni per gli edifici contenute nelle schede.

4. Nelle tavole del PdR i Tessuti di completamento sono indicati con una propria numerazione. In riferimento a tale numerazione l'attuazione degli interventi deve rispettare i seguenti criteri e parametri:

Ambito n° 10

Indice di utilizzazione	0,40 mq/mq
Altezza massima degli edifici	18m
Prescrizioni per i servizi	L'intervento deve contribuire alla realizzazione delle connessioni ciclopedonali , secondo lo schema indicato negli elaborati del Piano dei Servizi, ed al potenziamento del parcheggio al servizio della Residenza Sociale Assistita (RSA). Lo schema dei percorsi ciclopedonali indicato negli elaborati del Piano dei Servizi è indicativo e potrà essere modificato in sede di definizione del Piano Attuativo.
Modalità attuative	Piano Attuativo obbligatorio

2.2.2. Situazione geologica e vincoli

Le verifiche sulla componente vincolistica del PGT non fanno emergere elementi significativi, se non l'appartenenza dell'ambito alla Fascia C del PAI, la quale richiede opportuni accorgimenti nell'edificazione, senza limitare di fatto l'edificabilità dell'area. Si osservi in proposito lo stralcio della tavola dei vincoli, nonché il successivo rimando alla Carta di fattibilità delle azioni di Piano della componente geologica, con il relativo richiamo di legenda e normativo.

Situazione di fatto

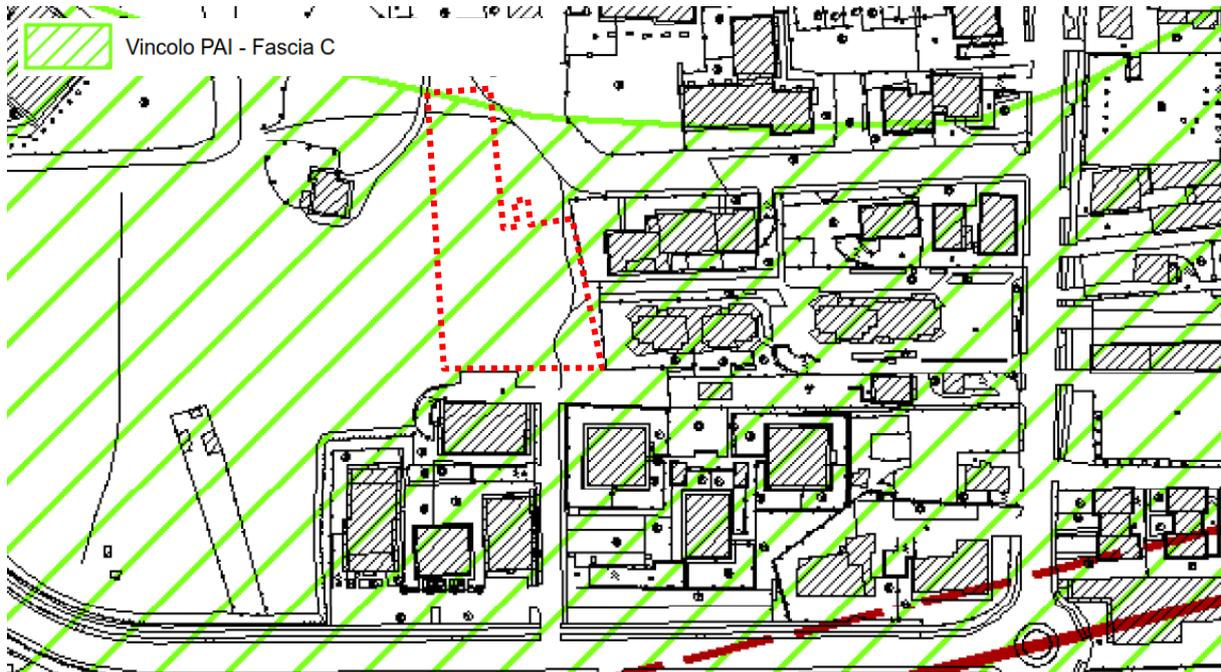


Figura 7 – Estratto dalla tavola PdR1 Carta degli usi e modalità di intervento del territorio consolidato - SUD del PGT

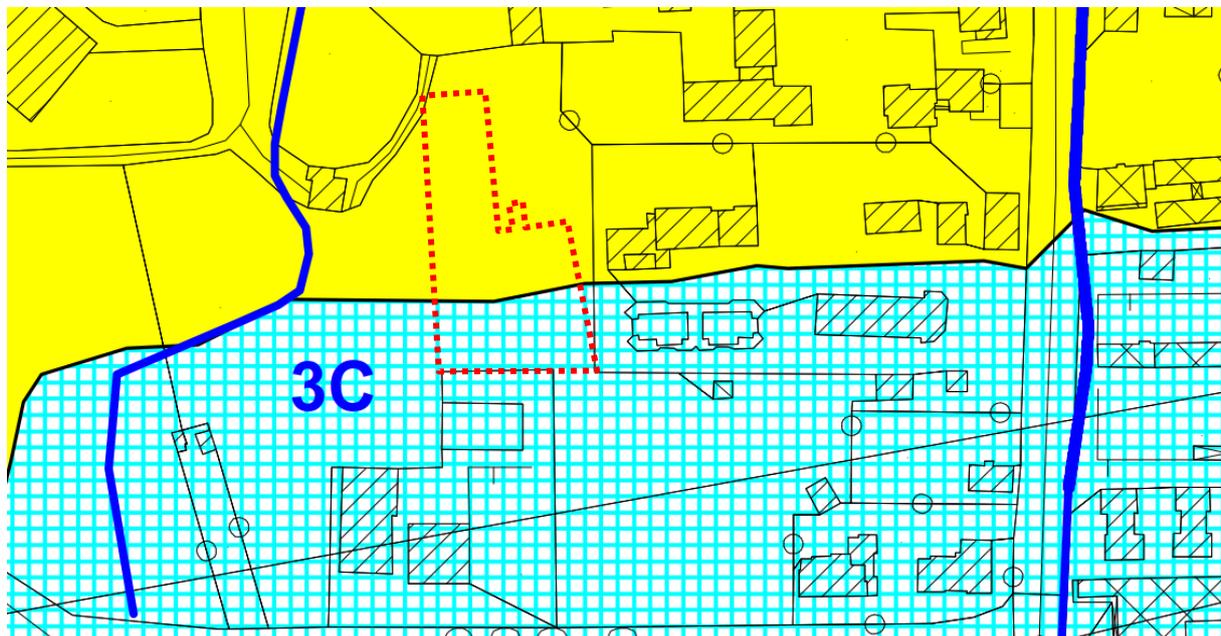


Figura 8 – Estratto dalla tavola CG07B Carta di fattibilità delle zioni di Piano della Componente geologica di PGT

CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni: Si tratta di zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori dei terreni, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine ed accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni: Si tratta di zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori dei terreni, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

 Aree stabili a debole pendenza o pianeggianti

 3C - Zone a BASSO RISCHIO IDRAULICO (Fasce C1 e C4 dello Studio Idraulico e zona di pertinenza idraulica del Torrente Mallero)

CG Relazione illustrativa e norme geologiche di Piano | 6.3 ZONE IN CLASSE 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e, generalmente salvo locali situazioni puntuali, senza l'esecuzione di opere di difesa. Si tratta di aree a debole pendenza, impostate su terreni con buone caratteristiche geotecniche, prive di situazioni di dissesto attive ed esterne a zone di pertinenza idraulica del reticolo principale e minore. Tale classe include anche le aree comprese entro la fascia C di esondazione del Fiume Adda, delimitate dal limite di progetto tra la fascia B e la fascia C, oggetto di specifico studio idraulico e considerate non esondabili in caso di evento di piena con Q200. Per queste ultime aree valgono, comunque, le prescrizioni previste all'art. 31 delle N.d.A. del PAI.

In tale classe di fattibilità non ci sono limitazioni, di carattere geologico, all'edificazione. Tutti gli interventi edilizi comprensivi nuove edificazioni, ampliamenti e recupero/ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, infrastrutturali e comunque le modifiche delle destinazioni d'uso dei terreni che ricadono in questa classe dovranno essere supportate da una preventiva indagine geologica, geotecnica e sismica che valuti la fattibilità geologica dell'intervento, in relazione al grado di dissesto presente, indicando gli accorgimenti tecnico-costruttivi e le eventuali opere di protezione ritenute necessarie alla messa in sicurezza dei luoghi. A supporto della progettazione dell'intervento si dovranno inoltre accertare le caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, verificare le modalità di realizzazione degli scavi di sbancamento e degli eventuali riporti, effettuare la caratterizzazione sismica di sito e determinare eventuali interferenze con la falda freatica e/o con il reticolo idrico superficiale.

CG Relazione illustrativa e norme geologiche di Piano | 6.4 – ZONE IN CLASSE 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni | Zone in classe 3C

Si tratta di zone situate all'interno della FASCIA C del P.A.I., definite a BASSO RISCHIO IDRAULICO nello Studio idraulico di adeguamento del Piano Regolatore al Quadro del Dissesto del maggio-luglio 2002. Tale classe comprende le zone in Fascia C1 e C4 dello studio idraulico caratterizzate da franchi idraulici estremamente bassi rispetto alla quota della piena di riferimento. In tali zone valgono le norme della FASCIA C di cui all'art. 31 delle N.d.A. di P.A.I. e con la prescrizione che le quote per le superfici abitabili e/o produttive o che comunque comportino la permanenza di persone rispettino quelle riportate in planimetria degli studi idraulici comunali (Adeguamento del Piano Regolatore Generale ai Sensi della L.R. 41/97 – Ing. Baggini – maggio 2002 – I Agg. Luglio 2002; Quadro del Dissesto – Geol. Azzola – agosto 2002). I progetti di nuove edificazioni o le ristrutturazione di edifici esistenti dovranno tenere conto della possibilità di essere interessati da esondazioni e alluvionamento in caso di piena catastrofica del Fiume Adda o dall'esondazione dei vari fossi di bonifica e/o da risalita della falda freatica.

Dal punto di vista vincolistico, infine, è verificato, dalla lettura della Carta del rischio archeologico del PGT, come non emerga criticità alcuna.

- | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Contesti Archeologici | Cinta Muraria del XIV secolo |
| ● Localizzazione certa | — evidenza archeologica |
| ● Localizzazione incerta | - - - ipotesi ricostruttiva |
| | — porta urbica |
| Aree Rischio Archeologico | Viabilità Storica |
| ■ ARA 1 | — tracciato viario antico |
| ■ ARA 2 | |

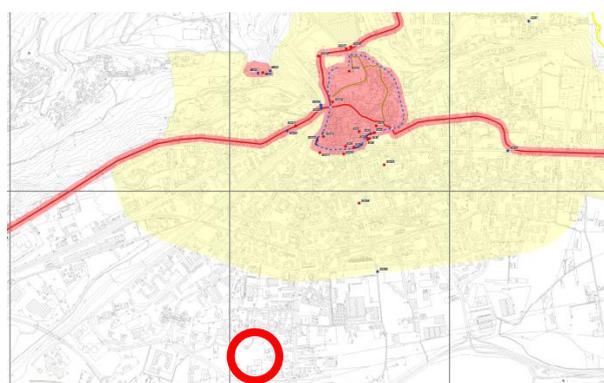


Figura 9 – Estratto dalla tavola del rischio archeologico

2.2.3. Piano dei Servizi e Città pubblica

La tavola PdS3 illustra il progetto dei servizi. L'ambito di intervento partecipa alla formazione del progetto dei servizi comunali; il successivo capitolo specificherà le modalità nel dettaglio. Ciò che emerge nel contesto è la presenza della grande area verde da realizzare ad ovest dell'ambito TC.10, connes-

sa al progetto di riqualificazione dell'intero quartiere La Piastra ("bando periferie"), nonché la necessità di prevedere e valorizzare gli opportuni collegamenti ciclopedonali, alcuni dei quali già realizzati (dorsale nord sud sul lato ovest del comparto), piuttosto che da valorizzare (percorsi spontanei già esistenti di attraversamento degli spazi attualmente a prato).

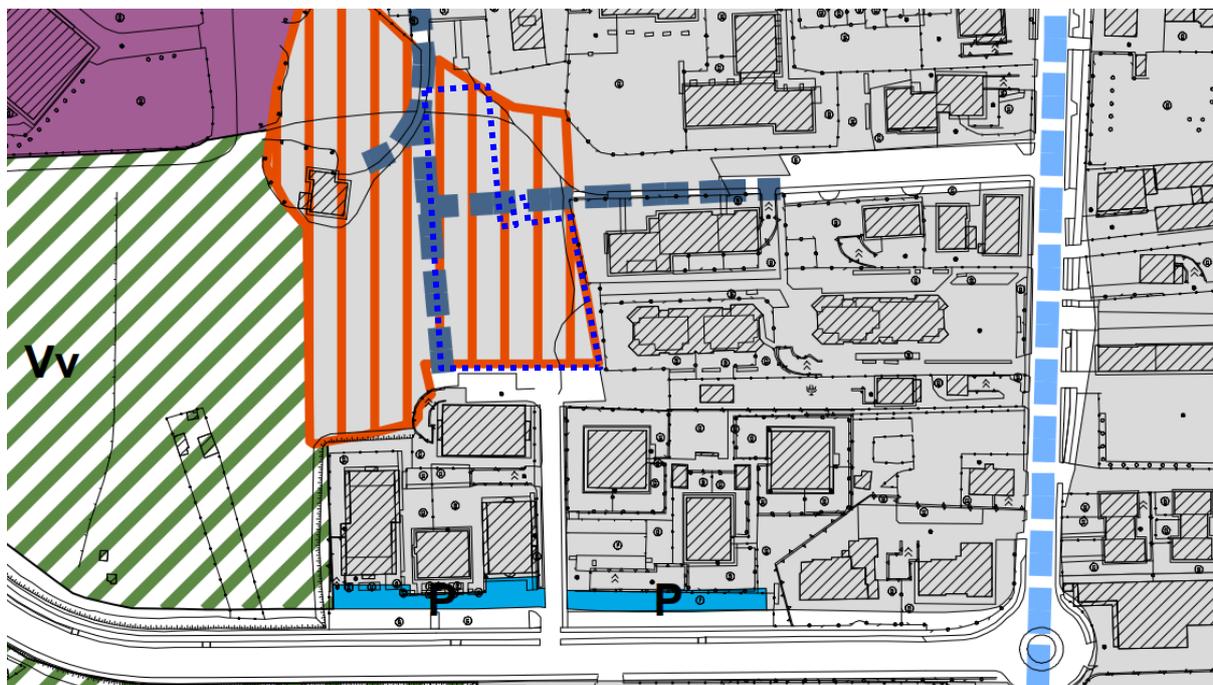


Figura 10 – Estratto dalla tavola PdS3 "Progetto dei servizi" del PGT

Servizi da localizzare in fase attuativa

 Ambiti oggetto di provvedimenti approvati e tessuti di completamento del PdR con previsione di servizi

Servizi alla mobilità

 percorsi ciclopedonali da realizzare

Servizi del verde e degli spazi pubblici o ad uso pubblico

 servizi da realizzare

Rilevante quanto prescritto dall'art. 10 delle NTA del PdS.

PdS, NTA, art. 10 - Disciplina dei servizi da localizzare nei tessuti consolidati urbani del PdR

1. Nelle aree del tessuto consolidato urbano gli interventi che, in coerenza con le indicazioni del Piano delle Regole, prevedono un aumento di Slp oltre l'indice di base indicato nelle tavole del Piano delle Regole, comportano una **cessione di aree per servizi così quantificata:**

- per tutte le funzioni: minimo 80% della Slp realizzabile
- per gli usi commerciali in medie e grandi strutture di vendita: minimo 200% della Slp realizzabile
- per le sole funzioni produttive: minimo 20% della St di intervento.

Per i "Tessuti di completamento" la cessione di aree per servizi come sopra definita deve essere garantita per l'intera Slp realizzabile.

2. In caso di mutamento della destinazione d'uso produttiva o per servizi di edifici o di parti di essi, localizzati all'interno del tessuto consolidato, con opere, è fatto obbligo di corrispondere mediante cessione gratuita aree per servizi nella stessa quantità definita al precedente comma 1.

3. La **quantità di aree per servizi**, così come definita ai precedenti commi 1 e 2, può essere **monetizzata, o ceduta** indifferentemente **all'interno dell'ambito** oggetto di intervento **o nelle aree indicate dal Piano dei Servizi**; in questo secondo caso, la

Situazione di fatto**PdS, NTA, art. 10 - Disciplina dei servizi da localizzare nei tessuti consolidati urbani del PdR**

quantità di aree da cedere dovrà variare in ragione del rapporto tra l'indice di edificabilità dell'area oggetto di intervento e quello delle aree per servizi che l'operatore intende cedere, come definito nella tav. DP6 del DdP.

4. Fatta eccezione per i "Tessuti di completamento", non sono soggette alla corresponsione della dotazione minima di cui ai commi 1 e 2 gli interventi che prevedono la realizzazione e/o la cessione di SIp e/o aree per servizi o per Edilizia sociale, e/o di aree nella misura definita rispettivamente dall'art.14 comma 3 lett.a e dall'art.18 comma 4 lett.a delle Norme Tecniche Attuative del Piano delle Regole.

5. Non sono soggette alla corresponsione della dotazione minima di aree per servizi, così come definita ai precedenti commi 1 e 2, gli interventi di incremento della SIp in funzione dell'applicazione di misure di incentivazione di cui all'**art. 2, lettera c delle Definizioni e disposizioni generali del Piano di Governo del Territorio.**

PGT, Definizioni e disposizioni generali, art. 2 lett. c) – Perequazione e Compensazione urbanistica, misure di incentivazione: c. Misure di incentivazione

Le Misure di incentivazione sono finalizzate a promuovere il miglioramento del bilancio energetico della città e la riduzione delle emissioni inquinanti mediante l'utilizzo razionale dell'energia e delle risorse idriche e l'utilizzo di fonti rinnovabili e la promozione dell'edilizia ecosostenibile.

Le Misure di incentivazione si esplicano in incrementi di SIp nei limiti previsti all'art. 11 comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i. I livelli di ecosostenibilità, in relazione alla classe energetica degli edifici, sono articolati in tre fasce:

- massimo, corrispondente alla classe energetica A+ o ad altre condizioni di intervento in grado di garantire la riduzione di impatti sull'ambiente;
- medio, corrispondente alla classe energetica A o ad altre condizioni di intervento in grado di garantire la riduzione di impatti sull'ambiente;
- minimo, corrispondente alla classe B o ad altre condizioni di intervento in grado di garantire la riduzione di impatti sull'ambiente.

Negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione e di sostituzione, la maggiorazione della capacità edificatoria viene determinata come segue:

- per il livello massimo di ecosostenibilità nella misura del 15%;
- per il livello medio di ecosostenibilità nella misura del 10%;
- per il livello minimo di ecosostenibilità nella misura del 5%.

Gli incrementi di SIp derivanti da misura di incentivazione in caso di interventi realizzati nei tessuti di antica formazione possono essere ceduti e utilizzati negli altri ambiti dei tessuti consolidati urbani.

Al fine dell'applicazione delle misure di incentivazione finalizzate a promuovere il miglioramento del bilancio energetico della città, la riduzione delle emissioni inquinanti e, in generale, a garantire la sostenibilità ambientale degli interventi, l'amministrazione comunale si doterà di specifico regolamento.

L'Amministrazione Comunale adotterà specifiche forme di incentivazione di alcune categorie di intervento sugli edifici esistenti nei nuclei di versante, di cui alle lett. d), e) e g) dell'art. 9 comma 1 delle NTA del PdR mediante corresponsione di contributi in misura pari a quelli che, ai sensi degli artt. 43 e 48 della L.R. n. 12/2005, gravano sugli stessi.

Segue infine la verifica della tavola DdP3 "Carta illustrativa", che propone il disegno urbanistico del Comune di Sondrio e, nel dettaglio, anche dell'area oggetto di intervento. Si osservino i percorsi e i collegamenti ed aree verdi nel contesto tra Via Giuliani, Via Don Guanella e Via Vanoni.

In particolare emerge la presenza del servizio strategico dell'RSA di Via Don Guanella e, a sud dello stesso, della grande area verde con previsione di parco urbano già oggetto del cosiddetto "bando periferie".

Quindi emerge la presenza dei percorsi ciclopedonali di penetrazione ai quartieri a prevalenza residenziale compresi tra Via Giuliani, Via Don Guanella e Via Vanoni. Il disegno urbanistico di tali per-

Situazione di fatto

corsi dovrà essere finalizzato a raccordare la dorsale ciclopedonale di Via Vanoni (che vuole essere il collegamento nord-sud tra il Centro Città ed il Sentiero Valtellina), con i suddetti quartieri residenziali, il quartiere La Piastra, la Via Maffei e la sua nuova dorsale ciclopedonale. Quest'area, gravitante su La Piastra, appunto, è sede di servizi strategici (RSA, sede Croce Rossa, ...), nonché luogo preposto a ricevere ingenti investimenti pubblici per la rigenerazione urbana nel breve periodo.

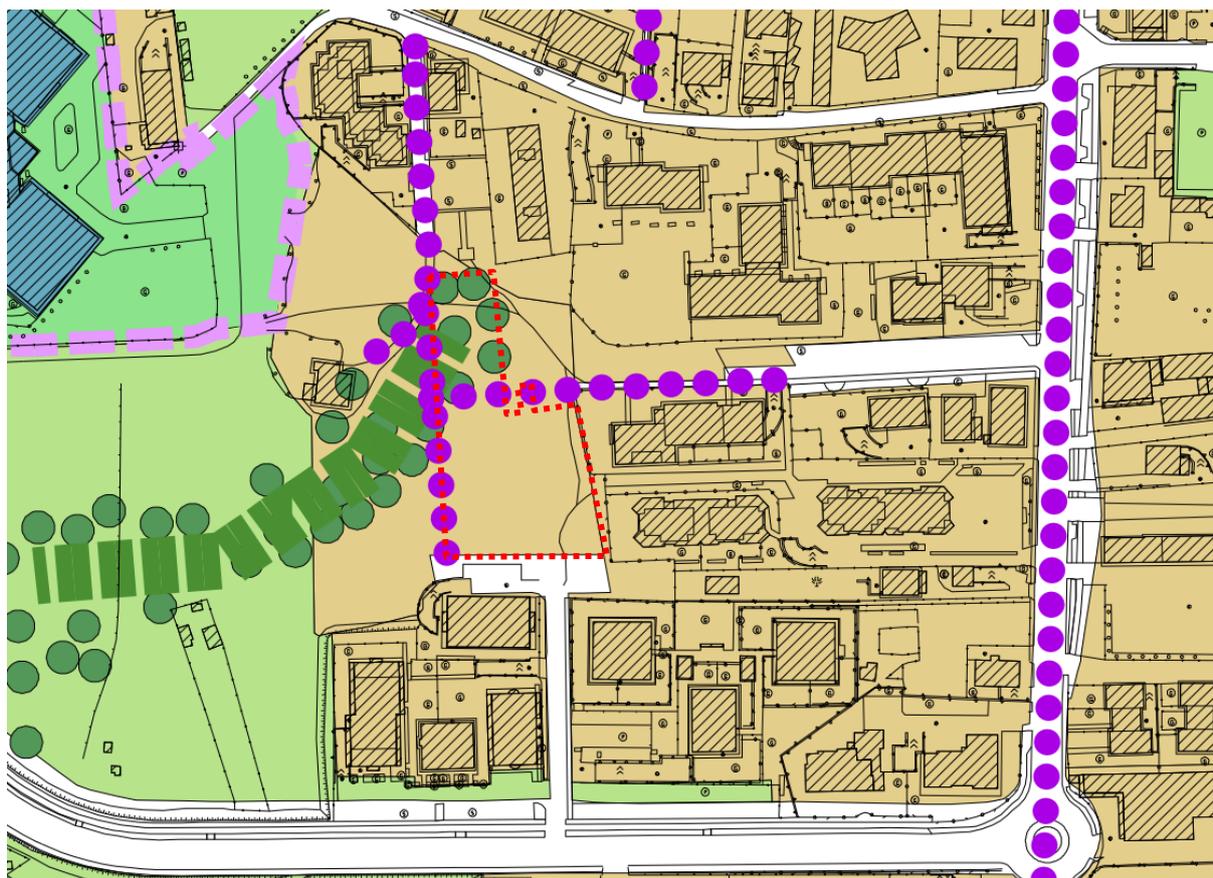


Figura 11 – Estratto dalla tavola DdP3 “Carta illustrativa” del PGT



2.3. Le urbanizzazioni

Allo stato attuale, il contesto dell'ambito di intervento, è coperto da urbanizzazioni realizzate a partire dagli anni '90, pertanto relativamente recenti e dimensionate rispetto al potenziale edificatorio delle aree di espansione della Città di Sondrio verso sud. Si veda l'immagine per comprenderne la dislocazione rispetto al comparto in oggetto.

Situazione di fatto

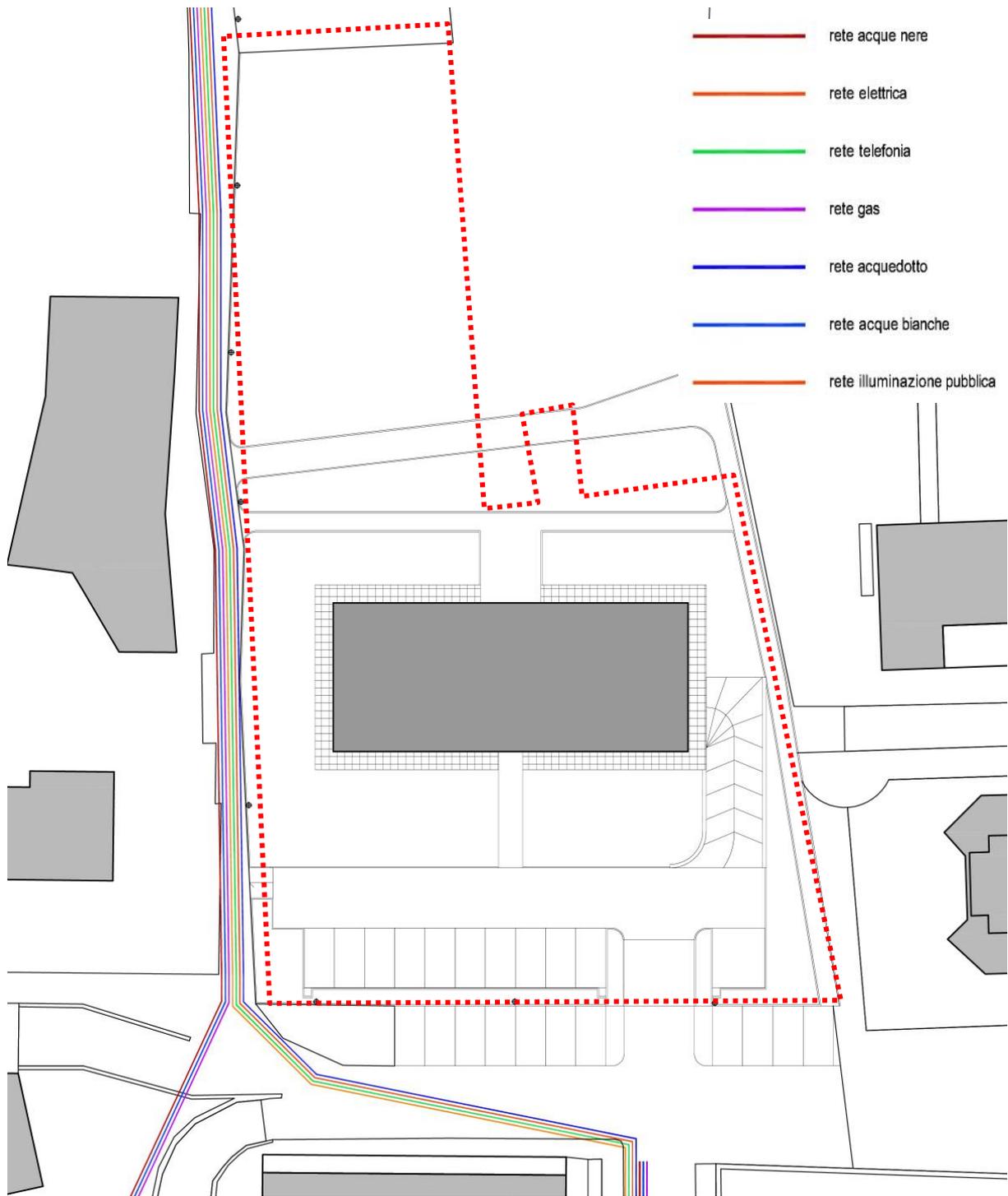
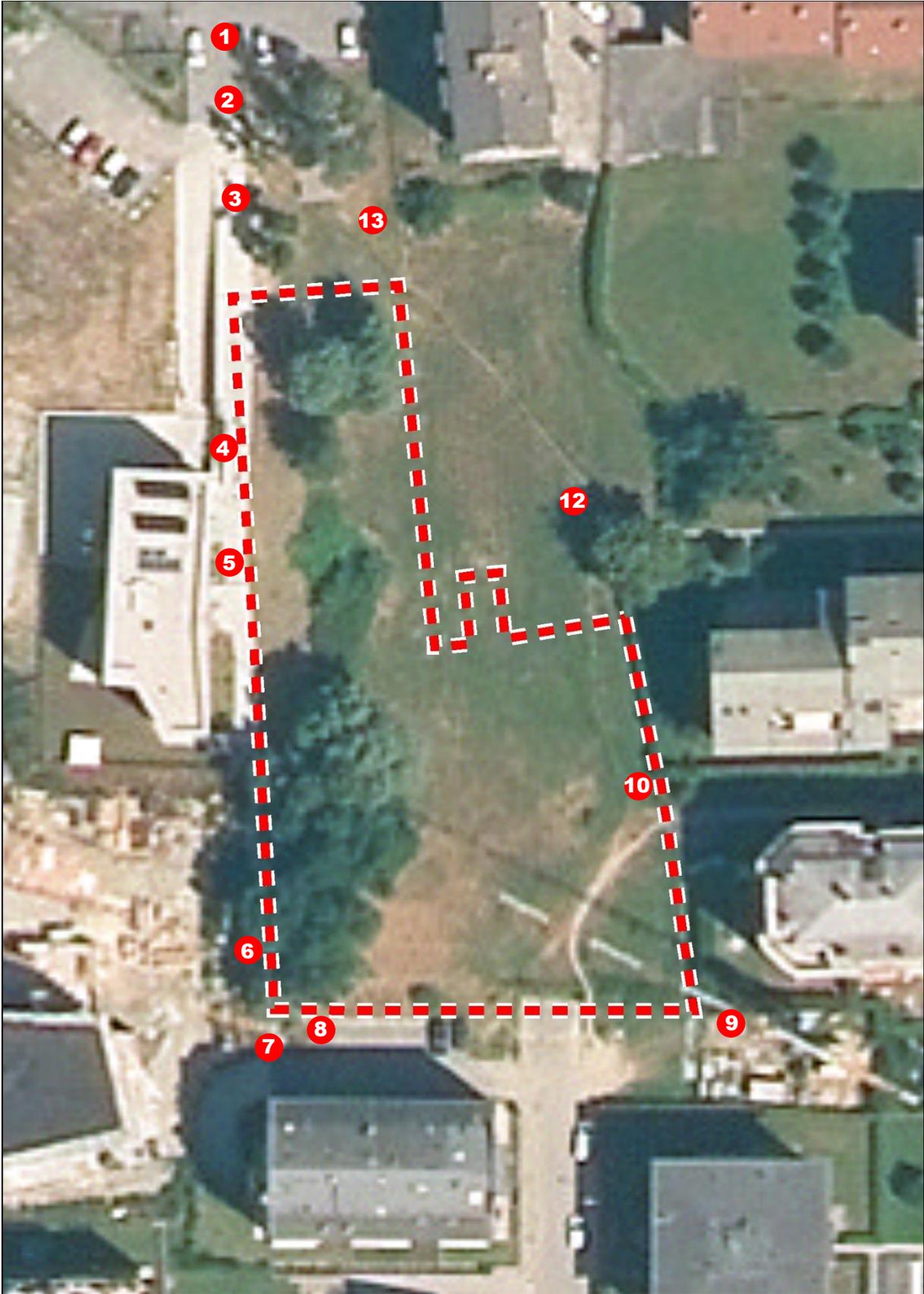


Figura 12 – Estratto dalla tavola DdP3 “Carta illustrativa” del PGT

2.4. Documentazione fotografica



Situazione di fatto



1



2



3



4



5.1



5.2

Situazione di fatto



6



7



8



9



10.1



10.2

Situazione di fatto



12.1



12.2



12.3



13

3. IL PIANO ATTUATIVO

3.1. Progetto

Sulla scorta delle disposizioni di legge vigenti e degli indirizzi e prescrizioni del PGT, è possibile definire un'ipotesi di sviluppo planivolumetrico che prende atto delle verifiche dei requisiti urbanistico edilizi di cui al successivo paragrafo e che si articola come dalle immagini successive.

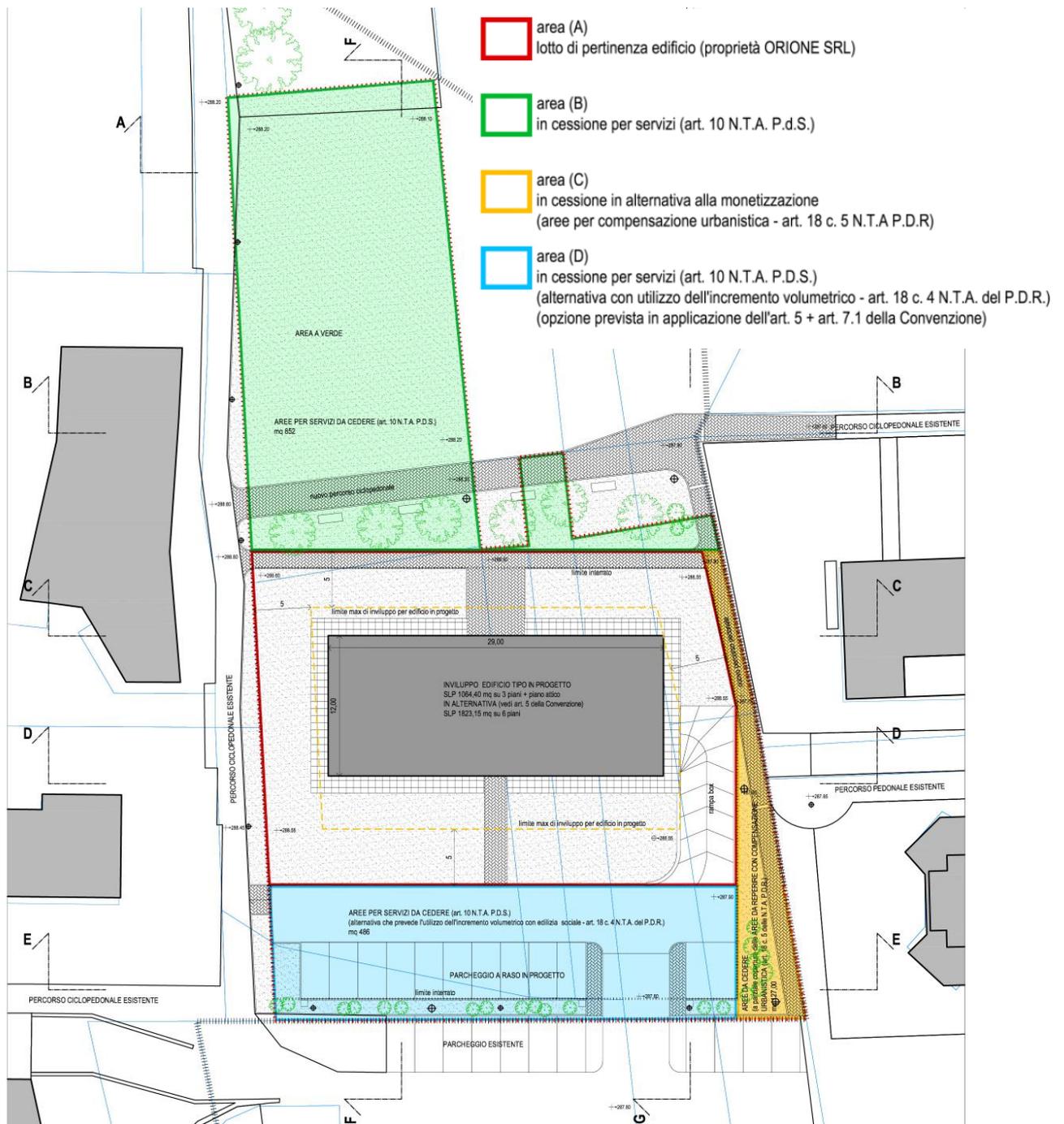


Figura 13 – Estratto dalla tavola P.5 “Planimetria di progetto e sezioni schematiche”

PARAMETRI IN CASO DI SFRUTTAMENTO DEL SOLO Ut base	
ST	2661 mq
Ut base	0,40 mq/mq
SLP (R1)	1064,40 mq
cessioni per servizi (art. 10 PdS) > area "B"	852,00 mq
ulteriori cessioni (art. 18.5 PdR) > area "C"	127,00 mq
SF > area "A"+"D"	1682 mq

Lo sviluppo architettonico del comparto prevede la realizzazione di un unico edificio in linea – coerentemente al pattern insediativo del contesto tra le Vie Giuliani, Don Guanella e Vanoni – avente pertanto pianta a base approssimativamente rettangolare e disposto trasversalmente lungo l'asse est-ovest, con quattro livelli fuori terra (3 piani più attico). L'ingombro tipo del fabbricato avrà, pertanto, le seguenti dimensioni.

INGOMBRO TIPO IN CASO DI SFRUTTAMENTO DEL SOLO Ut base	
larghezza (est-ovest)	29 m
profondità (nord-sud)	12 m
altezza	12 m

Nel caso in cui il Soggetto Attuatore intendesse fare ricorso alle facoltà di incremento della Slp previste dalle NTA del PGT, come riprese dalla NTA del presente piano attuativo, l'aumento della consistenza volumetrica verrà, in linea di massima, redistribuito in altezza mediante la creazione di ulteriori 2 livelli fuori terra, fino al completamento della disponibilità di Slp. In questo caso si avranno i seguenti parametri.

PARAMETRI IN CASO DI SFRUTTAMENTO DEGLI INCREMENTI DI SLP AMMESSI	
SLP (R1)	1064,40 mq
SLP (R1) incremento (art. 18.4 PdR)	607,00 mq
SLP (R2) a servizi o residenza sociale (25% di SLP incr.)	151,75 mq
cessioni per servizi (art. 10 PdS) > area "B"	852,00 mq
ulteriori cessioni (art. 18.5 PdR) > area "C"	127,00 mq
cessioni per servizi su incremento (art 10 PdS) > area "D"	486,00 mq
SF > area "A"	1196 mq

In tale caso l'ingombro tipo del fabbricato avrà le seguenti dimensioni:

INGOMBRO TIPO IN CASO DI SFRUTTAMENTO DEGLI INCREMENTI DI SLP AMMESSI	
larghezza (est-ovest)	29 m
profondità (nord-sud)	12 m
altezza	18 m

Nel rispetto delle normative di PGT e della legislazione vigente è prevista l'edificazione nel sottosuolo di autorimesse private ed altri spazi pertinenziali alle abitazioni oltre agli eventuali vani tecnici. Le parti del lotto non occupate dalla SC saranno redistribute in spazi pertinenziali privati (afferenti alla SF) e spazi destinati alle cessioni di aree per servizi di interesse pubblico o generale (dette anche dotazioni territoriali – DT).



Figura 14 – Rapporti volumetrici con il contesto – vista sud est – sviluppo con la volumetria di base



Figura 15 – Rapporti volumetrici con il contesto – vista sud est – sviluppo con la volumetria massima



Figura 16 – Rapporti volumetrici con il contesto – vista sud – sviluppo con la volumetria di base



Figura 17 – Rapporti volumetrici con il contesto – vista sud – sviluppo con la volumetria massima



Figura 18 – Rapporti volumetrici con il contesto – vista nord – sviluppo con la volumetria di base



Figura 19 – Rapporti volumetrici con il contesto – vista nord – sviluppo con la volumetria massima

3.2. Verifica dei requisiti urbanistico edilizi

Stante la descrizione dello sviluppo di massima del comparto di cui al precedente paragrafo, sono verificati i successivi requisiti urbanistico edilizi.

3.2.1. Distanze dai confini e dagli edifici esistenti

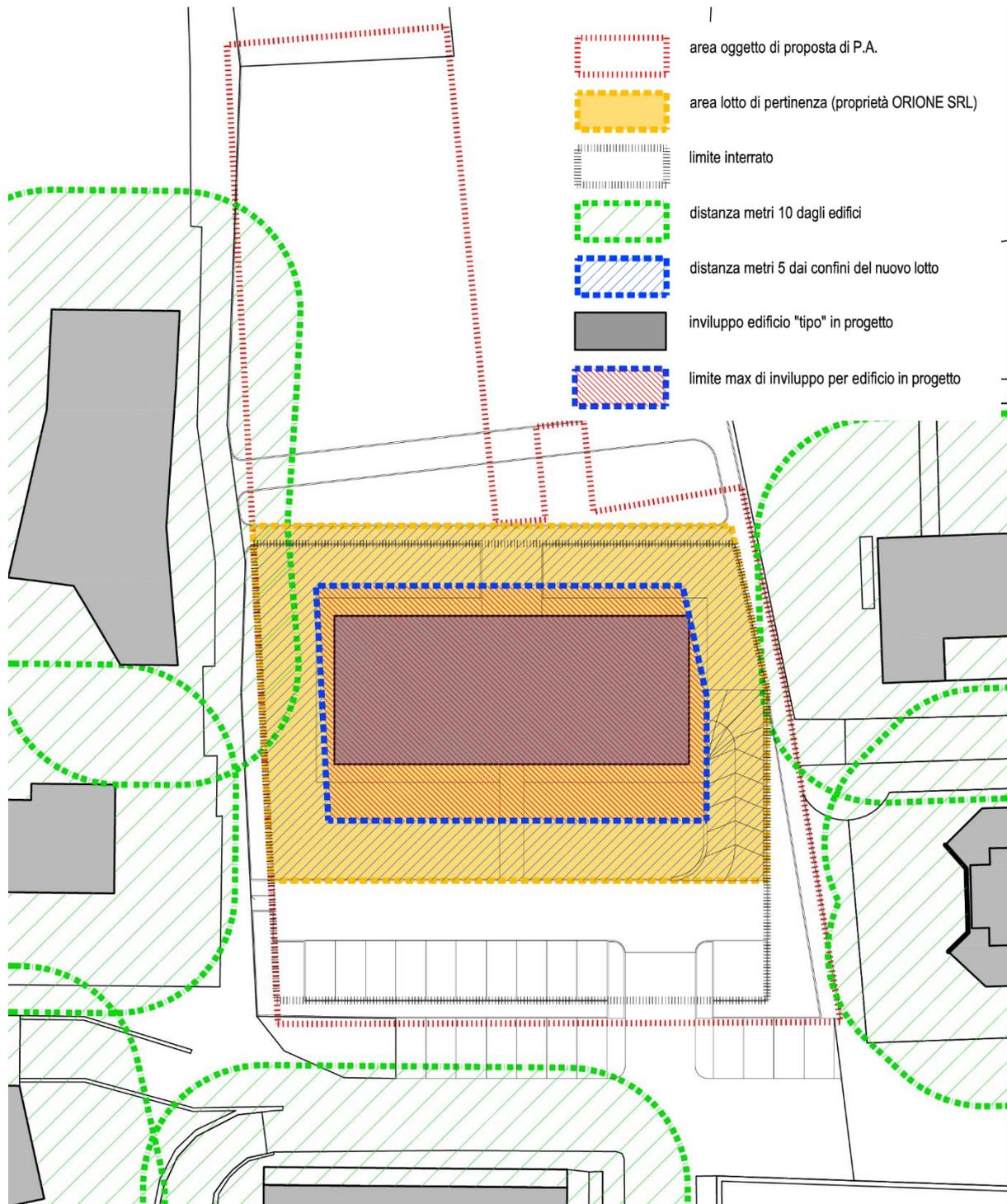


Figura 20 – Verifica delle distanze dai confini e dagli edifici

Come emerge dallo stralcio precedente e dall'elaborato cartografico P.6, sono verificate le distanze di 5 m tra il nuovo fabbricato ed i confini delle proprietà adiacenti e minimo 10 m tra il nuovo fabbricato e quelli esistenti sulle proprietà adiacenti.

3.2.2. Superficie permeabile

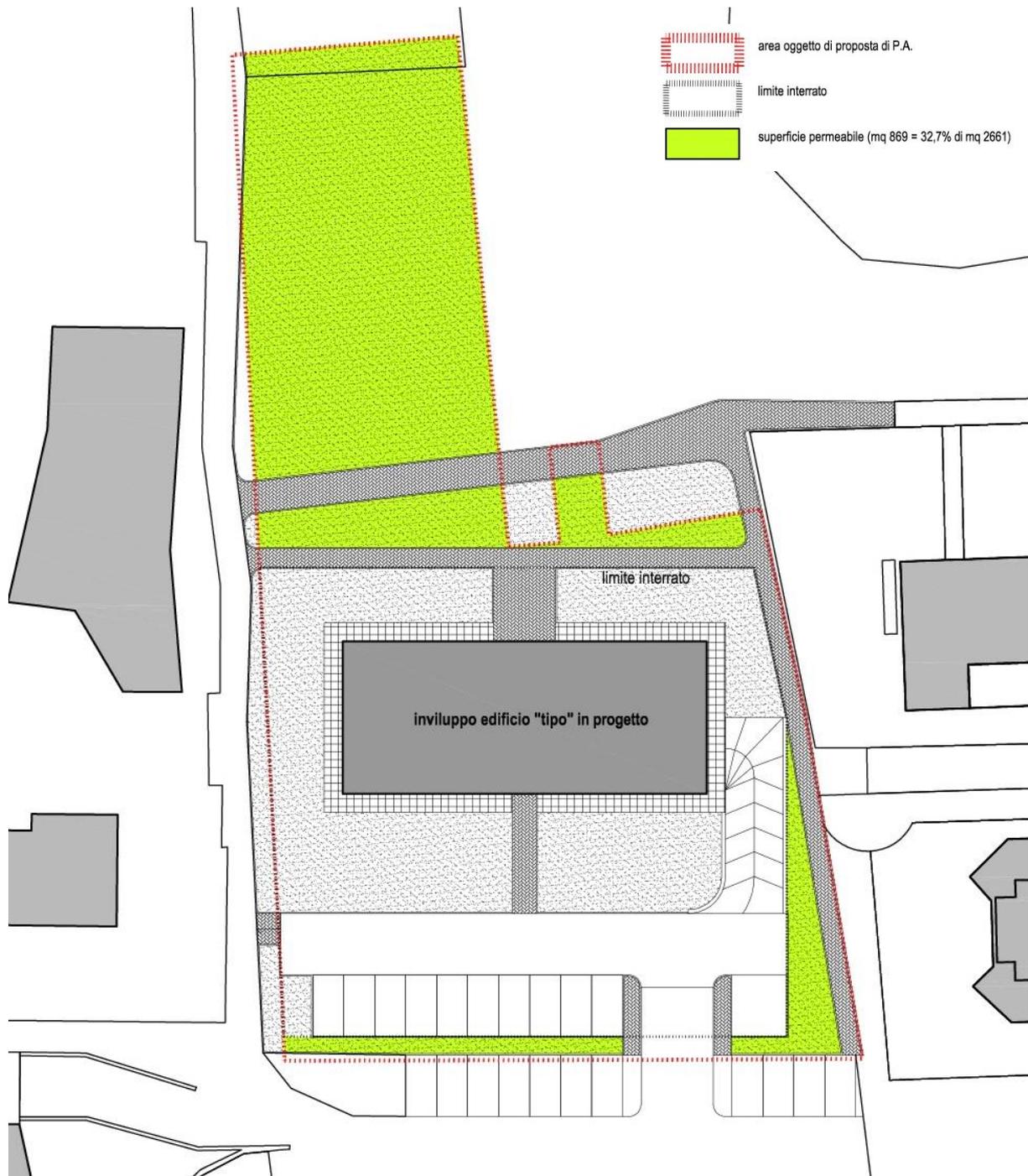


Figura 21 – Verifica della superficie permeabile

Come emerge dallo stralcio precedente e dall'elaborato cartografico P.6 è verificata la disponibilità minima di superfici permeabili pari al 20% della superficie del lotto in oggetto.

3.2.3. Aree per servizi

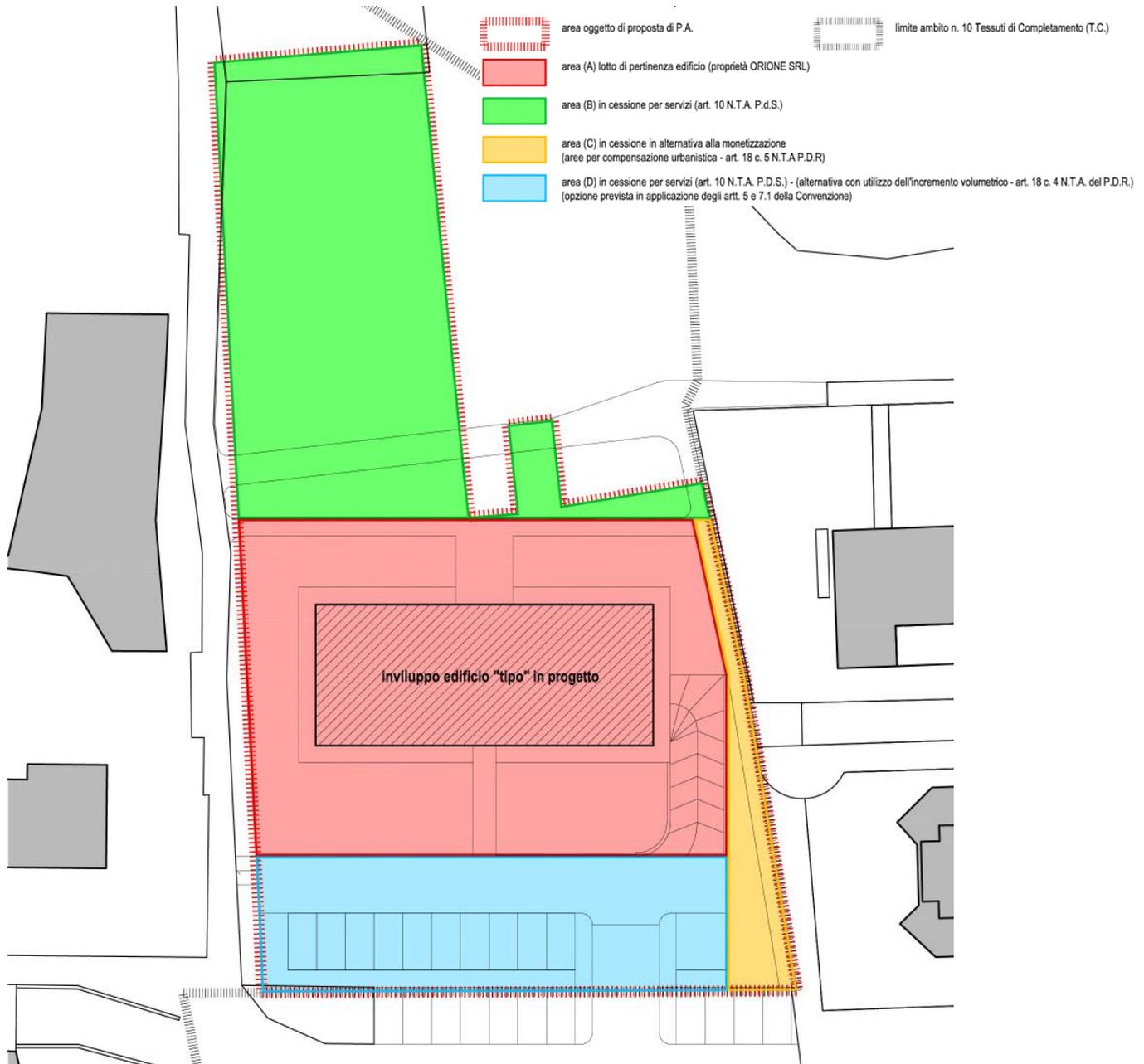


Figura 22 – Verifica delle aree in cessione per le urbanizzazioni primaria e secondaria di legge e alternative all'acquisizione di crediti edificatori da compensazione

Secondi i requisiti di cui alle NTA del PdR e del PdS sono verificati: area "B" - 852,00 mq, pari all'80% della SLP di base come previsto dall'art. 10 delle NTA del PdS; area "C" - 127,00 mq di ulteriore cessione a parziale copertura di quanto richiesto dall'art. 18.5 delle NTA del PdR; area "D" – 486,00 mq , pari all'80% della SLP di incremento come previsto dall'art. 10 delle NTA del PdS. Tali superfici soddisfano il valore minimo di 18 mq per abitante previsti dall'art. 9 comma 3 della LR 12/2005 s.m.i.

4. URBANIZZAZIONI E QUADRO ECONOMICO

Urbanizzazioni e quadro economico

- Reti sottoservizi esistenti

-  rete acque nere
-  rete elettrica
-  rete telefonia
-  rete gas
-  rete acquedotto
-  rete acque bianche
-  rete illuminazione pubblica

- Reti sottoservizi progetto

-  rete acque nere
-  rete elettrica
-  rete telefonia
-  rete gas
-  rete acquedotto

di cui da realizzare a scomputo oneri di urbanizzazione (vedi art. 8 - doc. P.2 - Bozza di Convenzione Urbanistica - e doc P.8 - Computo m.e. di massima delle opere a scomputo oneri)

-  rete acque bianche
-  canaletta con griglia acque bianche
-  caditoia acque bianche
-  rete illuminazione pubblica
-  punto illuminazione pubblica

- Altre opere a scomputo oneri di urbanizzazione (vedi art. 8 - doc. P.2 - Bozza di Convenzione Urbanistica - e doc P.8 - Computo m.e. di massima delle opere a scomputo oneri)

-  percorsi pedonali/ciclopedonali
-  aree a parcheggio
-  aree a verde
-  arredo urbano - sedute (rif. - METALCO serie Diamante o similare)
-  arredo urbano - cestino portarifiuti (rif. - METALCO mod. POD o similare)



messa a dimora di pianta (tipo acero o simile)



messa a dimora di specie arbustive

Urbanizzazioni e quadro economico

QUADRO ECONOMICO OPERE REALIZZABILI A SCOMPUTO ONERI DIVISE PER TIPOLOGIA	
CORDOLI PER PERCORSI E AREA PARCHEGGIO (URB.1)	7.487,40 €
PERCORSI CICLO/PEDONALI (URB.2)	10.177,50 €
RETE ACQUE BIANCHE (URB.3)	7.410,20 €
PIAZZALE PARCHEGGIO SUD (URB.4)	22.807,60 €
RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA (URB.5)	13.658,60 €
AREE A VERDE (URB.6)	11.038,83 €
ARREDO URBANO (URB.7)	9.600,00 €
QUADRO ECONOMICO OPERE REALIZZABILI A SCOMPUTO ONERI DIVISE PER AREE	
TOTALE OPERE URBANIZZAZIONE PREVISTE _ area B e aree comunali a nord	34.932,68 €
TOTALE OPERE URBANIZZAZIONE PREVISTE _ area C	13.959,45 €
TOTALE OPERE URBANIZZAZIONE PREVISTE _ area D	33.288,00 €
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE REALIZZABILI PREVISTE	82.180,13 €
TOTALE ONERI SICUREZZA (da ripartire proporzionalmente tra le voci di costo)	2.000,00 €

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Generalità

1. Nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo I, Capo II della LR 12/2005 s.m.i., le presenti Norme tecniche disciplinano lo sviluppo del comparto denominato "TC.10 stralcio est" durante l'intero corso di vigenza del relativo Piano Attuativo (PA).

2. L'atto di Convenzionamento sottoscritto dal Comune di Sondrio e dal Soggetto Attuatore, la società Orione S.r.l. del Gruppo Camer. Costituisce parte integrante della documentazione di PA, che nel complesso consta dei seguenti elaborati

TC.10 – STRALCIO EST		TIPO
P.1	Relazione tecnica, Quadro economico, Norme Tecniche di Attuazione	testuale
P.2	Bozza di Convenzione urbanistica	testuale
P.3	Stato proprietà catastali e destinazione d'uso urbanistica	cartografico
P.4	Planimetria stato di fatto e sezioni schematiche	cartografico
P.5	Planimetria di progetto e sezioni schematiche	cartografico
P.6	Verifiche urbanistiche	cartografico
P.7	Planimetria urbanizzazioni e opere a scomputo	cartografico
P.8	Computo m.e. di massima delle opere a scomputo oneri	cartografico

Art. 2 - Indici, parametri urbanistici e destinazioni d'uso

TC.10 – STRALCIO EST

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0,40 mq/mq
Altezza massima degli edifici	18 m
Prescrizioni per i servizi	L'intervento deve contribuire alla realizzazione delle connessioni ciclopedonali , secondo lo schema indicato negli elaborati del PdS del PGT, ed al potenziamento del parcheggio al servizio della Residenza Sociale Assistita (RSA). Lo schema dei percorsi ciclopedonali indicato negli elaborati del PdS è indicativo e potrà essere modificato in sede di definizione del Piano Attuativo.
Modalità attuative	Piano Attuativo obbligatorio

E' consentito l'incremento della SIp se associato alternativamente a:

- messa a disposizione di superfici da destinare a servizi pubblici o ad uso pubblico o a residenza sociale di cui all'art. 5 delle Definizioni e disposizioni generali del PGT. In questo caso, in aggiunta alla SIp di incremento deve essere realizzata superficie SIp di servizi o residenza sociale in misura non inferiore al 25% di questa, con gestione a carico dell'operatore. In alternativa, in aggiunta alla SIp di incremento deve essere realizzata superficie SIp di servizi o residenza sociale in misura non inferiore al 15%, da cedersi al Comune che si farà carico della sua gestione. Come ulteriore alternativa, a giudizio del Comune potranno essere sottoposte alla convenzione ventennale di cui all'art. 4 delle Definizioni e disposizioni generali unità immobiliari già esistenti, nella misura minima del 25% della SIp di incremento in caso di gestione a carico dell'operatore, o del 15% in caso di cessione gratuita al Comune, oppure potrà essere ceduta al Comune area che possa esprimere un diritto edificatorio non inferiore al 30% della SIp di incremento. La cessione di area può essere sostituita dalla sua monetizzazione;
- trasferimento nell'area di intervento di diritti edificatori generati dalle aree del Piano dei Servizi interessate da misure di Compensazione urbanistica.

TC.10 – STRALCIO EST

La Slp massima realizzabile è funzione dell'indice di utilizzazione del suolo delle aree consolidate (Iac) indicato per ciascuna area nel successivo articolo. Una quota almeno pari al 20% della Slp realizzabile in applicazione dell'indice di utilizzazione deve derivare dal trasferimento di diritti edificatori derivanti da misure di compensazione urbanistica. In alternativa l'operatore potrà corrispondere all'amministrazione comunale una somma pari al valore di mercato delle medesime aree da cui deriva il diritto edificatorio.

DESTINAZIONI D'USO

1. Nei tessuti di completamento, fatte salve specifiche indicazioni contenute nelle schede relative a ciascun ambito, non sono ammessi i seguenti usi:

- Usi commerciali
 - T2 Medie strutture di vendita
 - T3 Grandi strutture di vendita
 - T4 Centri commerciali
- Usi produttivi
 - P1 Artigianato produttivo e industria
 - P3 Depositi a cielo aperto
 - P4 Magazzini
- Usi agricoli

Per gli usi commerciali sono fatte salve le disposizioni del Titolo 4, art. 29 comma 6 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

2. L'attuazione degli interventi di cui al presente articolo dovrà rispettare le indicazioni del successivo comma. Per alcuni comparti, come sotto indicato, le realizzazioni sono assoggettate a Piano Attuativo, anche per stralci, per i quali non è necessaria la Valutazione Ambientale Strategica, né la Verifica di Assoggettabilità alla stessa.

3. Qualora nelle schede di cui al punto successivo non sia indicata una specifica Prescrizione per i servizi l'attuazione degli interventi, attuabili mediante preventivo Piano Attuativo o mediante Permesso di costruire convenzionato, può avvenire per stralci funzionali successivi a condizione che questo non pregiudichi l'attuabilità della porzione residua e fermo restando il rispetto delle eventuali prescrizioni per gli edifici contenute nelle schede.

4. Nelle tavole del PdR i Tessuti di completamento sono indicati con una propria numerazione. In riferimento a tale numerazione l'attuazione degli interventi deve rispettare i seguenti criteri e parametri:

Art. 3 - Attuazione

1. Ai sensi dell'art. 14 comma 12 della LR 12/2005 s.m.i., le modificazioni allo sviluppo planivolumetrico, sia dei volumi privati che delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, sono consentite mediante ordinario titolo abilitativo quale Permesso di Costruire (PdC) o SCIA alternativa al PdC, a condizione che rispettino i parametri urbanistici previsti nella presente normativa tecnica e nella Convenzione urbanistica (o sue successive integrazioni) e che, pur adeguando e modificando la dislocazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in accordo con la Giunta Comunale, non ne diminuiscano la dotazione complessiva.

2. In fase attuativa e per effetto del precedente comma sono altresì possibili modificazioni agli accessi carrai e pedonali dell'intero comparto in accordo con la Giunta Comunale.

Art. 4 - Rapporti con il PGT

1. Il presente PA "TC.10 stralcio est" è conforme agli atti del PGT di Sondrio approvato con DCC n. 40 del 06.06.2011, come revisionato con DCC n. 81 del 28.11.2014. Per tali motivazioni, ai sensi dell'art. 14 comma 1 della LR 12/2005 s.m.i. è approvabile dalla Giunta comunale.