

Comune di Sondrio - Provincia di Sondrio
VARIANTE STRALCIO PIANO ATTUATIVO "Ambito 10"



Oggetto: Relazione

Progettisti

arch. Andrea Forni

via Tonale, 17/A - 23100 - Sondrio (so) - tel.fax 0342/218456 - e-mail andrea@forniandrea.it

arch. Nicola Stefanelli

Galleria Campello n°12 - 23100 Sondrio(so) tel. 0342.513131 fax 0342.512450 - e-mail: studstef@tin.it

Variante Piano Attuativo - Ambito 10

INQUADRAMENTO URBANISTICO

ESTRATTI PGT

PIANO DELLE REGOLE

- PDR1 "Carta dei Vincoli" – Sud



Vincoli derivanti dall'applicazione diretta di disposizioni nazionali





Tessuti edificati a prevalente destinazione residenziale ad alta trasformabilità

Tc tessuti di completamento (artt. 18-19 NTA)

Altre indicazioni (PdS e DdP)



Aree per servizi

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 cedere 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 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 SIp 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:

3. 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

<i>Indice di utilizzazione</i>	0,40 mq/mq
<i>Altezza massima degli edifici</i>	18m
<i>Prescrizioni per i servizi</i>	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
<i>Modalità attuative</i>	Piano Attuativo obbligatorio

ESTRATTI P.G.T.
PIANO DEI SERVIZI

-PDS1 "Usi e classificazioni dei servizi localizzati"



Servizi del verde e degli spazi pubblici o ad uso pubblico (art.6 delle NTA del PdS)

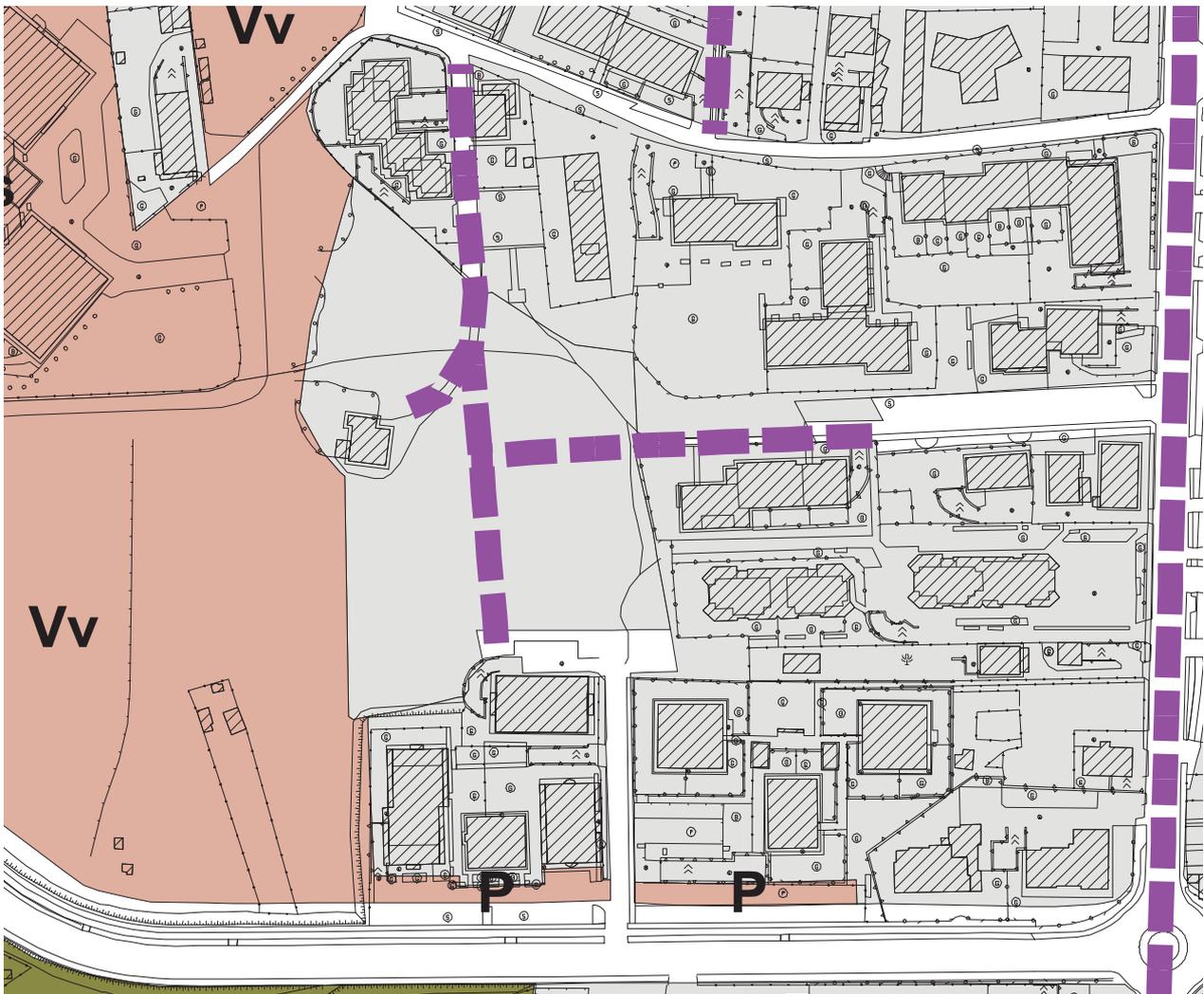
 Vv -Parchi e spazi aperti pubblici o di uso pubblico

Servizi alla mobilità (art.7 delle NTA del PdS)

 Collegamenti ciclabili e/o pedonali

Altre indicazioni (art.8 delle NTA del PdS)

 Ambiti consolidati



 aree per servizi di proprietà comunale, con vincolo di acquisizione o con compensazione urbanistica (art. 12 delle NTA del PdS)

 ambiti consolidati



3

Elementi della rete ecologica del PTR (art.24 PPR)



Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione

Elementi della rete ecologica comunale



Sequenze verdi: aree verdi di connessione o mitigazione

Art. 6 - Servizi del verde e degli spazi pubblici o ad uso pubblico

1. Il Piano di Governo del Territorio persegue l'obiettivo della tutela, del miglioramento e dello sviluppo delle aree verdi, private e pubbliche e, più in generale, dell'insieme degli spazi pubblici o ad uso pubblico inedificati sui quali si fonda il funzionamento della città pubblica, mediante la riorganizzazione degli spazi esistenti e di progetto in modo tale da dare forma ad una "maglia di spazi pubblici" fortemente riconoscibile in quanto dotata di unitarietà nella scelta delle soluzioni formali e dei materiali e in grado di riconnettere le diverse parti edificate e i differenti nuclei urbani.

L'insieme di aree a verde dovrà contribuire alla formazione della rete ecologica locale in area urbana. Nello specifico dovranno essere incentivate nuove alberature, l'estensione delle aree verdi o la costruzione di siepi anche con funzione di miglioramento del microclima urbano (abbattimento delle polveri e dei rumori, riduzione delle isole di calore dovute alle superfici impermeabili).

2. Nelle aree relativi ai servizi del verde e degli spazi pubblici o ad uso pubblico inedificati va incentivata la messa in sicurezza della rete dei percorsi di connessione tra le varie aree distribuite sul territorio al fine di garantirne l'utilizzo dai cittadini residenti nelle differenti parti del territorio. Nelle aree del verde pubblico sono consentiti solo chioschi per bibite, giornali e simili.

Per i servizi del verde e degli spazi pubblici o ad uso pubblico inedificati ad esclusione delle aree interessate dal Parco fluviale urbano (Vvf) trovano applicazione i seguenti parametri: - Rapporto di copertura = 5%

3. I servizi del verde e degli spazi pubblici o ad uso pubblico si articolano nelle categorie e destinazioni come di seguito elencate. I servizi del verde e degli spazi pubblici o ad uso pubblico sono indicati nelle tavole del Piano dei Servizi con apposita simbologia come di seguito indicato.

a. Parchi e spazi aperti pubblici o di uso pubblico (Vv)

Comprendono le aree destinate alla conservazione e valorizzazione degli elementi di interesse ambientale e paesaggistico nonché le attrezzature necessarie alla corretta fruizione pubblica (chioschi, punti di ristoro e informazione, arredo urbano).

b. Spazi pavimentati pubblici o di uso pubblico (Pz)

Comprendono le aree destinate alla realizzazione del sistema di piazze e connessioni pedonali all'interno del territorio urbanizzato. Sono comprese le attrezzature necessarie alla corretta fruizione pubblica (chioschi, punti di ristoro e informazione, arredo urbano).

c. Servizi sportivi e del tempo libero inedificati (Pti)

I servizi per lo sport e tempo libero così classificati comprendono gli impianti e i servizi destinati all'impiantistica sportiva e ricreativa pubblica e privata. Essi comprendono gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo, ecc.) e gli spazi tecnici.

d. Parco fluviale urbano (Vvf)

Comprende le aree destinate alla formazione del parco fluviale urbano. In tale aree sono ammessi i soli interventi di rinaturalizzazione e di sistemazione dei percorsi interni all'area da destinare alla mobilità ciclabile e pedonale. E' consentita la realizzazione di orti, anche privati; tale possibilità è definita da apposita convenzione secondo parametri e condizioni di cui si demanda l'indicazione alla Giunta Comunale.

4. Per le aree indicate come Parco dell'Adda Mallero, Parco Triangia (PLIS) e Parco del Monte Rolla trovano applicazione le disposizioni normative del Piano delle Regole. Tali aree, pur contribuendo alla formazione della rete ecologica, non sono classificate come servizi ai fini del conteggio dell'offerta complessiva.

5. Ai fini della formazione della rete ecologica comunale il Piano dei Servizi, nella tavola PdS 4 "Tavola della rete ecologica" sono individuate le seguenti zone e relative disposizioni: - Aree umide minori - Parco Monte Rolla - Parco Adda Mallero - Sequenze verdi: aree di connessione e mitigazione. Relativamente alle zone interessate dal "Parco del Monte Rolla" e del "Parco dell'Adda Mallero" valgono le disposizioni contenute nel Piano delle Regole. Relativamente alle "Aree umide minori" non è consentita la trasformazione urbanistica; il Piano del Verde Comunale detterà ulteriori disposizioni finalizzate alla tutela e valorizzazione di tali aree. Relativamente alle "Sequenze verdi: aree di connessione e mitigazione" gli interventi che interessano il suolo pubblico dovranno privilegiare la posa di alberature lungo strada, aiuole, percorsi permeabili. Gli interventi che interessano il suolo privato dovranno prevedere la realizzazione di zone a filtro, filari alberati, arbusti, ecc.

Art. 7 - Servizi alla mobilità

1. Il Piano di Governo del Territorio persegue la tutela, il miglioramento e lo sviluppo della mobilità, in particolare di quella ciclo-pedonale, e della sosta. L'insieme dei servizi alla mobilità e alla sosta dovrà contribuire alla formazione della rete ecologica locale in area urbana. Nello specifico dovranno essere incentivate nuove alberature, l'estensione delle aree verdi o la costruzione di siepi anche con funzione di miglioramento del microclima urbano (abbattimento delle polveri e dei rumori, riduzione delle isole di calore dovute alle superfici impermeabili).

2. I servizi alla mobilità si articolano nelle categorie e destinazioni come di seguito elencate. I servizi alla mobilità sono indicati nelle tavole del Piano dei Servizi con apposita simbologia come di seguito indicato.

Aree a parcheggio (P)

Comprendono le aree destinate alla sosta, temporanea o prolungata, dei veicoli ed i relativi spazi di accesso e di manovra. I parcheggi a raso con più di 10 posti auto debbono essere adeguatamente piantumati, normalmente in ragione di un albero di media grandezza ogni n.3 posti auto. L'area a parcheggio deve comunque assicurare il rapporto di 1 posto auto ogni 30 mq di superficie della stessa. Relativamente alle specie arboree da utilizzare, devono essere rispettate le seguenti caratteristiche: specie caducifoglie con

elevata capacità di ombreggiamento durante il periodo estivo; specie con apparato radicale contenuto e profondo e con chioma rotondeggiante; specie caratterizzate dall'assenza di fruttificazione ed essudati. Le aree a parcheggio confinanti con Aree di interesse paesaggistico e ambientale devono prevedere specifici interventi di mitigazione paesaggistica lungo la linea di confine.

Ferrovia

Sono le aree destinate alla gestione del servizio ferroviario. In tali aree sono ammesse tutte le strutture legate al trasporto su ferro ed ogni altra opera funzionale all'esercizio del servizio.

Elisuperfici

Sono le aree attrezzate per l'atterraggio ed il decollo di elicotteri. Per esse valgono le disposizioni dell'ente competente alla loro gestione. In relazione all'elisuperficie localizzata presso l'Ospedale Civile, gli interventi edilizi nel capoluogo riguardanti manufatti che anche solo in parte superino la quota di 318 metri s.l.m. (quota di riferimento dell'elisuperficie) dovranno confrontarsi con gli elaborati depositati presso l'UT comunale, per la verifica di ammissibilità e di eventuale necessità di dispositivi di segnalazione aerea, a norma regolamentare.

Percorso Valtellina

Sono le aree destinate al percorso Valtellina. Per esse valgono le disposizioni dell'ente competente alla sua gestione. Percorsi ciclabili e ciclopedonali Sono le aree destinate alla rete dei percorsi ciclabili e ciclopedonali indicate nelle tavole del Piano dei Servizi. La rappresentazione grafica della rete dei percorsi ciclabili, contenuta nelle tavole del piano, ha valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti esecutivi. Sono invece vincolanti i recapiti delle strade. Eventuali indicazioni relative a sottopassi, passerelle pedonali e ciclabili assumono carattere indicativo. La loro precisa definizione planimetrica e dimensionale dovrà avvenire in sede di definizione del relativo progetto esecutivo.

Viabilità di progetto

Sono le aree destinate alla rete della viabilità comunale e sovracomunale. Nelle tavole del Piano dei Servizi sono indicate le nuove strade e le sedi viarie delle quali è previsto l'ampliamento o la risistemazione. Le strade per le quali non è prodotta alcuna indicazione sono destinate a mantenere il calibro e gli allineamenti attuali. La rappresentazione grafica, contenuta nelle tavole del piano, delle strade e delle intersezioni stradali ha valore di massima fino alla redazione dei relativi progetti esecutivi. Sono invece vincolanti i recapiti delle strade.

3. L'installazione di insegne pubblicitarie è vietata lungo la rete della viabilità provinciale, lungo le strade comunali esterne ai centri abitati, lungo il Percorso Valtellina e lungo i percorsi ciclabili e pedonali. L'amministrazione comunale si doterà di specifico regolamento.

Art. 12 - Aree per servizi di proprietà comunale, con vincolo di acquisizione o con compensazione urbanistica

Le aree del Piano dei Servizi, comprese le aree necessarie per la realizzazione di sedi stradali o di percorsi ciclo-pedonali, per le quali è prevista l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale sono individuate nella tavola PdS2 "Carta delle modalità attuative". L'acquisizione delle aree così classificate può avvenire secondo le modalità previste dalla legislazione vigente regolanti le misure espropriative. In alternativa all'esproprio e sulla base del principio della Compensazione urbanistica l'acquisizione delle aree può avvenire mediante cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree stesse e trasferimento di diritti edificatori sulle aree del tessuto urbano consolidato per le quali il Piano delle Regole permette l'incremento della Slp o sugli ambiti di trasformazione del Documento di Piano. A questo fine alle aree per servizi così classificate, comprese le aree necessarie per la realizzazione di sedi stradali o di percorsi ciclo-pedonali è riconosciuta una capacità edificatoria variabile in funzione delle diverse zone e indicata nella tavola DP6 "Parametri per la perequazione e compensazione urbanistica". Sino all'acquisizione dell'area o alla sua cessione all'Amministrazione Comunale a seguito dell'utilizzo della capacità edificatoria assegnata, su edifici o manufatti esistenti sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento tecnologico. Sulle aree così classificate e mediante apposita convenzione, l'Amministrazione Comunale può affidare - adottando le prescritte procedure - l'intervento ad altri Soggetti che dimostrino titolarità ai sensi dei disposti della vigente normativa sui pubblici appalti e contratti nonché della vigente normativa sui servizi e interventi pubblici locali. I suddetti Soggetti devono: - provvedere alla realizzazione, su area concessa in diritto di superficie, in edifici nuovi o di recupero, dell'attrezzatura pubblica prevista dal Piano dei Servizi, in base ad un progetto conforme alle esigenze dell'Amministrazione Comunale e da essa approvato; - provvedere alla gestione del servizio insediato secondo i contenuti della concessione; La convenzione regola i termini temporali, economici e prestazionali della concessione di servizi nel rispetto degli indirizzi amministrativi e dei disposti della vigente normativa sui contratti pubblici. La stessa convenzione disciplina, attenendosi alla regolamentazione vigente sulle opere pubbliche (contratti pubblici, norme tecniche, norme sulla sicurezza, ecc.), lo svolgimento della realizzazione dell'attrezzatura pubblica.

LOCALIZZAZIONE - NUOVA PERIMETRAZIONE AMBITO 10

ESTRATTO DI MAPPA

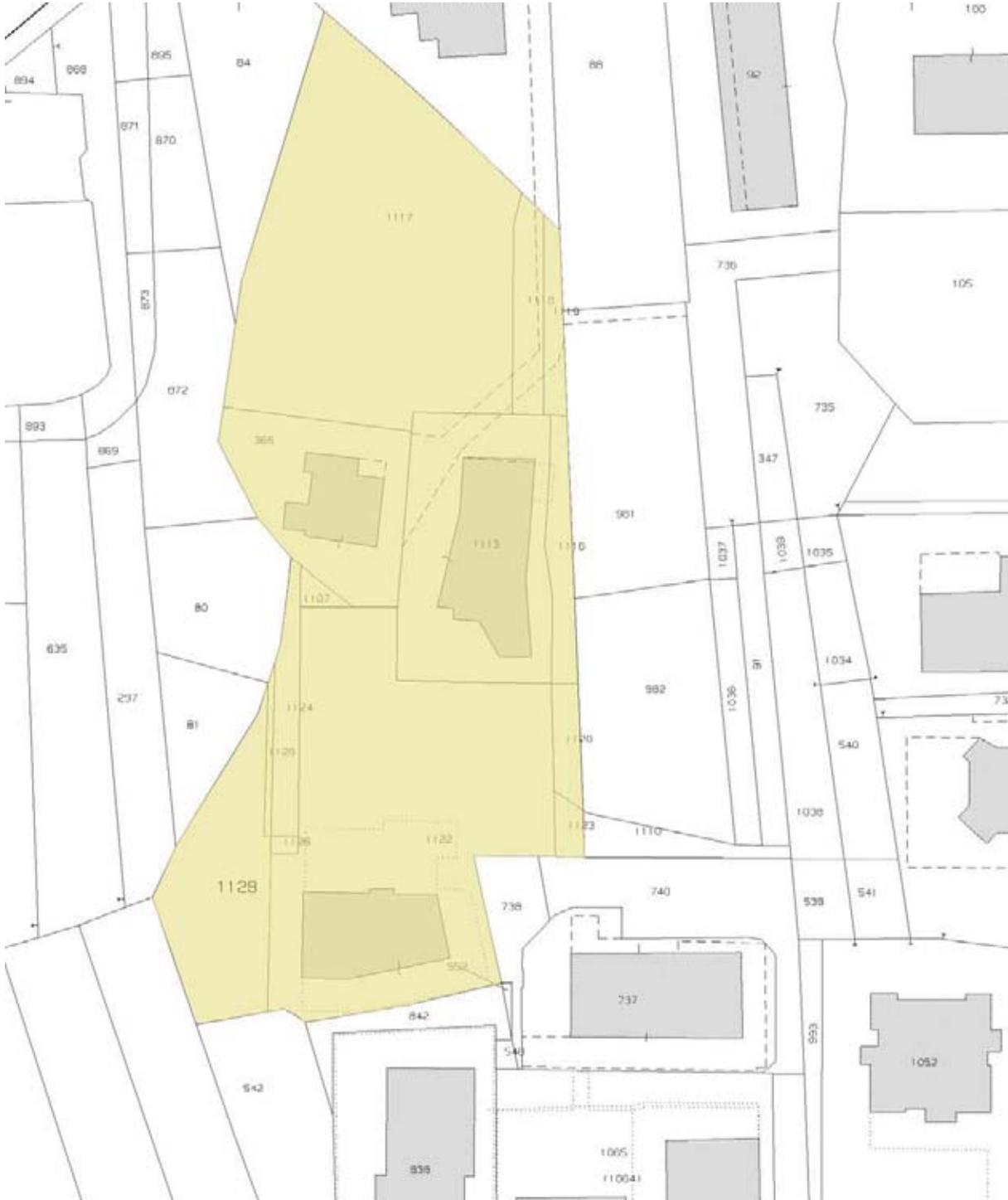


tabella I) Identificazione immobili e proprietà:

Catasto Terreni

foglio	mappale	superficie catastale (mq.)	Proprietà	quota
52	365	655,00	Ente urbano (catasto urbano unica proprietà Moroni Mario)	
52	1107	25,00	Moroni Mario	1/1
52	1113	869,00	Ente Urbano (catasto urbano unica proprietà Il Granello Coop Sociale)	
52	1116	136,00	Marmotta S.R.L.	1/1
52	1117	1.874,00	Marmotta S.R.L.	1/1
52	1118	143,00	Marmotta S.R.L.	1/1
52	1119	84,00	Marmotta S.R.L.	1/1
52	1120	71,00	Marmotta S.R.L.	1/1
52	1122	1.865,00 (variazione consistenza, aumento di 99,00 mq)	Ente Urbano (catasto urbano unica proprietà Marmotta S.R.L.)	
52	1123	26,00	Marmotta S.R.L.	1/1
52	1124	137,00	Marmotta S.R.L.	1/1
52	1126	10	Marmotta S.R.L.	1/1
52	1128	24,00	Marmotta S.R.L.	1/1
52	1129	520,00	Marmotta S.R.L.	1/1

Superficie catastale complessiva 6.439,00 mq

Relazione

L'intervento proposto ha come oggetto la ridefinizione del limite di stralcio e dei lotti del comparto "Ambito 10" rispetto a quanto autorizzato con **Deliberazione di Giunta Comunale N.115 del 16/05/2013** e successiva variante autorizzata con **Deliberazione di Giunta Comunale N.201 del 25/09/2014**.

Nella perimetrazione del Piano Attuativo Ambito 10 vengono inclusi i terreni censiti ai mappali 1122 (parte) - 1124 - 1126 - 1128 - 1129 di proprietà della società Marmotta S.r.l. . Relativamente al mappale 1122, già parte del P.A., si evidenzia la variazione catastale in termini di consistenza.

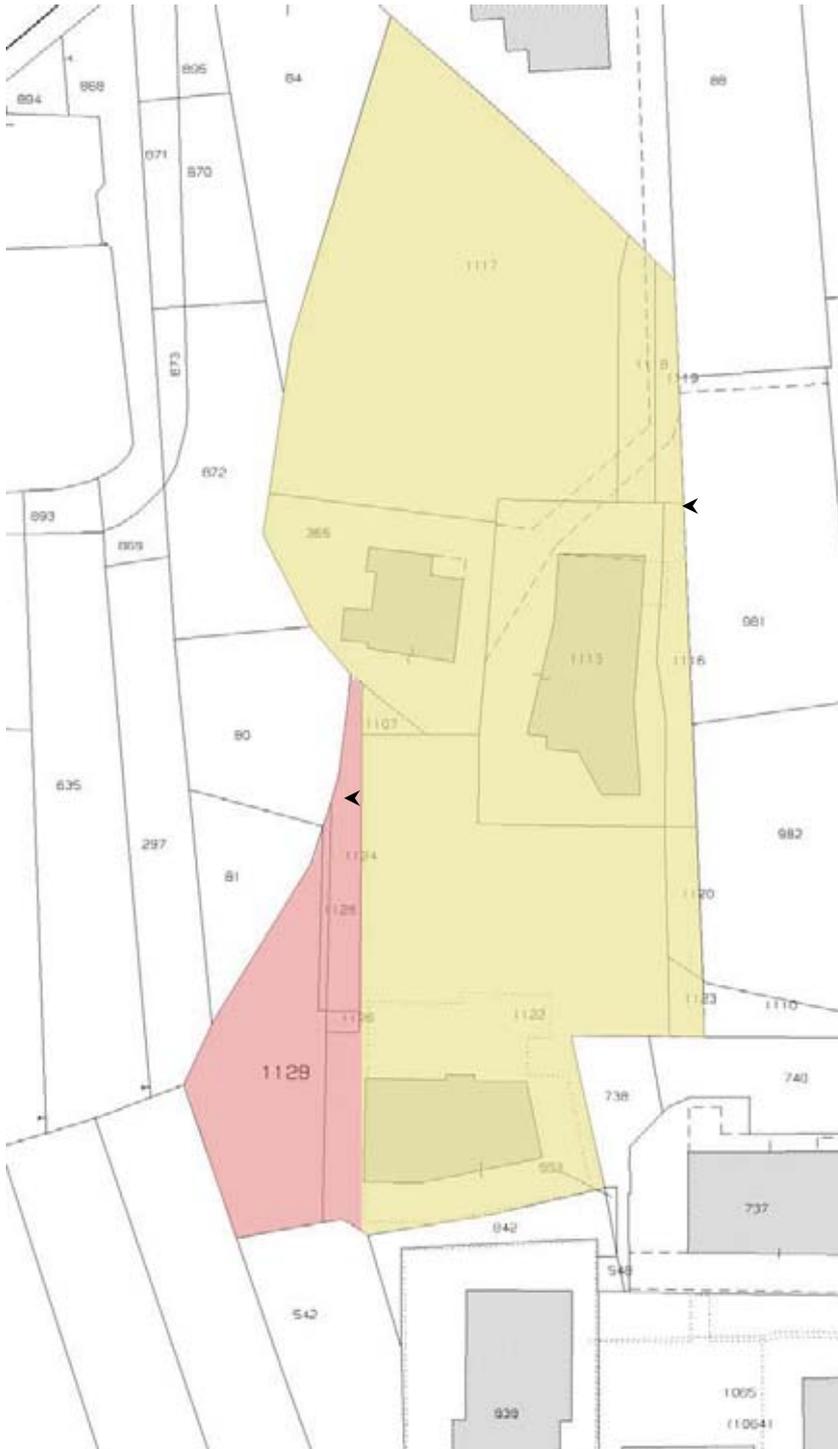
All'incremento di superficie del Piano Attuativo non corrisponde alcun incremento del carico urbanistico che rimane invariato rispetto a quanto già autorizzato.

Gli immobili censiti ai mappali 1122 (parte) - 1124 - 1126 - 1128 - 1129 oggi classificati dallo strumento urbanistico come VV (Parchi e spazi aperti pubblici o di uso pubblico), saranno ricompresi all'interno del piano attuativo; tale variazione comporta una variante al P.G.T. vigente. I mappali 1122 (parte) - 1124 - 1126 - 1128 resteranno di proprietà privata con diritto edificatorio nel solo sottosuolo.

La società Marmotta S.r.l. e l'amministrazione comunale hanno convenuto la cessione del terreno censito al mappale 1129 al Comune e un corrispettivo monetario per l'accoglimento di tale variante come da allegata convenzione.

Come evidenziato nell'elaborato T2 il comparto "Ambito 10" è ricompreso in area interessata dal potenziamento del parcheggio della RSA al limite nord, la creazione di attraversamenti ciclopedonali e la realizzazione di parco pubblico al limite Ovest. La cessione del mappale 1129 incontra le esigenze dell'amministrazione relativamente la realizzazione del parco pubblico.

Tale variante interessa la ridefinizione del limite del Piano attuativo (T2), la modifica delle aree in cessione (T4), la definizione delle opere a scomputo che include opere da realizzarsi esternamente al limite di stralcio (T5a); si osserva che la quota di campagna del piano attuativo nei lotti A1, A2 è stata uniformata alla quota del lotto B al fine di evitare l'installazione di una stazione di pompaggio per il funzionamento della rete fognaria.



**P.A. approvato con
Deliberazione di Giunta
Comunale N.201 del
25/09/2014**

**Ridefinizione del limite di
stralcio, mappali 1122 (parte)
1124 - 1126 - 1128 - 1129**

Rispetto a quanto autorizzato con **Deliberazione di Giunta Comunale N.201 del 25/09/2014** resta invariata la definizione del carico urbanistico dei Lotti caratterizzanti lo stralcio:

- LOTTO A1 realizzazione blocco A1 (6 piani abitabili e piano interrato) S.L.P. mq. 1.150,00
- LOTTO A2 realizzazione blocco A2 (6 piani abitabili e piano interrato) S.L.P. mq. 1.295,00
- LOTTO B realizzazione blocco B (4 piani abitabili e piano interrato) S.L.P. mq. 1.046,85 (edificio in corso di realizzazione come da P.D.C. in variante prot.35754 reg. 35/P del 19/12/2013)
- LOTTO C realizzazione blocco C (6 piani abitabili e piano interrato) S.L.P. mq. 1.949,55
- LOTTO D (mantenimento dell'edificio sul mappale 365 e mappale 1107) – per il quale si riconferma lo stato di fatto in termini di superfici e carico volumetrico; per tale lotto il piano prevede la sola ridefinizione del perimetro mantenendo invariata la superficie fondiaria (Superficie Fondiaria proposta Lotto D mq. 588,12 - riferimento tav.T2)

Nello specifico :

- Il Lotto B è stato edificato in forza del P.D.C. in variante Prot.35754 reg.35/P del 19/12/2013;
- Sul Lotto A1 è in fase di ultimazione l'edificio residenziale di cui al P.D.C. Prot.1345 reg.N.24/P del 28/08/2015;
- Sul Lotto A2 è in fase di realizzazione l'edificio residenziale di cui al P.D.C. Prot.13923 reg.N.19/P del 05/08/2016.

S.L.P.

a- TOTALE SUPERFICIE stralcio P.A. Ambito10	mq.6.352,99
TOTALE SUPERFICIE FONDIARIA P.A. Ambito10 considerata nel calcolo S.L.P.	mq.5.494,44
a.1 Totale superficie Fondiaria Lotto A1-A2-B-C	mq.5.764,87
a.2 Totale superficie Fondiaria Lotto D	mq. 588,12
b-TOTALE S.L.P. REALIZZABILE DERIVANTE DALL'APPLICAZIONE DELL'INDICE lac	mq.2.197,77
(sup. fondiaria Lotti A1-A2-B-C-D mq.5.494,44 x 0,40 mq./mq.)	
c-INCREMENTO S.L.P. come disposto art.2 comma c" Definizioni e disposizioni generali del P.G.T."	mq. 98,13
(classe B pari al 5%)	
(come riportato nell'elaborato grafico T2 l'incremento riguarda i soli lotti A1-A2-B-C)	
d-S.L.P. totale	mq.2.295,90
(b+c)	
e- S.L.P. totale prevista Lotti A1-A2-B-C-D	mq.5.676,65
S.L.P. in esubero *	mq.3.380,75

La S.L.P. totale è ripartita nei lotti di progetto come indicato in tabella 1 (riferimento tav. T2)

Lotto	Superficie fondiaria generante S.L.P.(mq.)	S.L.P. prevista	S.L.P. (s.f.xlac)	Incremento classe B (pari al 5%)	S.L.P. in esubero (da compensare)*
A1	675,58	1.150,00	270,23	283,74	866,26
A2	1.124,41	1.295,00	449,76	472,25	822,75
B	1.006,72	1.046,85	402,69	422,83	624,02
C	2.099,61	1.949,55	839,84	881,83	1.067,72
D**	588,12	235,25	235,25	0	0

** sul Lotto D esiste un residuo volumetrico pari a mq.28,25 (mq.235,25-mq.207,00)

Compensazione S.L.P. in esubero mediante Struttura sperimentale residenziale sociale con gestione a carico dell'operatore interno al comparto Lotto B mq. 956,75 (mq.1.046,85-mq.90,10 destinati a ufficio).
(P.D.C. in variante prot.35754 reg. 35/P del 19/12/2013)

SUPERFICIE DRENANTE

Le verifiche della Superficie drenante saranno così come stabilite all'art.4 P.D.R. del P.G.T. vigente saranno effettuate in considerazione della superficie fondiaria complessiva.

(art.4 comma 7 P.D.R. P.G.T. "relativamente alla superficie drenante dovrà essere rispettato lo standard minimo così come stabilito dall'art. 3.2.3 del regolamento Locale di Igiene Tipo della Regione Lombardia (DGR 25/7/1989 n° 4/45266)

a-TOTALE SUPERFICIE FONDIARIA COMPRESA NEL P.A. Ambito10 stralcio mq. 6.352,99

b. Superficie drenante richiesta pari al 30 % Sup. Fondiaria

b.1 Superficie drenante richiesta (30% x 6.352,99) mq. 1.905,897

c. Superficie drenante in Progetto

Tav T3 "verifica della superficie drenante" mq. 2.128,81

d. Verifica

mq. 2.128,81 > mq. 1.905,897

Verificato

Piano dei Servizi-NTA- Art. 10 - Disciplina dei servizi da localizzare nei tessuti consolidati urbani del Piano delle Regole

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 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 Slp 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 Slp 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.

TOTALE S.L.P. REALIZZABILE DERIVANTE DALL'APPLICAZIONE DELL'INDICE Iac	mq. 2.197,78
TOTALE S.L.P. ESISTENTE SUL LOTTO D	mq. 207,00
SUPERFICIE DA DESTINARE A SERVIZI	mq. 1.592,62
80% della (Slp realizzabile –slp esistente sul lotto D=mq.2197,78-207,00)	
SUPERFICIE DA DESTINARE A SERVIZI REPERITA ALL'INTERNO DEL COMPARTO	mq. 1.371,27
Previsione potenziamento parcheggio RSA	mq.616,90
Percorsi pedonali	mq.754,37
QUANTITA DA MONETIZZARE (mq.1.592,62 - mq. 1.371,27)	mq. 221,35

Il disegno degli spazi aperti-pubblici dello stralcio proposto mira all'ottenimento di quanto disposto dallo strumento urbanistico vigente ponendosi come obiettivo:

- il potenziamento del parcheggio della RSA al limite nord;
- la creazione di attraversamenti ciclopedonali in relazione a quanto disposto dal PGT e alla previsione della futura realizzazione di parco pubblico al limite ovest del comparto;

All'interno dell'area di stralcio saranno cedute al comune le seguenti aree:

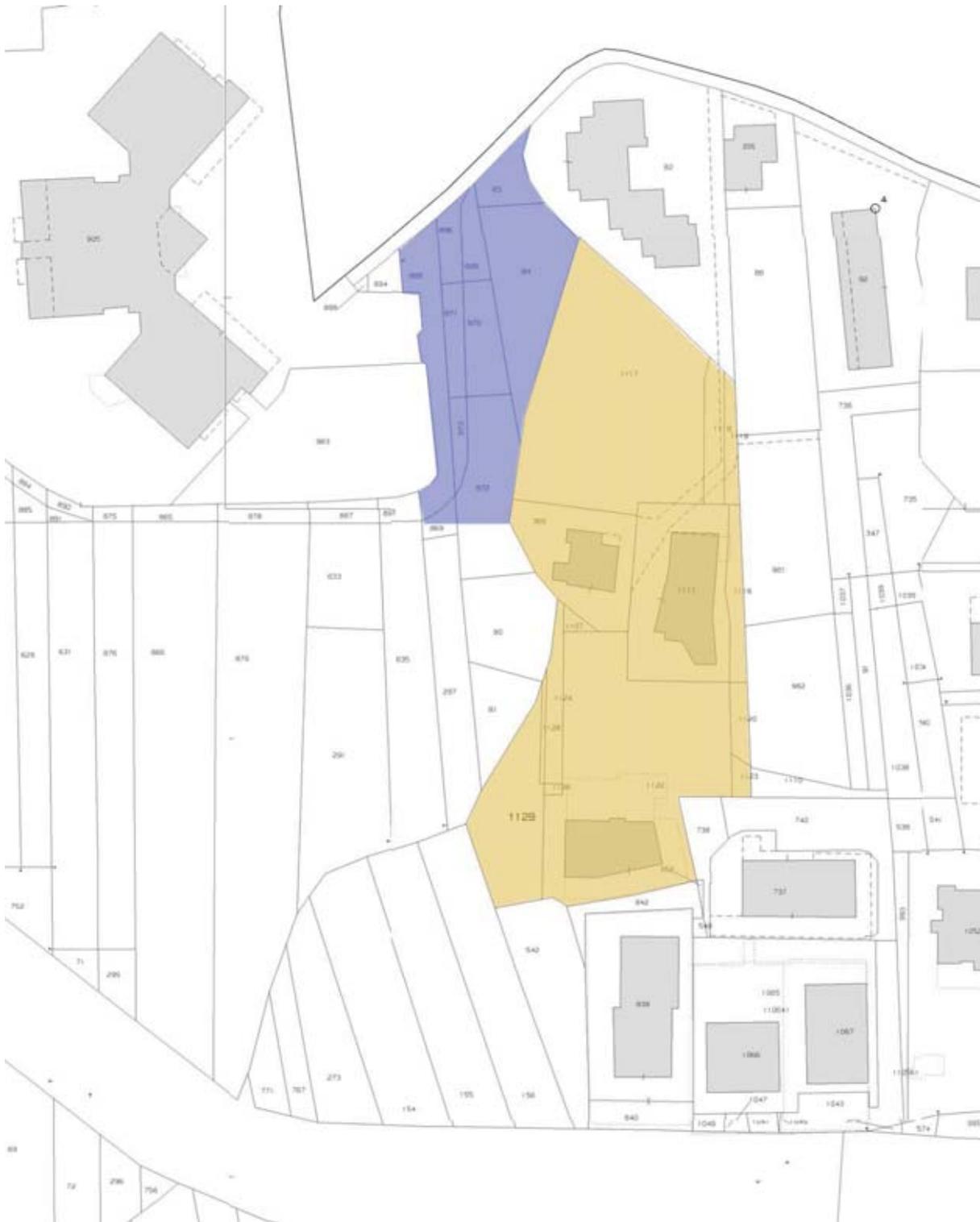
- aree per realizzazione di percorsi ciclopedonali per mq. 754,37 complessivi; (come richiesto art.19 PDR-PGT vigente)
- aree per il futuro potenziamento del parcheggio RSA per mq. 616,90 complessivi; (come richiesto art.19 PDR-PGT vigente)
- aree parchi pubblici - verde pubblico da cedersi all'amministrazione comunale come da convenzione allegata, tale cessione per un totale mq. 523,44 corrispondenti al mapp.le 1129 (rif.T2). NON rientra nelle aree definite dalle Nta del Piano dei Servizi, art.10

Su parte di queste sarà mantenuto il diritto di edificazione nel sottosuolo a favore della proprietà e sarà ceduto il diritto di superficie a favore del Comune. Per una corretta identificazione di quanto sopra descritto, si fa riferimento all'elaborato grafico T4.

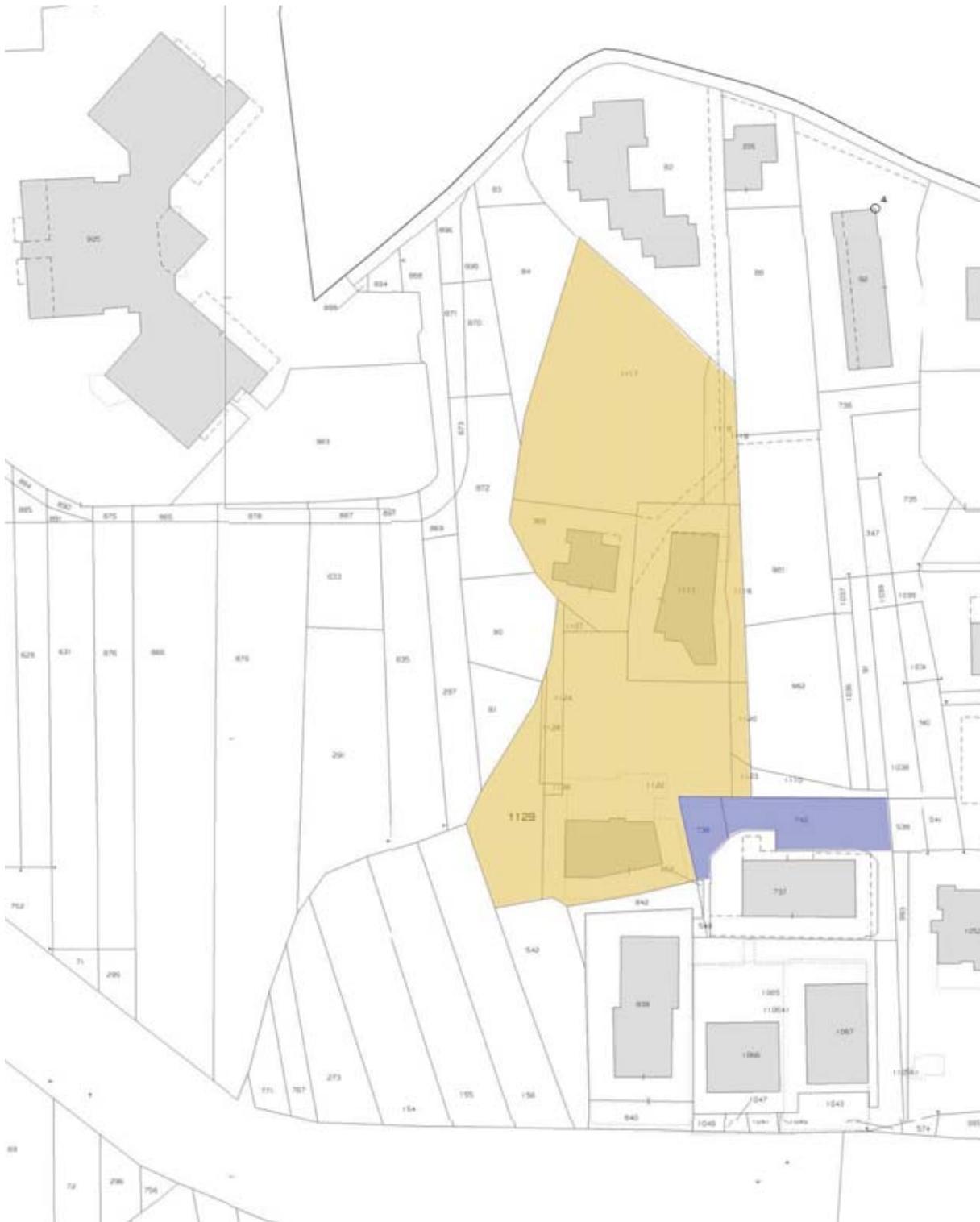
Lo stralcio coinvolge parte delle aree adiacenti lo stralcio; in particolare:

- sull'attuale area a parcheggio RSA è prevista una razionalizzazione delle aree di sosta e degli spazi di attraversamento in continuità con il progetto delle aree individuate per il potenziamento dello stesso internamente allo Stralcio (rif. Elaborato grafico T2);
- l'accesso all'area per la quale si propone lo stralcio ed in particolare per i lotti A1-A2 sarà parzialmente realizzato sui mappali 738 e 740 di proprietà comunale, questo comporterà una ridefinizione dei parcheggi esistenti (rif. Elaborato grafico T2-T4-T5a) tali opere saranno realizzate dalla società Marmotta S.r.l. come accordato con l'amministrazione comunale quali opere aggiuntive esterne al limite di stralcio da realizzarsi a scomputo oneri;
- la realizzazione dell'intervento comporta la formazione di un piano di raccordo al limite sud su parte del mappale 842 e 552 di proprietà comunale sul quale si prevede la formazione di un parterre fiorito (rif. Elaborato grafico T4).
- sull'area a verde pubblico (mappale 1129) è prevista la realizzazione di attraversamenti in continuità con il progetto delle aree individuate internamente al comparto Ambito 10 ed in relazione ad un'ipotetica sistemazione a parco dell'area (rif. Elaborato grafico T2).

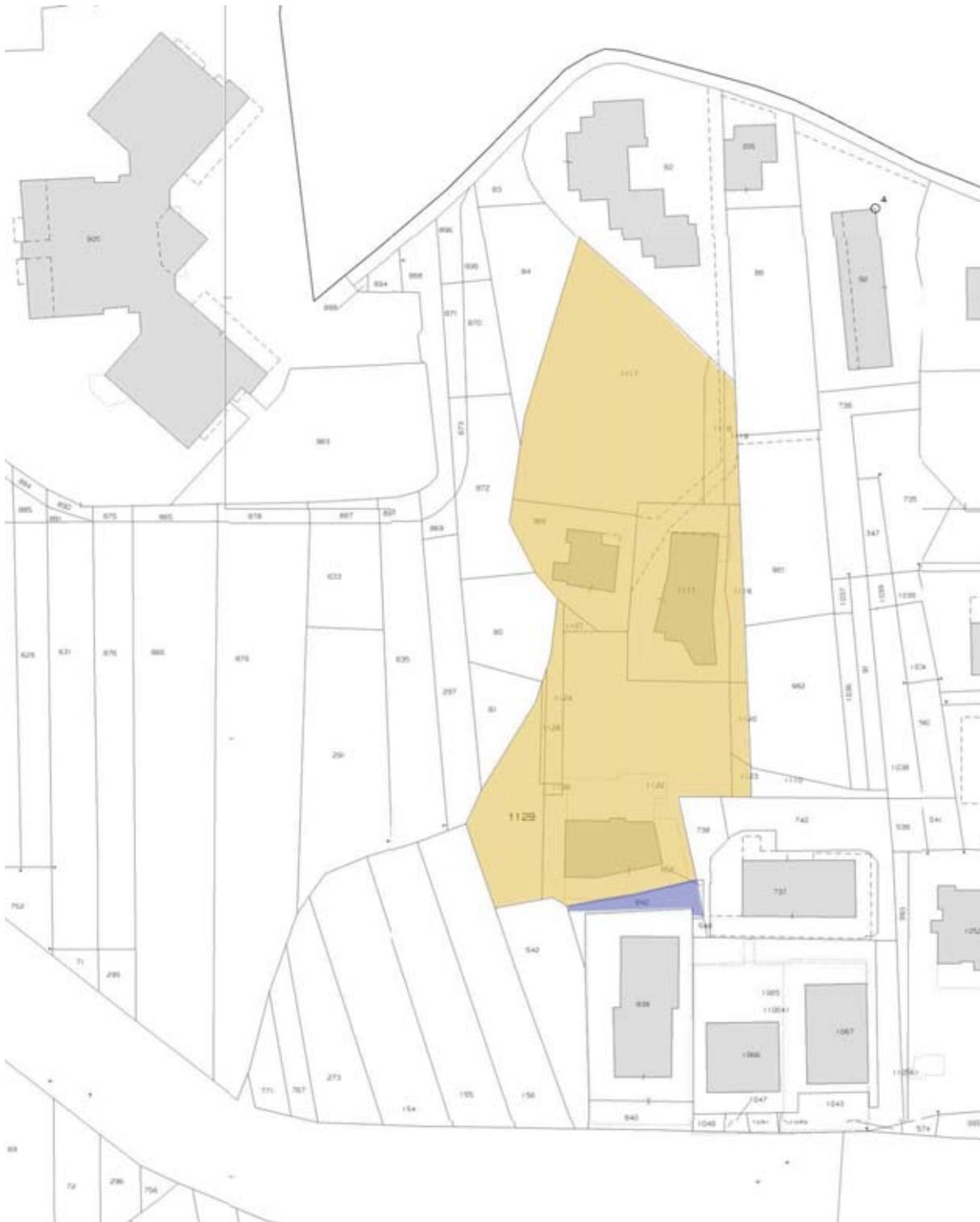
Le aree esterne coinvolte sono individuate negli estratti di mappa di seguito riportati:



individuazione catastale aree parcheggio RSA esterne allo stralcio coinvolte dal progetto



individuazione catastale area per accesso Lotto A di proprietà comunale



individuazione catastale area comunale di raccordo alla quota esistente



individuazione catastale area da cedere al comune da ricomprendersi nel parco in previsione (VV)

In allegato:

- Visure catastali
- Estratto di mappa aggiornato a novembre 2016
- Confronto variazioni intervenute sugli estratti di mappa dalla data di approvazione del piano vigente ad oggi

I Progettisti
arch. Andrea Forni
arch. Nicola Stefanelli

Visure catastali



Utente: FRNNDR71H18I829K

Convenzione: FORNI ANDREA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)

Codice di Richiesta: C00080382010



Ufficio provinciale di: SONDRIO Territorio

Situazione aggiornata al : 05/11/2016

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **SONDRIO** Codice: **I829**

Foglio: **52** Particella: **1113**

Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Altri Partita Dati
52	1113		SONDRIO VIA DON LUIGI GUANELLA, SNC Piano S1-T - 1-2 - 3		B/1	9	4345 mc	Euro:2.244,01	

Intestati

Visura Per Immobile

Ricerca per Partita

Indietro

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001



Utente: FRNNDR71H18I829K

Convenzione: FORNI ANDREA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)

Codice di Richiesta: C00080382010



Ufficio provinciale di: SONDRIO Territorio

Situazione aggiornata al : 05/11/2016

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**

Comune di: **SONDRIO** Codice: **I829**

Foglio: **52** Particella: **1113**

Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
52	1113		ENTE URBANO	8		69 Euro:			Area di enti urbani e promiscui	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Intestati

Visura Per Immobile

Ricerca per Partita

Indietro

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001



Utente: FRNNDR71H18I829K

Convenzione: FORNI ANDREA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)

Codice di Richiesta: C00080382010



Ufficio provinciale di: SONDRIO Territorio

Situazione aggiornata al : 05/11/2016

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**

Comune di: **SONDRIO** Codice: **I829**

Foglio: **52** Particella: **1122**

Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
52	1122		ENTE URBANO		18	65	Euro:		Area di enti urbani e promiscui	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Intestati

Visura Per Immobile

Ricerca per Partita

Indietro

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001



Utente: FRNNDR71H18I829K

Convenzione: FORNI ANDREA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)

Codice di Richiesta: C00080382010



Ufficio provinciale di: SONDRIO Territorio

Situazione aggiornata al : 05/11/2016

Soggetto selezionato

Nominativo: **MARMOTTA S.R.L.**
 Codice fiscale: **07629090965**
 Comune di: **SONDRIO** Codice: **I829**
 Immobili individuati: **10**

Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolari	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Altri Partita Dati
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	SONDRIO (SO)	52	1116		REL ENTE UR		1 are 36 ca	R.D.Euro: R.A. Euro: R.D.Euro:15,02	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	SONDRIO (SO)	52	1117		PRATO IRRIG	1	18 are 74 ca	(*) R.A. Euro: 13,55	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/2	SONDRIO (SO)	52	1118		PRATO IRRIG	1	1 are 43 ca	R.D.Euro:1,15 (*) R.A. Euro: 1,03	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	SONDRIO (SO)	52	1119		PRATO IRRIG	1	84 ca	R.D.Euro:0,67 (*) R.A. Euro: 0,61	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	SONDRIO (SO)	52	1120		PRATO IRRIG	1	71 ca	R.D.Euro:0,57 (*) R.A. Euro: 0,51	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	SONDRIO (SO)	52	1123		PRATO IRRIG	2	26 ca	R.D.Euro:0,18 (*) R.A. Euro: 0,17	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	SONDRIO (SO)	52	1124		PRATO IRRIG	2	1 are 37 ca	R.D.Euro:0,96 (*) R.A. Euro: 0,92	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	SONDRIO (SO)	52	1126		PRATO IRRIG	2	10 ca	R.D.Euro:0,07 (*) R.A. Euro: 0,07	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	SONDRIO (SO)	52	1128		PRATO IRRIG	2	24 ca	R.D.Euro:0,17 (*) R.A. Euro: 0,16	
<input type="radio"/>	T	Proprieta' per 1/1	SONDRIO (SO)	52	1129		PRATO IRRIG	2	5 are 20 ca	R.D.Euro:3,65 (*) R.A. Euro: 3,49	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

[Intestati](#)

[Visura Per Immobile](#)

[Ricerca per Partita](#)

[Indietro](#)



Utente: FRNNDR71H18I829K

Convenzione: FORNI ANDREA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)

Codice di Richiesta: C00080382010



Ufficio provinciale di: SONDRIO Territorio

Situazione aggiornata al : 05/11/2016

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**

Comune di: **SONDRIO** Codice: **I829**

Foglio: **52** Particella: **1107**

Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
52	1107		PRATO IRRIG	2			25	Euro:0,18 (*)	Euro:0,17		

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

[Intestati](#)

[Visura Per Immobile](#)

[Ricerca per Partita](#)

[Indietro](#)

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001



Utente: FRNNDR71H18I829K

Convenzione: FORNI ANDREA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)

Codice di Richiesta: C00080382010



Ufficio provinciale di: SONDRIO Territorio

Situazione aggiornata al : 05/11/2016

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **SONDRIO** Codice: **1829**

Foglio: **52** Particella: **365**

Immobili individuati: **3**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/> 52	365	1	SONDRIO VIA DON LUIGI GUANELLA, 17 Piano T		C/7	3	13 mq	Euro:4,90	2814	
<input type="radio"/> 52	365	2	SONDRIO VIA DON LUIGI GUANELLA, 17 Piano T		C/3	6	86 mq	Euro:182,10	2814	
<input type="radio"/> 52	365	3	SONDRIO VIA DON LUIGI GUANELLA, 17 Piano S1 - 1 - 2		A/3	5	5,5 vani	Euro:326,66		

Intestati

Visura Per Immobile

Ricerca per Partita

Indietro

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001



Utente: FRNNDR71H18I829K

Convenzione: FORNI ANDREA (CONSULTAZIONI - PROFILO B)

Codice di Richiesta: C00080382010



Ufficio provinciale di: SONDRIO Territorio

Situazione aggiornata al : 05/11/2016

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**

Comune di: **SONDRIO** Codice: **I829**

Foglio: **52** Particella: **365**

Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni
52	365		ENTE URBANO	6		55 Euro:			Area di enti urbani e promiscui	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Intestati

Visura Per Immobile

Ricerca per Partita

Indietro

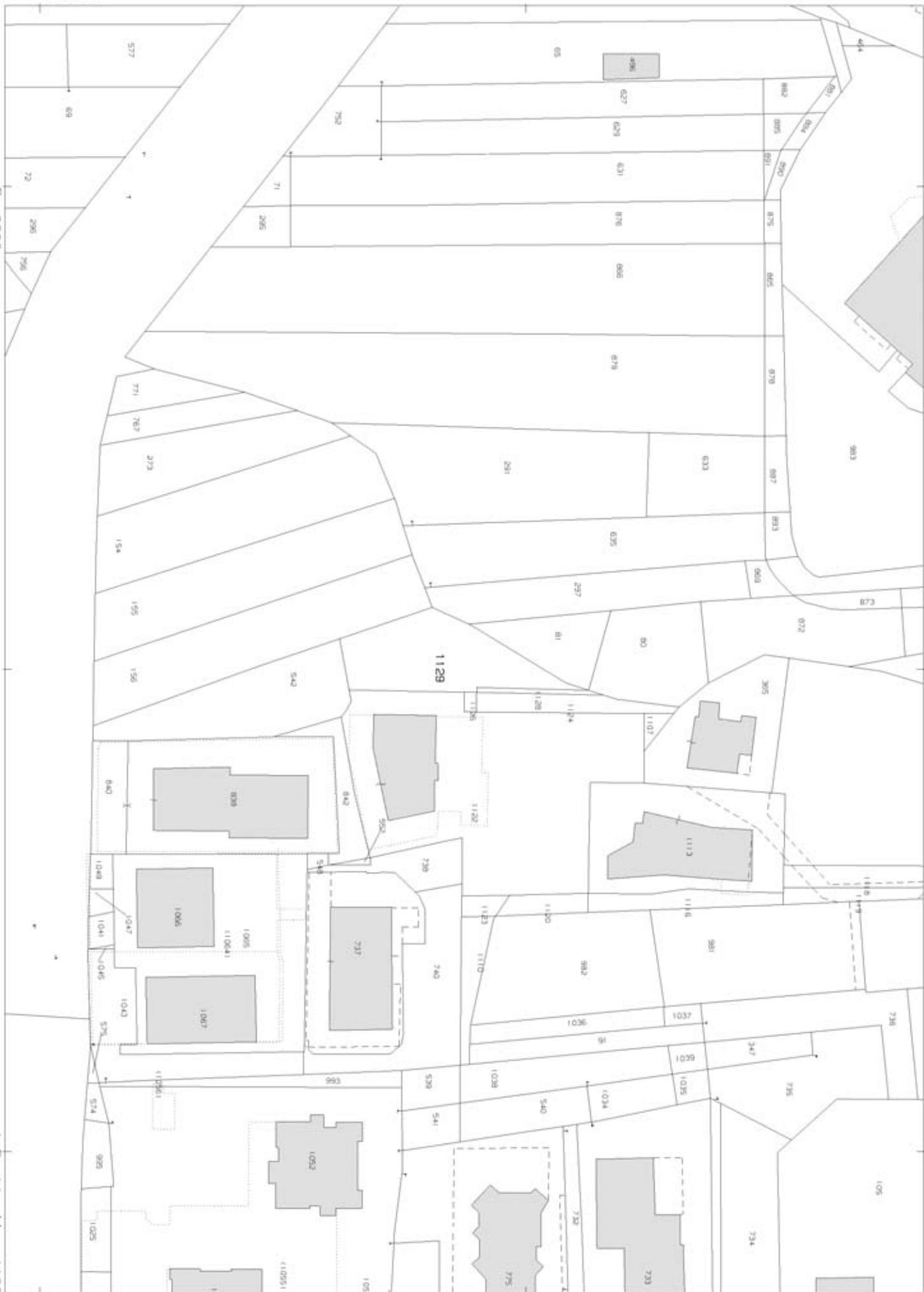
Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001

Estratto di mappa aggiornato a novembre 2016

N=50300

E=-9800

I Particella: 1129



Confronto variazioni intervenute sugli estratti di mappa dalla
data di approvazione del piano vigente ad oggi

N-50300



Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 385.000 x 276.000 metri

29-Apr-2016 11:26:29
Prot. n. 1112298/2016

Comune: SONDRIO
Foglio: 52

E-9700

I Particellin: 117

