

**TRIBUNALE DI SONDRIO**

**Esecuzione immobiliare n. 40/2024 R.G.**

***promossa da***

**ORTLES 21 S.R.L. (*creditore*)**

***contro***

**DEBITORE ESECUTATO**

**ALLEGATO "C"**

**DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE**

**Giudice Istruttore: Dott.ssa Francesca Palladini**

**Perito stimatore: Geom. Liliana Schivalocchi**



**B) PIANI ATTUATIVI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO, PIANA “CAMISA” – VIA MILANO**

<p><b>DESCRIZIONE</b></p>	<p>Si tratta dei lotti non ancora attuati dei nuclei ex <b>Cx.1 e Cx.2</b> individuati dal PRG previgente, che vengono riconfermati con le disposizioni precedenti anche per quanto attiene alla potenzialità edificatoria.</p> <p>La quota riservata alla edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata, agevolata o convenzionata), viene riconfermata nella misura percentuale in stretta coerenza con le previgenti disposizioni del PRG.</p> <p>Lo stesso criterio di “travaso” dal PRG si applica anche per le previsioni di realizzazione dei nuovi alberghi, ma si è provveduto ad incrementare sensibilmente le premialità per tale destinazione; va infine osservato che, nel complesso, si mantiene un livello di edificabilità privata non inferiore a quanto già puntualmente stabilito dal PRG, assecondando le indicazioni proposte dall'Amministrazione.</p> <p>Naturalmente l'edificabilità dovrà anche tenere in evidenza le disposizioni di tipo paesaggistico e ambientale sopravvenute con i piani sovraordinati (PTR, RER e PTCP) o sopravvenienti con il PTR (Es i PL collocati sull'asse di via Milano, ricadono in classe di sensibilità paesaggistica 3).</p>
<p><b>INDICI</b></p>	<p><u>Indice di pertinenza:</u></p> <p><b><u>UTp..... = 0,266 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></u></b></p> <p><u>Indice minimo di attuazione:</u></p> <p><b><u>Ut min ..... = 0,290 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></u></b></p> <p><u>Indici massimi d'ambito distinti tra residenza e albergo</u></p> <p><b><u>Ut max..... = 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (per la residenza)</u></b></p> <p><b><u>Ut max..... = 0,37 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (per le strutture alberghiere)</u></b></p> <p><u>Rapporto minimo drenante:</u></p> <p><b><u>SD..... ≥ 0,30 SF</u></b></p>
<p><b>ALTEZZE.</b></p>	<p><u>Anche in caso di demolizione e ricostruzione su diverso sedime:</u></p> <p><b><u>HE..... 11,00 m</u></b></p> <p><b><u>HF..... 9,00 m</u></b></p>
<p><b>DISTANZE:</b></p>	<p><b><u>DS..... 5,0 m</u></b></p> <p><b><u>..... salvo maggiori distanze determinate dalla categoria della strada</u></b></p> <p><b><u>DC..... 5,0 m</u></b></p> <p><b><u>DE..... 10,0 m</u></b></p> <p>Le deroghe alle distanze sono ammesse solo all'interno del Piano attuativo secondo le disposizioni di legge.</p>
<p><b>PESCRIZIONI PARTICOLARI:</b></p>	<p>Le autorimesse interrato non devono alterare l'andamento naturale del terreno ed essere ricoperte con almeno 50 cm di terra.</p>
<p><b>CESSIONI</b></p>	<p>I lottizzanti dovranno cedere gratuitamente al Comune il 35% del terreno avente diritto edificatorio, per soddisfare agli obblighi di Legge, per le aree ad uso pubblico.</p>

**La destinazione principale è la residenza (DRES)**

**■ = Destinazione d'uso non ammessa**

**DESTINAZIONE D'USO**

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> DRES Residenziale e ricettiva           | <input type="checkbox"/> DCOM-SVC Negozio vicinato                  |
| <input type="checkbox"/> DDIR.1 Uffici < 150 mq SLP              | <input type="checkbox"/> DCOM-SMSA Media distribuzione              |
| <input type="checkbox"/> DDIR.2 Terziario direzionale            | <input checked="" type="checkbox"/> DCOM-SMSB Media distribuzione   |
| <input checked="" type="checkbox"/> DDIR.3 Terziario direzionale | <input checked="" type="checkbox"/> DCOM-SGV Grande distribuzione   |
| <input checked="" type="checkbox"/> DPRO.1 Produttiva            | <input checked="" type="checkbox"/> DCOM-SCC Centro Commerciale     |
| <input checked="" type="checkbox"/> DPRO.2 Annonaria             | <input checked="" type="checkbox"/> DING Distribuzione all'ingrosso |
| <input type="checkbox"/> DPRO.3 Artigianale di servizio          | <input checked="" type="checkbox"/> DCAR Distributori carburante    |
| <input type="checkbox"/> DSPE.1 Pubblici esercizi                | <input checked="" type="checkbox"/> DAGR.1 Agricola ordinaria       |
| <input type="checkbox"/> DSPE.2 Pubblici esercizi per spettacolo | <input checked="" type="checkbox"/> DAGR.2 Agricola zootecnica      |

Per le sigle usate, cfr. articolo J delle Norme Tecniche di Base (Allegato A - R.N.02)

**Destinazioni d'uso previste:**

In coerenza con le disposizioni del previgente PRG da cui deriva la capacità edificatoria degli ambito CX.1 (ora Mod. Att 4, 5, 6, 7) le destinazioni d'uso dovranno complessivamente essere così ripartite:

<b>14,32 %</b> -Destinazioni alberghiere	<b>13,00 %</b> - Edilizia residenziale pubblica	<b>72,68 %</b> - Edilizia residenziale, direzionale e commerciale privata
--	---	---

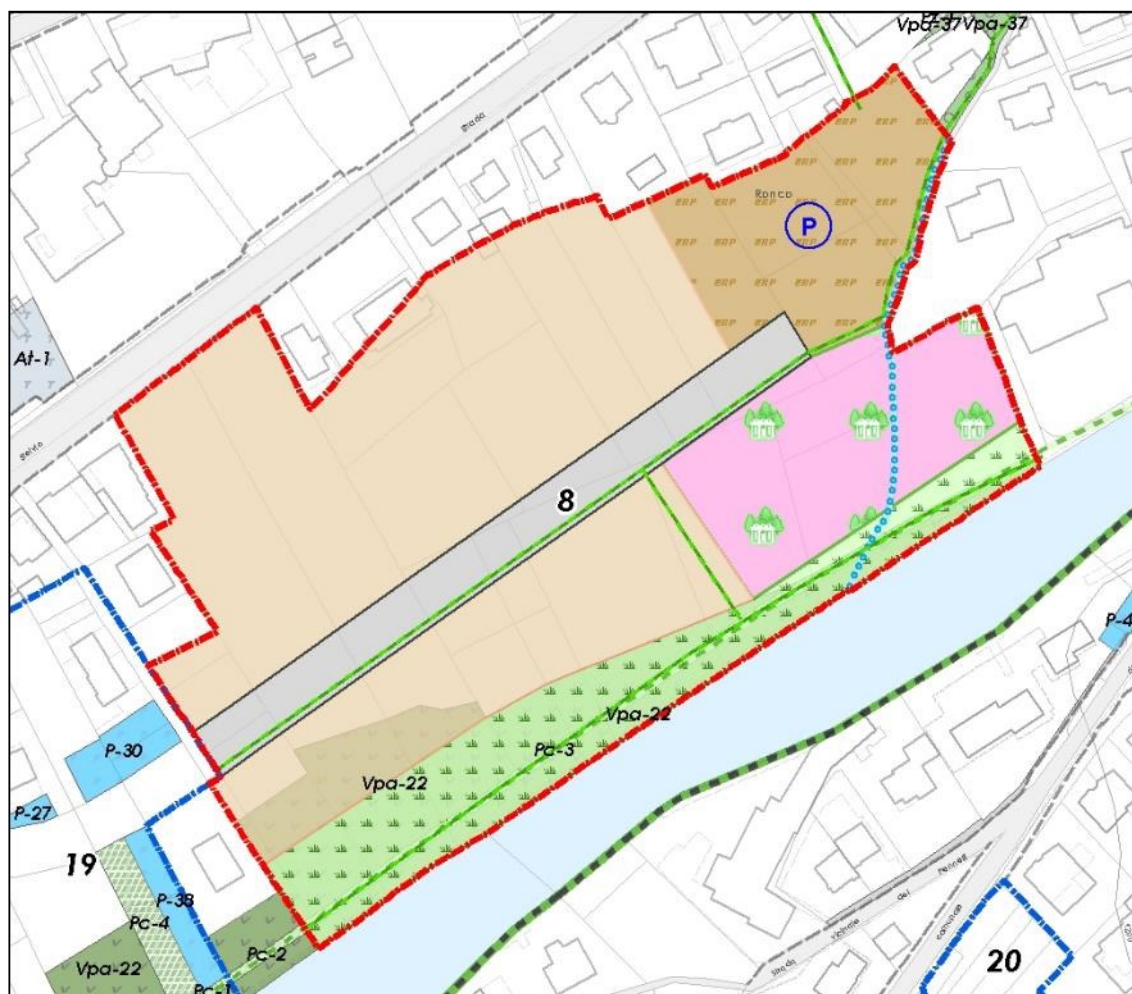
In coerenza con le disposizioni del previgente PRG da cui deriva la capacità edificatoria degli ambito CX.2 (ora Mod.Att 8) le destinazioni d'uso dovranno essere così ripartite:

<b>27,74 %</b> -Destinazioni alberghiere	<b>15,85 %</b> - Edilizia residenziale pubblica	<b>56,41 %</b> - Edilizia residenziale, direzionale e commerciale privata
--	---	---






Eventuali diverse ripartizioni delle destinazioni di cui sopra potranno essere modificate dal Consiglio Comunale in fase di approvazione della Convenzione di ciascun Piano Attuativo, prevedendo adeguate compensazioni commisurate all'entità della variante e rapportate ai valori di mercato.









## MOD.ATT. 8 - VIA MILANO (EX PL C1.2B )

Si tratta di un'area centralissima compresa tra la via Milano ed il torrente Frodolfo che con la sua estensione di ben 37.960 mq risulta il più esteso ambito sottoposto a pianificazione di dettaglio all'interno del consolidato ancora da attuare. Risulta, pertanto, di cruciale importanza che la trasformazione avvenga anche usufruendo dei meccanismi premiali previsti dal PGT, in coerenza con gli obiettivi fissati dal Documento di Piano.



### TITOLO III - Modalità di attuazione del Piano delle Regole

-  art. 3.2 - Permessi di costruire convenzionati
-  art. 3.3 - Interventi sottoposti a Piano Attuativo
-  art. 3.5 - Piani attuativi vigenti
-  art. 3.6 - PII di riqualificazione Urbana
-  art. 3.7 - Progetto urbano

-  Concentrazione edificatoria
-  Edilizia residenziale
-  Hotel con parco
-  Mobilità veicolare
-  Parco del Lungo Frodolfo
-  Parcheggio
-  Memoria canale di alimentazione mulini
-  Mobilità pedonale

### Destinazioni d'uso previste:

In coerenza con le disposizioni del previgente PRG da cui deriva la capacità edificatoria dell'ambito, le destinazioni d'uso dovranno essere così ripartite:

27,74 % - Destinazioni alberghiere	15,85 % - Edilizia residenziale pubblica	56,41 % - Edilizia residenziale, direzionale e commerciale privata
------------------------------------	--	--

## Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Come più volte ribadito, la continuità del verde d'uso pubblico lungo le aree ripariali rappresenta un obiettivo prioritario del piano in relazione alla necessità di completare la rete dei percorsi della mobilità lenta (indispensabile per garantire un livello di vivibilità adeguato per un'importante località turistica). Di grande rilievo anche la salvaguardia degli elementi di connessione della rete ecologica. A tale scopo è indispensabile che venga ceduta una fascia ripariale di profondità adeguata al potenziamento della viabilità ciclabile e pedonale con spazi di corredo sufficienti.

L'ambito si colloca in posizione di "cerniera" tra il centro cittadino (municipio, APT e ingresso al borgo antico) e l'area di via Milano. Per questo è fondamentale la realizzazione di connessioni pedonali tra l'ambito e la via Peccedi. Più ambizioso e meno attuabile il progetto di una passerella pedonale che colleghi i percorsi pedonali sulle due sponde del torrente.

Da valutare la possibilità di realizzare, in accordo con i privati, i parcheggi pubblici in interrato, preferibilmente concentrandoli presso la via Don Peccedi.

La quota parte di Edilizia Residenziale Pubblica andrà preferibilmente collocata come evidenziato dallo schema planimetrico della presente scheda.

Il lotto prospiciente la fascia a verde lungo il torrente Frodolfo ben si presta per la realizzazione di una o più strutture alberghiere con una buona dotazione di verde a parco. Si tratta dell'ultima occasione per realizzare strutture di questo tipo senza consumo di suolo esterno all'abitato. La posizione è, poi, assolutamente idonea, essendo intermedia tra il centro cittadino e gli impianti funiviari; ciò consentirebbe un notevole ampliamento del "polmone verde" lungo l'asta fluviale con reciproco vantaggio per la struttura e per l'assetto urbano complessivo.

Lo schema distributivo di cui alla pagina precedente fornisce indicazioni attinenti all'impianto distributivo e all'ubicazione dei servizi. Per quanto attiene alle quantità si faccia riferimento alle percentuali di cui alla tabella sopra riportata.

## Presenza di ambiti di interesse paesaggistico

L'intero territorio comunale è ricompreso in ambito vincolato ex-lege 1497/39 (art. 142 del D.Lsg. 42/04). L'ambito è poi ricompreso nella fascia dei 150 m dal torrente Frodolfo, per cui la progettazione urbanistica dovrà prestare la massima attenzione a relazionarsi con esso.

La fascia ripariale del Frodolfo è segnalata sulle tavole di analisi degli elementi costitutivi del paesaggio come particolarmente delicata sia in relazione agli aspetti morfologico-strutturali sia in relazione a quelli percettivi (viste dinamiche dei percorsi pedonali).

Per questo la sensibilità paesaggistica dell'ambito risulta complessivamente 3-media tranne che per la fascia del lungo Frodolfo che risulta pari a 4 – Alta.

Restano efficaci i disposti della DCC n. 32 del 18/08/2006 – "Esclusione di parti del territorio comunale dall'Ambito di applicazione della disciplina derogatoria del recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti".

## Incidenza sul paesaggio agrario tradizionale e su ambiti boscati

Il lotto non dialoga con brani di paesaggio agrario, trovandosi in ambito urbano. Più delicato il rapporto con la boschina ripariale, che andrebbe potenziata ed infoltita con essenze autoctone.

## Interferenze con il nucleo d'antica formazione, elementi della memoria o ambiti segnalati come a elevato rischio archeologico

Il PL è attraversato nell'angolo nord-est dall'antico canale di alimentazione degli opifici presenti in sponda destra del torrente Frodolfo (opifici di via Molini oltre al mulino Salacrist recentemente restaurato). Mantenere e valorizzare questa memoria potrebbe contribuire in maniera significativa a salvaguardare l'identità del luogo ed a qualificare un quartiere che altrimenti rischia di apparire anonimo come molti realizzati in passato.

## Interferenze con la rete ecologica

Come detto, il torrente Frodolfo costituisce un importante elemento della rete ecologica principale, ragion per cui la fascia verde che andrà preservata lungo le sponde dovrà essere priva di barriere trasversali, soprattutto nella parte più prossima all'alveo; andrà favorita la piantumazione di specie autoctone e, se possibile, risagomare l'alveo con tecniche d'ingegneria naturalistica.

## Assetto microubanistico (continuità aree verdi, percorsi, tutela delle visuali di fruizione del paesaggio, ecc.)

Per la scelta degli allineamenti si dovrà fare riferimento all'asse di via Milano e, per omogeneità, al limitrofo PL già attuato.

Privilegiare il ricorso a parcheggi interrati, anche per la quota pubblica, al fine di aumentare la superficie verde.

## Problematiche di carattere geologico e idrogeologico:

L'intervento potrà essere attuato nella sua interezza solo una volta che, terminate le opere di regimazione del torrente Frodolfo, venga modificata la carta della fattibilità geologica rimuovendo la fascia in classe di georischio 4.

**Necessità di redigere valutazione previsionale di clima acustico (comma 3 , art. 8 della L. 447/1995):**

per gli edifici a destinazione ricettiva o residenziale da edificare nella fascia ricadente in classe acustica IV del piano di classificazione acustica






**C) ALTRE MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**



**MOD.ATT. 21 – VIA NAZIONALE (EX-ATR 2)**

Consiste nell'individuazione delle aree e delle modalità di atterraggio della capacità edificatoria dell'ATR 2, derivante dal piano di lottizzazione C3.5 del previgente PRG non attuabile in ragione dell'elevato rischio idrogeologico.



**TITOLO III - Modalità di attuazione del Piano delle Regole**

-  art. 3.2 - Permesso di costruire convenzionato
-  art. 3.3 - Interventi sottoposti a Piano Attuativo
-  art. 3.5 - Piani attuativi vigenti
-  art. 3.6 - PII di riqualificazione Urbana
-  art. 3.7 - Progetto urbano

-  Accessi veicolari da via Martinelli
-  Fascia verde da mantenere inalterata