

COMUNE DI TIRANO

PROVINCIA DI SONDRIO

AREE CON FATTORE DI CRITICITA'

AC-6 - EX AUTORIMESSA SALA IN VIA SAN GIUSEPPE

DISTINTA AL CATASTO CENSUARIO DI TIRANO AL FOGLIO n. 33, MAPPALI n. 11, 13, 16, 17, 74, 337, 398, 399

COMMITTENTE

BONFADINI COSTRUZIONI S.R.L.

23100 SONDRIO, De Simoni, 75
telefono 0342 214471
P.IVA 00604550145
email info@bonfadinicostruzioni.it

PROPRIETARIO

BIEDERMEIER S.R.L.

20154 MILANO, Via Tommaso Agudio, 3
P.IVA 13562890965

PROGETTISTI

IVAN BONFADINI INGEGNERE

23100 SONDRIO, De Simoni, 75
telefono 338 75 02 031
P.IVA 00861540144
pec ivan.bonfadini@ingpec.eu

STEFANO VIGANÒ ARCHITETTO

23100 SONDRIO, Via Venusti 12
telefono 347 99 43 943
P.IVA 00903580140
email me@stefanovigano.com

MASSIMO SPINELLI PIANIFICATORE TERRITORIALE

23100 SONDRIO, Via Vanoni 12
telefono 320 35 04 132
P.IVA 00932020142
email mspinelli1@gmail.com

OGGETTO

RICHIESTA PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

TAVOLA

all.A

RELAZIONE TECNICO-PAESISTICA
CONTEGGI PLANIVOLUMETRICI

SCALA

FILE

DATA:

NOVEMBRE 2025

AGG.

MARZO 2026 - RECEPIMENTO PARERE COMMISSIONE AMBIENTALE, VERBALE N.8 DEL 09.12.2025

AGG.

SOMMARIO

1. Premessa.....	3
2. Riferimenti catastali.....	3
3. Riferimenti urbanistici.....	3
4. Vincoli e tutele	3
VINCOLI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI	3
VINCOLI INFRASTRUTTURALI	3
VINCOLI STORICO-CULTURALI E PAESAGGISTICI	4
5. Situazione di fatto.....	4
6. Il progetto di intervento.....	5
MODALITA' DI ATTUAZIONE	5
CONSUMO DEL SUOLO E RIGENERAZIONE URBANA.....	6
VERIFICHE URBANISTICHE	6
SVILUPPO ARCHITETTONICO	8
7. Estratti grafici	9
SITUAZIONE CATASTALE	9
ESTRATTO CTR 2014 b/n	10
ESTRATTO ORTOFOTO AGEA 2021	11
ESTRATTI PGT	12
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	18
Norme tecniche di attuazione.....	18

1. Premessa

Bonfadini Costruzioni S.r.l., con sede in Via Alberto De Simoni n. 75 a Sondrio (SO), P.IVA/C.F. 00604550145, (nel seguito anche Attuatore), codice ATECO 41.2 “costruzione di edifici residenziali e non residenziali”, è depositaria di delegata/procura speciale da parte della proprietà, BIEDERMEIER S.r.l., con sede in Via Tommaso Agudio n. 3, Milano (MI), P.IVA/C.F. 13562890965, a presentare all’Amministrazione Comunale di Tirano istanza per l’attuazione del comparto denominato AC-6 del Piano delle Regole del PGT, che si localizza al civico n. 16 di Via San Giuseppe.

Detta area, attualmente consta della presenza di due fabbricati a destinazione d’uso produttiva/magazzino (capannoni) lungo i confini est ed ovest dell’ambito, di uno spazio coperto da un’ampia tettoia lungo il confine nord, mentre lungo il confine sud, in aderenza al capannone lato est, vi è un piccolo fabbricato residenziale. Il centro del comparto è interamente libero da edificazione. L’intera proprietà, quando non chiusa dai fabbricati, è delimitata da un alto muro di cinta.

L’area, da decenni, versa in condizioni di sottoutilizzo e abbandono e, essendosi sviluppato progressivamente un contesto di edilizia residenziale lungo la via S. Giuseppe, il PGT ha ritenuto di classificarla come “Area con fattori di criticità”, assoggettandola a cambio di destinazione d’uso ed interventi di ristrutturazione urbanistica, al fine di trasformarla in riserva edificatoria residenziale interna al consolidato urbano di Tirano, oltretutto coerenza con il contorno sviluppatosi in anni recenti.

2. Riferimenti catastali

Sono oggetto della presente relazione le proprietà di cui al FG 33, MAPP 11, 13, 16, 17, 74, 337, 398, 399. Le relative visure indicano una superficie complessiva (non probatoria, ma da verificare con rilievo planimetrico) di mq 3.222,00. Per i dettagli si vedano gli allegati in calce alla presente relazione.

3. Riferimenti urbanistici

Come anticipato il PGT classifica il comparto in oggetto quale “Area con fattori di criticità” disciplinandola per mezzo dell’art. 58.2 delle NTA del PdR, nonché della scheda n. 6 di cui all’allegato D alle NTA del PdR medesimo. Per esso è previsto il reimpiego delle volumetrie esistenti con cambio della destinazione d’uso da produttiva a residenziale di libero mercato, al fine di risolvere le criticità riscontrate dal PGT che sono essenzialmente riconducibili a: i) lo stato di sottoutilizzo/abbandono che determina degrado del paesaggio urbano; ii) la destinazione d’uso non più del tutto coerente con il contesto; iii) lo sviluppo morfo-tipologico dei fabbricati divenuto estraneo al contesto. La scheda prevede il necessario ricorso ad intervento preventivo che, a seconda della volumetria che si intende reimpiegare, può essere un piano attuativo o un programma integrato di intervento.

4. Vincoli e tutele

VINCOLI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI

Il comparto oggetto di intervento si colloca in classe 2° di fattibilità geologica, come buona parte dell’abitato di Tirano, non subendo limitazioni particolari.

Relativamente al PAI vigente (2025) insiste sull’area in esame la fascia C (L/RP DEL PGRA), che consente una piena operatività dal punto di vista urbanistico edilizio, senza significative limitazioni.

VINCOLI INFRASTRUTTURALI

Collocandosi tra il cuneo terminale più occidentale dell’area demaniale occupata dalla ferrovia italiana (RFI) a sud e lo stretto corridoio demaniale occupato dalla ferrovia retica (RHB) a nord, l’ambito di intervento è soggetto alle rispettive fasce di rispetto ferroviario pari a 30 m misurati dal limite della zona di occupazione della

più vicina rotaia a norma dell'art. 49 del DPR 753/1980. Eventuali piantumazioni in fregio alle linee ferroviarie a cortina degli interventi edilizi devono attenersi ai criteri di cui all'art. 52 del DPR 753/1980.

VINCOLI STORICO-CULTURALI E PAESAGGISTICI

L'ambito di intervento non è interessato da vincoli specifici o ex-lege di cui alla parte II o alla parte III del D.Lgs 42/2004. Non sono pertanto previsti i relativi iter di autorizzazione.

Altresì l'ambito di intervento si trova all'interno della zona tampone ("buffer zone") del sito UNESCO istituito a tutela del patrimonio della Ferrovia Retica, come indicato dal PGT del Comune di Tirano a norma dell'art. 16.5 delle relative NTA del PdR. Non sono ad oggi esistenti disposizioni specifiche prodotte dagli enti locali (comune e provincia) relativamente a dette zone tampone, a norma dell'art. 23 delle NTA del PPR e art. 23 delle NdA del PTCP.

5. Situazione di fatto

In seguito alla richiesta di accesso agli atti presentata in data 24/10/2025 con lettera prot. n. 18773, l'ufficio tecnico del Comune di Tirano ha comunicato di non avere reperito, nei propri archivi, pratiche edilizie riferite ai fabbricati distinti catastalmente al FG 33 MAPP n. 11, 13, 16, 17, 74, 337, 398, 399.

Per mezzo di sopralluoghi e rilievi strumentali (cfr. elaborato grafico dedicato) è verificata la consistenza dei manufatti attualmente esistenti nell'ambito di intervento come segue:

ST	3.201,00	mq
V	9.458,31	mc
SCOP	1515,55	mq
di cui:		
▪ edificio di tipo economico (A/3) posto a sud (mapp. 16)		
SCOP	47,55	mq
V	323,361	mc
▪ opificio (D1) posto a est (mapp. 17)		
SCOP	734,65	mq
V	4832,075	mc
▪ tettoia lato nord (mapp. 337)		
SCOP	117,79	mq
V	452,901	mc
▪ opificio (D1) posto a Nord/Est (mapp. 398)		
SCOP	54,18	mq
V	227,047	mc
▪ opificio (D1) posto a est (mapp. 399)		
SCOP	561,37	mq
V	3622,928	mc

Tutti i corpi di fabbrica sono realizzati con almeno un lato adiacente ai confini di proprietà, costituendosi in una sorta di grande corte con un vasto spazio aperto centrale pavimentato. Lungo tutto il confine, in assenza di fabbricati edificati su di esso, corre un muro di cinta in blocchi di cls di altezza pari a c.ca 3 m.

Come anticipato tutto l'edificato esistente, comprese tettoie, muri di cinta e spazi pavimentati, versa in cattive condizioni di manutenzione, oltre ad essere stato originariamente realizzato con materiali di bassa qualità architettonica, consoni agli usi per i quali il contesto produttivo di Via San Giuseppe era vocato tra gli anni '50

e '80 del secolo scorso. Il PGT classifica il comparto in oggetto quale "Area con fattori di criticità" disciplinandola per mezzo dell'art. 58.2 delle NTA del PdR, nonché della scheda n. 6 di cui all'allegato D alle NTA del PdR medesimo.

6. Il progetto di intervento

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Ai fini dell'attuazione delle previsioni di PGT l'Attuatore propone la conversione dell'intera area all'uso residenziale per mezzo di ristrutturazione urbanistica mediata da intervento preventivo, nel rispetto delle prescrizioni di PGT. Segnatamente, sono le condizioni di cui all'art. 58.2 delle NTA del PdR a identificare lo strumento attuativo da impiegarsi. In particolare, rispetto ai 3 punti si hanno:

- **ELIMINAZIONE DEI FATTORI DI CRITICITÀ RISCONTRATI**

si propone un intervento di ristrutturazione urbanistica del complesso che prevede la demolizione dei fabbricati esistenti ad uso produttivo/magazzino dismessi da anni e connotati da insufficiente livello di manutenzione e scarsa qualità urbana del comparto, previo reimpiego delle volumetrie e la realizzazione di fabbricati interamente di nuova costruzione

L'obiettivo viene conseguito

- **DESTINAZIONE D'USO COERENTE CON QUELLA INDICATA NELLA SCHEDA**

si propone di mutare la destinazione d'uso coerentemente con quella indicata nella scheda n. 6 dell'All. D alle NTA del PdR, ossia trasformare l'area in residenziale a norma dell'art. 5.1 delle NTA del PdR.

L'obiettivo viene conseguito

- **RECUPERARE LE VOLUMETRIE ESISTENTI E LE SUPERFICI COPERTE FINO AL RAGGIUNGIMENTO DEGLI INDICI URBANISTICI DELL'IMMEDIATO CONTESTO; NEL CASO DI COESISTENZA DI CONTESTI DIVERSI IN ADERENZA ALLA MEDESIMA AREA, SI TERRÀ CONTO DELL'INDICE URBANISTICO MINORE**

il progetto prevede il recupero della totalità delle volumetrie esistenti, per un indice edificatorio di comparto superiore a quello minore esistente nelle aree edificate/edificabili adiacenti

L'obiettivo NON viene conseguito

L'intervento prevede il reimpiego di pressoché la totalità degli ingombri del corpo edificato determinando un indice di edificabilità territoriale (IT) maggiore rispetto agli indici esistenti nel contesto circostante da assumere come riferimento.

Per tale motivazione, impiegandosi una volumetria maggiore di quella prevista dal PGT (ossia quella minima del circondario), si rende necessario, sempre a norma dell'art. 58.2, secondo paragrafo, delle NTA del PdR, procedere per mezzo di Programma integrato di intervento (PII), a norma del Capo I, Titolo VI, Parte II della LR 12/2005, che si attiverà in variante al PGT.

Per tale motivazione, in ossequio alla DIR 2001/42/CE, al D.Lgs 152/2006, alla LR 12/2005 nonché alla DGR 9/761 e relativo allegato 1m, è previsto l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione ambientale strategica (VAS).

Sempre a norma dell'art. 58.2 delle NTA del PdR, l'intervento oggetto di PII dovrà essere inserito nel Documento di Piano.

A norma dell'art. 13 comma 11 della LR 12/2005, la variante puntuale determinata dal PII acquisterà efficacia con la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale sul Bollettino Ufficiale della Regione, da effettuarsi a cura del comune.

CONSUMO DEL SUOLO E RIGENERAZIONE URBANA

Le aree oggetto di intervento sono classificabili come “Superficie urbanizzata” nello stato di fatto e di diritto a norma del combinato disposto dall'art. 2 comma 1 lett. b) della LR 31/2014 e dal par. 4.2 dei “Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo” di cui all'integrazione al PTR approvata con DCR 411/2018.

Altresì il comparto oggetto di intervento presenta caratteristiche rientranti in quelle del “patrimonio edilizio dismesso con criticità” di cui all'art. 40-bis della LR 12/2005 (introdotto dalla LR 18/2019), tant'è che il PGT, già nel 2012 prima dell'entrata in vigore di detto dispositivo normativo, aveva identificato l'ambito come “Area con fattori di criticità” rispetto alla quale intervenire ai fini del miglioramento delle condizioni di qualità urbana e ambientale.

Per tali motivazioni, si può affermare come gli interventi proposti dal PII siano in linea con le disposizioni di legge vigenti in materia di riduzione del consumo del suolo, non intaccando superficie agricola o naturale, e rigenerazione urbana, recuperando un ambito produttivo dismesso da tempo e ormai fuori contesto.

Tutto ciò premesso, in considerazione del fatto che la riduzione del consumo del suolo e la rigenerazione urbana costituiscono obiettivi di rilevanza pubblica meritevoli di intervento da parte del legislatore nazionale, regionale, nonché riconosciuti dalla giurisprudenza, oltre ad essere, la riqualificazione del comparto “ex Sala”, specifico obiettivo espresso dal DdP e dal PdR del PGT, l'Attuatore ne propone e l'Amministrazione Comunale ne concede un intervento di ristrutturazione urbanistica che tenga conto dell'ingombro volumetrico dell'intero corpo edificato attualmente insistente sull'area, superfici accessorie comprese, restituendo i seguenti obiettivi di pubblico interesse:

- rigenerazione e riqualificazione del comparto con benefiche ricadute sulle adiacenze e miglioramento del paesaggio urbano senza consumo di nuovo suolo;
- modifica della destinazione d'uso che diviene coerente con il contesto;
- arretramento dei fabbricati ed eliminazione degli alti muri di recinzione con miglioramento della permeabilità e fruibilità, anche percettive, dello spazio urbano pubblico e privato;
- incremento della dotazione di parcheggi pubblici in fregio alla Via San Giuseppe (attualmente sottodotata) al servizio del nuovo edificio e dell'intero contesto con facilità di accesso alla Via Stelvio.
- realizzazione di aree verdi di mitigazione, pubbliche e private, poste a corona del realizzando fabbricato, con particolare attenzione al miglioramento paesistico-ambientale dell'intero contesto e, in particolare, la messa a dimora di un filare alberato lungo la Ferrovia Retica patrimonio UNESCO.

VERIFICHE URBANISTICHE

indici e parametri di progetto

ST	3.201,00	mq	(come da rilievo strumentale)
V	8.054,91	mc	(pari al 85,17% di quello esistente che è di 9.458,31 mc)
It (V/St)	2,52	mc/mq	non verificata rispetto a quello minimo di contesto (ricorso a PII in variante urbanistica)
SLP	2.645,34	mq	
De	minimo 10 m dagli edifici fuori comparto		verificata
Ds	minimo 5 m dalla Via San Giuseppe		verificata
Dc	minimo 5 m su tutti i lati		verificata

Distanze di rispetto ferroviario

minimo 30 m dal binario esterno RFI	verificata
minimo 30 m dal binario esterno RHB	non verificata (istanza deroga a RHB)
Sd	migliorativa rispetto allo sdf

Le superfici non drenanti occupate con l'intervento di ristrutturazione urbanistica sono compensate in ossequio al principio di invarianza idraulica di cui al RR 7/2017 di cui si forniscono cenni con il PII. La relazione è allegata alla richiesta di rilascio del titolo abilitativo.

Destinazione d'uso

abitazioni e servizi accessori (cantina, autorimessa, ripostiglio, lavanderia, centrale termica ed attrezzature di svago e sportive private ad uso esclusivo dei residenti) a norma dell'art. 5.1. a) delle NTA del PdR verificata

cessioni per opere di urbanizzazione

l'attuazione del comparto, a norma dell'art. 10 delle NTA del PdS, prevede una dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non inferiore a 18 mq/abitante, con la capacità insediativa teorica calcolata sulla base del parametro 150 mc/abitante.

CESSIONI

urbanizzazione primaria	672,00 mq	(parcheggi in fregio a Via San Giuseppe)
urbanizzazione secondaria	315,00 mq	(verde pubblico a corona dell'ambito di intervento)
totale (≥ del fabbisogno min.)	987,00 mq	(minimo $8.054,91 \text{ mc} / 150 \text{ mc/ab} * 18 \text{ mq/ab} = 966,60 \text{ mq}$)

opere di urbanizzazione a scomputo oneri

sono realizzati a scomputo degli oneri di urbanizzazione i parcheggi pubblici posti in fregio alla Via San Giuseppe e le aree verdi, anche alberate, a corona dell'ambito di intervento.

dotazioni pertinenziali

in applicazione dell'art. 4 comma 1 delle NTA del PdR che rinviano all'art. 41-sexies della L 1150/1942, come modificata dalla L 122/1989, è prevista negli interrati del fabbricato la realizzazione di almeno 1 mq di parcheggio pertinenziale ogni 10 mc di costruzione. In particolare, il PGT prevede una dotazione di almeno un posto auto di 2,30 m x 5,00 m per unità immobiliare.

Complessivamente il progetto prevede la realizzazione di 32 posti o box auto interrati e 6 posti auto privati in superficie a fronte di 35 unità immobiliari.

SVILUPPO ARCHITETTONICO

Il progetto prevede la demolizione dei manufatti edilizi esistenti e la costruzione di un nuovo edificio residenziale.

Le aree previste in cessione sono quelle in fregio a via San Giuseppe e alla Ferrovia Retica (RHB), per le quali è prevista, rispettivamente, la realizzazione di un parcheggio pubblico e di un'area verde di filtro verso il bene UNESCO.

L'area destinata a parcheggio consta di 13 posti auto di cui uno per disabili, l'accesso avviene da Via Vecchio Mulino e gli stalli sono separati dal marciapiede pubblico da una fascia verde in cui si prevede la messa a dimora di alberature che donano respiro al tratto di strada interessato rispetto alla ferrovia italiana, modulando la percezione degli ingombri dei nuovi edifici oltre a creare adeguata ombreggiatura ai nuovi parcheggi pubblici rispetto alla calura estiva. Le essenze sono scelte idoneamente sulla base del contesto (non sono messe a dimora conifere, in quanto fuori fascia altimetrica) e alla "lista nera della specie esotiche" di cui alla DGR n. 2658/2019.

Per quanto riguarda invece la fascia in cessione in fregio alla Ferrovia Retica (RHB) si prevede un trattamento a verde della stessa e, visto il carattere urbano di questo tratto di ferrovia, la piantumazione di un filare di alberi che migliora il percorso e la visuale dall'interno del treno.

L'accesso al comparto e alle proprietà private avviene tramite un elemento architettonico che unisce sia l'accesso pedonale ai fabbricati che il parcheggio privato coperto. Questo corpo è caratterizzato da un basamento di altezza pari a 1 ml realizzato in calcestruzzo a vista su cui è posata una struttura metallica leggera rivestita internamente in legno ed esternamente in lamiera grigio scuro. Accesso pedonale e area parcheggio privato sono separati da un'aiuola dove è messo a dimora un albero (acero rosso). La pavimentazione di stalli e percorsi pedonali verrà realizzata in masselli autobloccanti di colore grigio.

Varcato l'accesso pedonale sulla sinistra troviamo lo spazio coperto per il ricovero delle biciclette, di seguito una rampa in pendenza (circa il 5%) conduce all'accesso dei corpi di fabbrica. Lo spazio aperto tra i due edifici sarà adibito a cortile comune e attrezzato con panchine e aiuole.

Gli edifici constano di quattro livelli fuori terra e un attico arretrato rispetto al perimetro degli stessi. L'ala ovest, con andamento nord-sud, prevede la realizzazione di cinque appartamenti a piano mentre l'ala est, con andamento est-ovest, prevede tre appartamenti a piano. Al piano attico, vista la ridotta superficie, sono presenti complessivamente solo tre unità immobiliari. Gli alloggi previsti sono bilocali, trilocali, quadrilocali dotati tutti di portico-balcone coperto e posto auto privato.

L'edificio consta anche di un livello interrato dove trovano collocazione le autorimesse private e i locali tecnici (tecnologica pompa di calore e contatori).

I fronti sono caratterizzati dai balconi aggettanti, di profondità variabile, con parapetto in parte pieno e in parte in vetro satinato, elementi in legno verticali uniscono gli aggetti e concorrono a variare il ritmo delle facciate. Ogni balcone coperto sarà dotato di armadiatura per l'eventuale contenimento dell'unità esterna del raffrescamento.

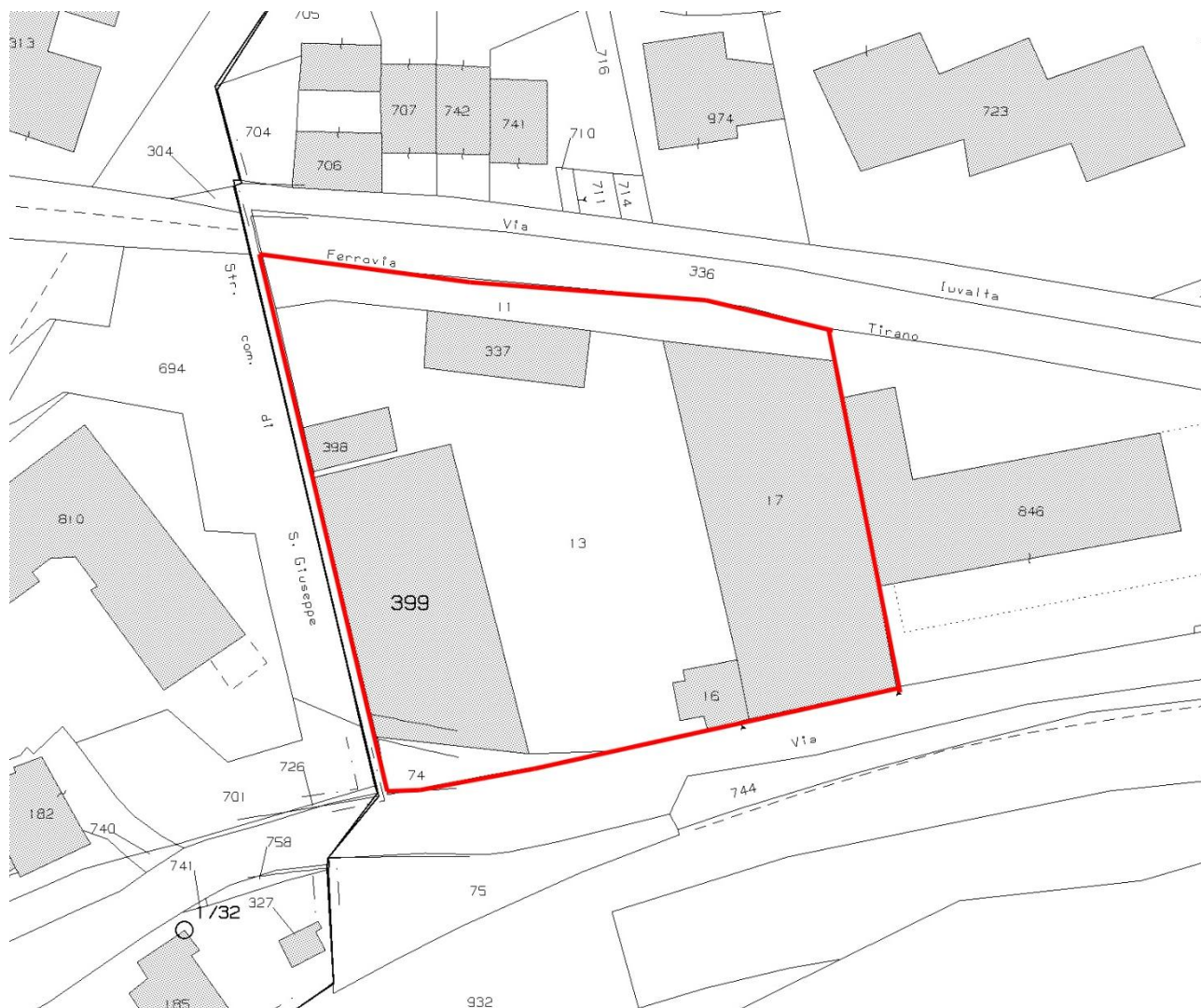
Superficialmente la facciata è finita a intonaco colore grigio bruno, mentre gli aggetti e il piano attico sarà di colore grigio scuro. Il basamento presenta una zoccolatura in pietra.

I serramenti previsti sono in pvc o legno e presentano degli oscuranti tipo frangisole colore grigio scuro, la lattoneria sarà in lamiera grigia.

Sulla sommità della copertura si prevede la messa in opera di pannelli fotovoltaici.

7. Estratti grafici

SITUAZIONE CATASTALE



Le particelle interessate dal comparto AC-6 sono:

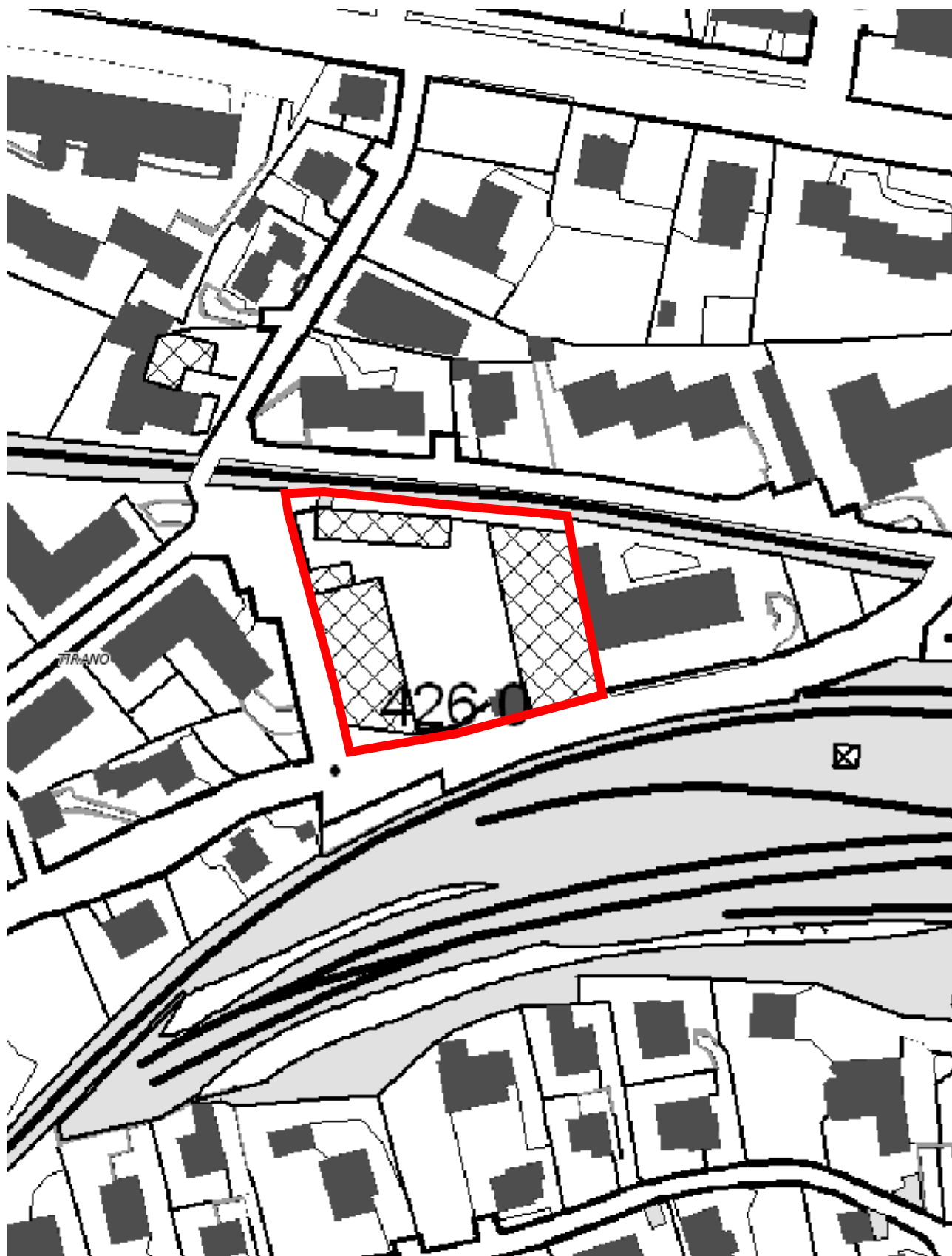
Catasto: Terreni Comune di: TIRANO

Foglio: 33 Particella: 11	Ente Urbano	mq.	290
Foglio: 33 Particella: 13	Ente Urbano	mq.	1400
Foglio: 33 Particella: 16	Ente Urbano	mq.	42
Foglio: 33 Particella: 17	Ente Urbano	mq.	740
Foglio: 33 Particella: 74	Seminativo	mq.	70
Foglio: 33 Particella: 337	Ente Urbano	mq.	120
Foglio: 33 Particella: 398	Ente Urbano	mq.	50
Foglio: 33 Particella: 399	Ente Urbano	mq.	510

Sommano mq. 3222,00

(superficie non probatoria riverificata per mezzo di rilievo strumentale)

ESTRATTO CTR 2014 b/n

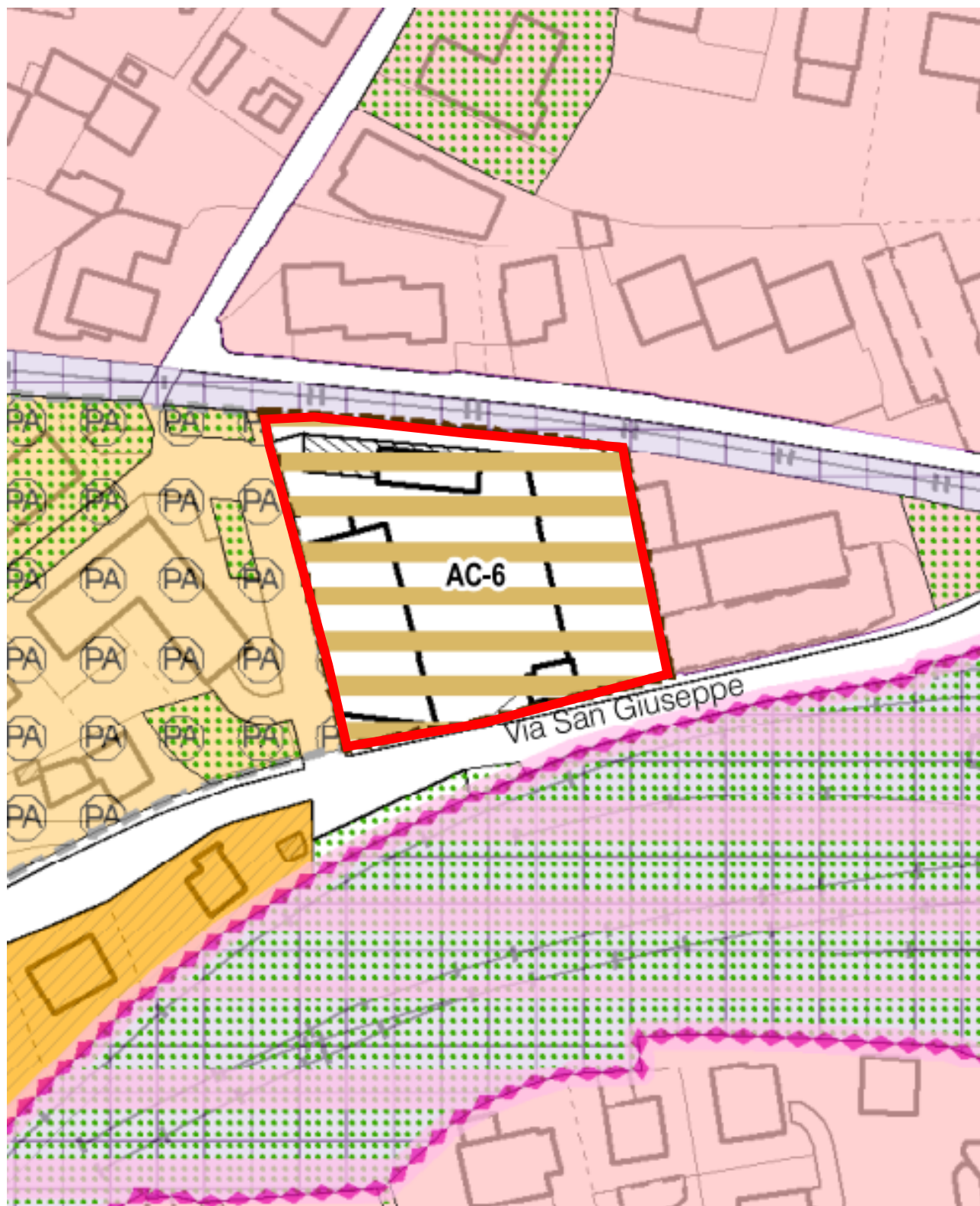


ESTRATTO ORTOFOTO AGEA 2021



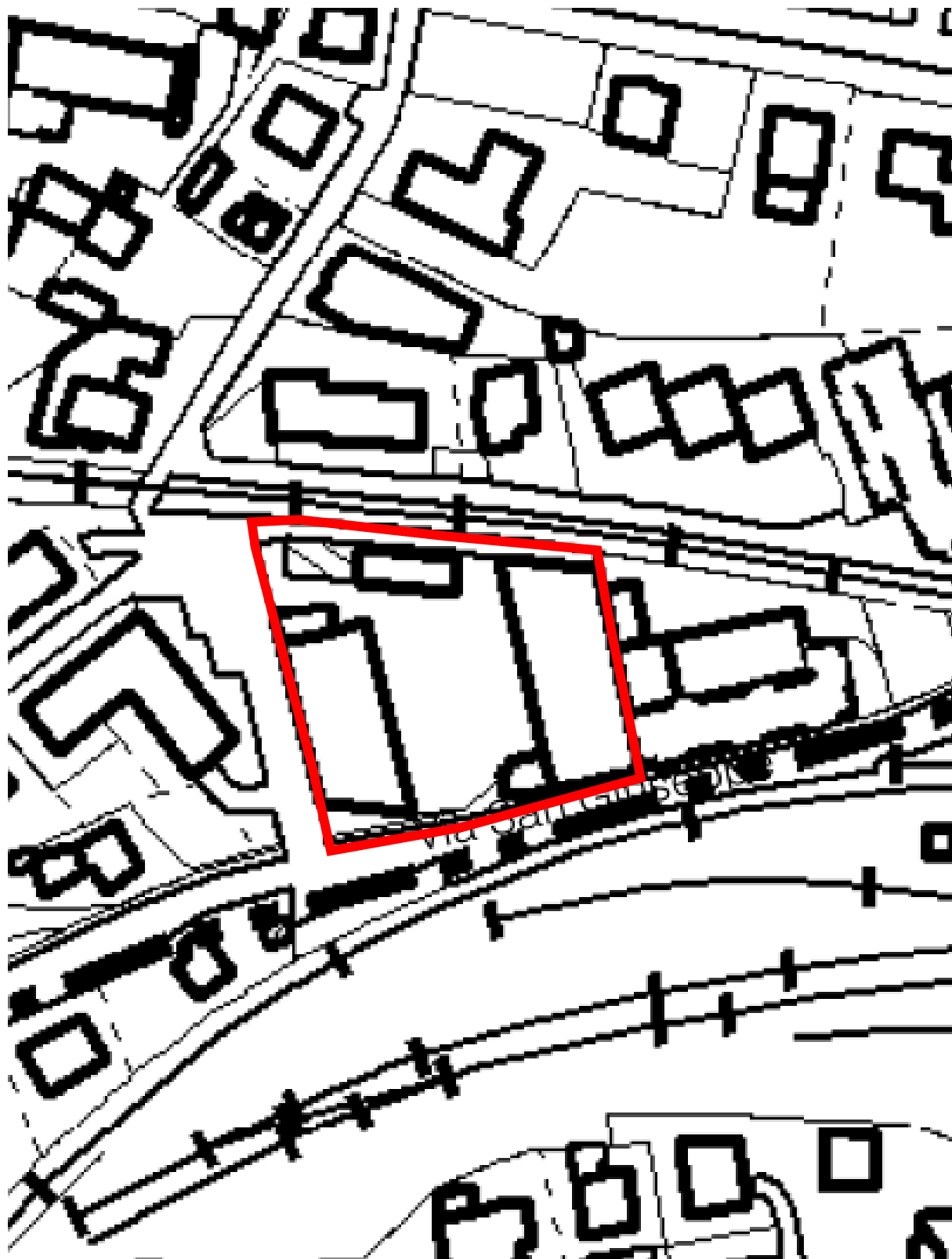
ESTRATTI PGT

ESTRATTO TAV. PR1.1 DEL PDR DEL PGT | DISCIPLINA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

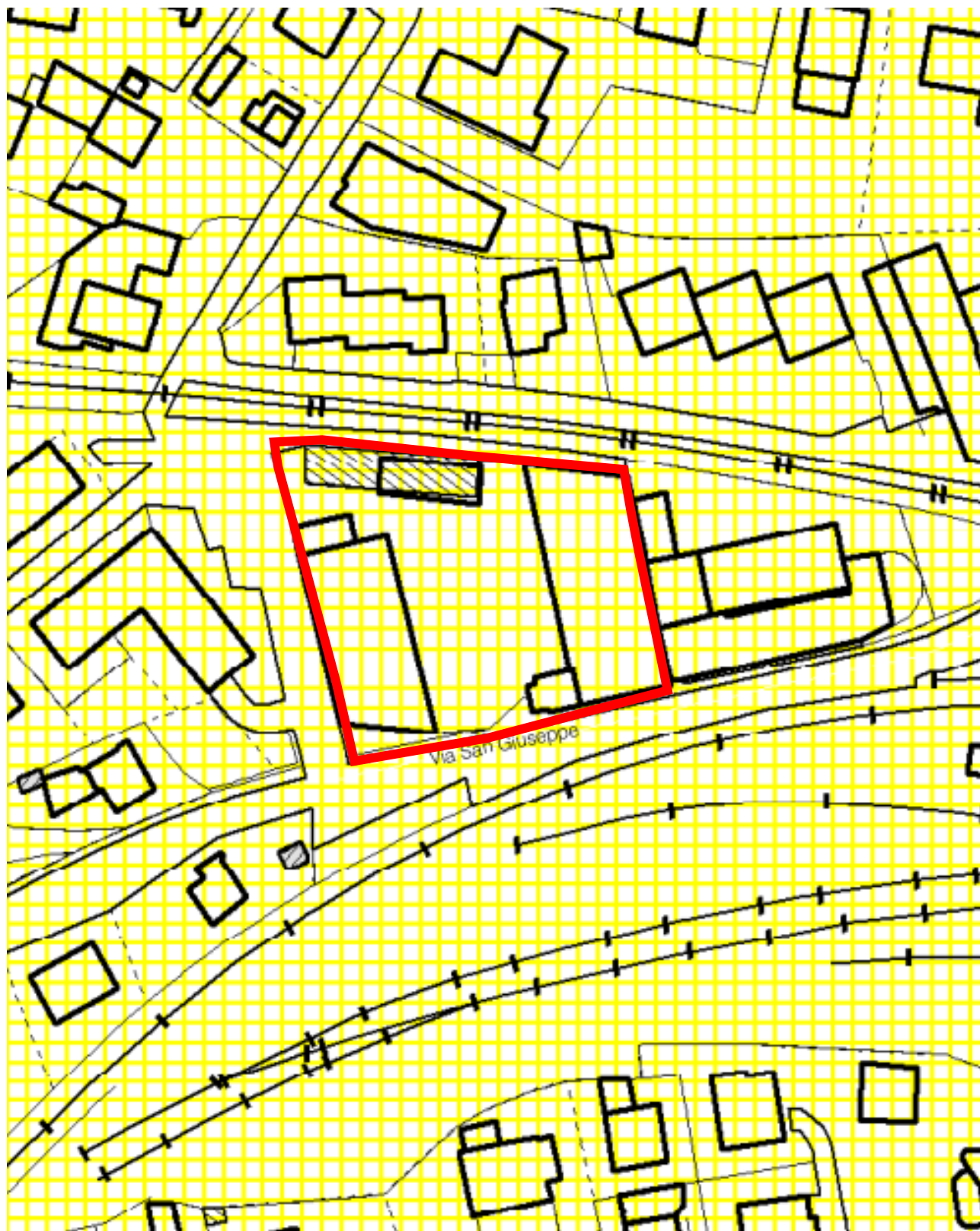
***AMBITI DI TESSUTO URBANO CONSOLIDATO***

Art. 58.2 - Aree con fattori di criticità (AC)

ESTRATTO TAV. PR3B DEL PDR DEL PGT | VINCOLI E AREE DI RISPETTO



ESTRATTO TAV. PR13.1 DEL PDR DEL PGT | CARTA DELLA FATTIBILITA'

**CLASSE 2 - CON MODESTE LIMITAZIONI**

2 - Fattibilità con modeste limitazioni

ESTRATTO SCHEDA AC-6 di cui all'ALL. D ALLE NTA DEL PDR

**COMUNE DI TIRANO (SO)****Piano di Governo del Territorio****AREE CON FATTORI DI CRITICITÀ**

N° area

AC-6**Denominazione:** Ex autorimessa SALA**Località:** Via San Giuseppe

Descrizione area L'area comprende due grandi capannoni ad uso autorimessa, un fabbricato a 2 piani ad uso residenziale, una tettoia ed un cortile interno sterrato. L'area è chiusa con un muro di recinzione.

Rif. fotografico dell'area**Planimetria di riferimento****Destinazione d'uso prevalente attuale**

Deposito autorimessa

Superficie territoriale Mg.	Area coperta Mg.	Volume orientativo Mc.
2.187,65	1.380,00	8.300,00

Importante volume ad uso deposito in zona urbanizzata

Importante volume ad uso deposito in zona residenziale

Proposta di adeguamento

In considerazione delle caratteristiche dell'area, della posizione e dei fattori di criticità riscontrati, è auspicabile che la proprietà intraprenda la via della pianificazione negoziata

Destinazione d'uso potenziale ammessa

Residenziale art. 5.1 N.T.A. del Piano delle Regole

ESTRATTO ART. 58.2 NTA DEL PDR

Art.58.2 Aree con fattori di criticità

Nella tavola PR1 sono segnalate le aree in cui sorgono costruzioni che presentano criticità in relazione:

- alla destinazione d'uso contrastante rispetto a quella prevalente;
- alle dimensioni ed alla tipologia del costruito, in contrasto con il contesto circostante.

Le aree con fattori di criticità sono state sinteticamente descritte nelle schede di cui "all'Allegato D" delle presenti norme. In considerazione della caratteristiche dell'ambito, della posizione e dei fattori di criticità è auspicabile che la proprietà intraprenda la via della pianificazione negoziata, secondo gli indirizzi indicati nelle schede stesse. Gli eventuali programmi integrati di intervento dovranno essere inseriti nel DP.

Gli interventi meno importanti che rispettino i seguenti requisiti:

- o Eliminazione dei fattori di criticità riscontrati;
- o Destinazione d'uso coerente con quella indicata nella scheda;
- o Recupero delle volumetrie esistenti e delle superfici coperte fino al raggiungimento degli indici urbanistici dell'immediato contesto; nel caso di coesistenza di contesti diversi in aderenza alla medesima area, si terrà conto dell'indice urbanistico minore.

potranno essere consentiti con pianificazione attuativa.

In considerazione della delicatezza delle aree nelle quali ricadono gli ambiti di criticità, nella pianificazione attuativa si dovranno porre in essere tutte le attenzioni paesaggistiche ed ambientali. Oltre a quanto previsto all'art 37 e 38 delle NTA dovranno essere prodotte simulazioni fotografiche dai principali punti di vista ed eventuale modello in scala atto ad una migliore comprensione della distribuzione volumetrica e del rapporto con il contesto.

Nel frattempo, all'interno delle aree con fattori di criticità, sono ammissibili solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo le eventuali eccezioni indicate nelle singole schede.

ESTRATTO ART. 5.1.NTA DEL PDR

Art. 5.1 Destinazioni d'uso generali per gli ambiti residenziali

Sono attività e destinazioni principali, complementari, accessorie e compatibili degli ambiti residenziali:

- a) abitazioni e servizi accessori (cantina, autorimessa, ripostiglio, lavanderia, centrale termica ed attrezzature di svago e sportive private ad uso esclusivo dei residenti);
- b) servizi ed attrezzature sociali, di proprietà pubblica o privata;
- c) sedi di istituzioni pubbliche, associazioni culturali, politiche e sindacali, uffici pubblici, servizi ed attrezzature religiose;
- d) ristoranti, bar, locali di intrattenimento e svago, attività ricettive alberghiere e non alberghiere compresi i depositi ed i servizi di stretta pertinenza;
- e) commercio al dettaglio;
- f) artigianato di servizio alla persona, che non comporti una tipologia edilizia specifica produttiva con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza, per una SLP non superiore a 200 mq. o comunque a quella preesistente;
- g) teatri e cinematografi;
- h) uffici privati, studi professionali e relative pertinenze.

Sono **escluse** da questi ambiti:

- le industrie,
- le attività artigianali produttive, ovvero non al servizio della persona, incompatibili con la residenza in quanto richiedono strutture a capannone, ospitano cicli lavorativi con generazione di inquinamento acustico, luminoso, termico o percepibile in termine di polveri ed odori, necessitano di ampi spazi all'aperto e al coperto per depositi ed accumuli di materiale,
- le stalle ed altre strutture per attività di allevamento,
- le attività commerciali con unità aventi superficie di vendita superiore ai 150 mq (esercizi di cui all'art. 4 lett. d) del D.Lgs. 114/98), fatto salvo quanto stabilito dall'art. 69;
- impianti per la distribuzione di carburante,
- le industrie insalubri rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del R.D. 1265/34;
- ogni attività non residenziale priva di adeguata dotazione di servizi, e comunque tutte quelle opere destinate ad usi che risultino in contrasto con il carattere residenziale o che siano insediabili in altri ambiti di più appropriata destinazione.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista dell'area dall'alto



Vista dell'area da sud-ovest

Norme tecniche di attuazione

Art. 1. - GENERALITÀ

1. Il Programma integrato di intervento “ex Sala” agisce ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dagli artt. 87, 88, 90, 91, 92, 93 della LR 12/2005, provvedendo a dettagliare ed integrare la documentazione del PGT vigente, segnatamente del Piano delle Regole, in variante al medesimo.
2. Eventuali rinvii al PGT e alle sue norme operati dal PII acquistano efficacia sino al perdurare della validità del PII e della sua Convenzione, anche in caso di sopravvenute modificazioni alla disciplina del PGT stesso.
3. La Convenzione urbanistica sottoscritta tra Amministrazione Comunale e Attuatore costituisce parte integrante della documentazione del PII, il quale consta dei seguenti elaborati tecnici:
 - All. A | Relazione illustrativa e NTA
 - A.02 | Stato di attuazione e stralcio di completamento
 - A.03 | Stato di attuazione e stralcio di completamento
 - A.04 | Stato di attuazione e stralcio di completamento

Art. 2. - INDICI, PARAMETRI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO

St	3.201,00	mq
V	8.054,91	mc
It (V/St)	2,52	mc/mq
SLP	2.645,34	mq
De	minimo 10 m tra pareti finestrate di edifici antistanti, riducibili a 5 m quando le pareti non si prospettino	
Ds	minimo 5 m da Via San Giuseppe	
Dc	minimo 5 m su tutti i lati	
Distanze di rispetto ferroviario		
	minimo 30 m misurati dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia RFI	
	minimo 10 m misurati dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia RHB	
Destinazione d'uso		
	abitazioni e servizi accessori (cantina, autorimessa, ripostiglio, lavanderia, centrale termica ed attrezzature di svago e sportive private ad uso esclusivo dei residenti) a norma dell'art. 5.1. a) delle NTA del PdR.	

Art. 3. - RAPPORTI CON IL PGT

1. Il PII “ex-Sala” agisce in variante urbanistica al PGT.
2. Le aree sottese alla disciplina del PII vengono disciplinate dalle presenti NTA e dal testo della Convenzione urbanistica.
3. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 comma 15 della LR 12/2005, la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle previste dal PII entro il perimetro di quest'ultimo non comporta l'applicazione della procedura di variante urbanistica ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

4. La variante urbanistica introdotta dal PII al PGT è approvata secondo quanto previsto dal combinato disposto dagli artt. 92, 14 comma 5 e 13 commi da 4 a 12 della LR 12/2005. Gli atti del PII e la relativa variante urbanistica acquistano efficacia a fare data dalla pubblicazione della variante al PGT sul BU di Regione Lombardia.

Art. 4. - ATTUAZIONE

1. L'attuazione del PII si conforma alla LR 12/2005 e avviene nel rispetto delle presenti NTA, nonché delle modalità e tempistiche eventualmente stabilite dalla Convenzione urbanistica.
2. L'attuazione delle previsioni del comparto è subordinata al rilascio di idoneo titolo abilitativo alla costruzione.
3. La riduzione del consumo del suolo e la rigenerazione urbana costituiscono obiettivi di rilevanza pubblica meritevoli di intervento da parte del legislatore nazionale, regionale, nonché riconosciuti dalla giurisprudenza, oltre ad essere, la riqualificazione del comparto "ex Sala", specifico obiettivo espresso dal DdP e dal PdR del PGT, l'Amministrazione Comunale concede un intervento di ristrutturazione urbanistica che tenga conto dell'ingombro volumetrico dell'intero corpo edificato attualmente insistente sull'area, superfici accessorie comprese.
4. Ai sensi dell'art. 14 comma 12 della LR 12/2005, le modificazioni allo sviluppo planivolumetrico del comparto non necessitano di ulteriore variante al programma integrato di intervento a condizione che queste non alterino le caratteristiche di impostazione dello strumento attuativo, che rispettino i limiti dimensionali degli insediamenti stabilite nelle presenti norme tecniche e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, entrambi suggellati dalla Convenzione urbanistica.

Art. 5. - ENTI GESTORI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE NEL SOTTOSUOLO

1. Per lo sviluppo e la progettazione al livello definitivo/esecutivo delle reti dei sottoservizi è sempre necessario il coordinamento con l'ente gestore delle singole reti, il quale ne verifica preventivamente l'adeguatezza dal punto di vista tecnico/economico.

Art. 6. - INVARIANZA IDRAULICA

1. I progetti edilizi per l'attuazione del PII, sia per le parti pubbliche che per quelle private, sono tenuti alla verifica del rispetto del principio di invarianza idraulica e idrogeologica di cui al RR 7/2017 e relativi allegati.
2. Oltre ad altre opere all'uopo preposte, le superfici scoperte verdi e quelle destinate a parcheggio riconducibili alle dotazioni territoriali e alle aree pertinenziali private possono concorrere alla realizzazione di aree idonee alla raccolta delle acque meteoriche, quindi al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrogeologica.

Art. 7. - ABROGAZIONI

1. All'interno delle aree disciplinate dal PII in variante urbanistica sono abrogate le disposizioni del PGT che siano in contrasto con il PII e le relative NTA o con la Convenzione urbanistica.

Aree con fattore di criticita'. **AC-6** - ex autorimessa Sala in via San Giuseppe.

Bonfadini Costruzioni srl

CONTEGGI PLANIVOLUMETRICI AI SENSI DELLA L.R. n. 31/14 e L.R. 38/15

CONTEGGIO SUPERFICIE E VOLUME A DISPOSIZIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE RILEVATA AC-6	3201,00	mq.
--	---------	-----

SUPERFICIE CATASTALE	3222,00	mq.
11,00337,00398,00399,0074,0013,0016,0017,00		
290,00120,0050,00510,0070,001400,0042,00740,00		

VOLUME ESISTENTE	9458,31	mc.
------------------	---------	-----

DOTAZIONE DI SERVIZI - 18 mq / ab. calcolata sulla base del parametro 150 mc / abitante	966,60	mq,
---	--------	-----

Reperiti all'interno delle aree di intervento

CONTEGGIO SUPERFICIE E VOLUME DI PROGETTO

Dimostrazione calcolo volume - conteggi e schemi grafici allegati.

	rif.	Lato 1	Lato 2		SLP	Altezze		Volume	
FABBRICATO A - PT-1-2-3									
Rettangolo	R1	12,40	13,40	m.	166,16	3,20	m.	531,71	mc.
Rettangolo	R2	6,20	5,10	m.	31,62	3,20	m.	101,18	mc.
Rettangolo	R3	12,40	4,40	m.	54,56	3,20	m.	174,59	mc.
Rettangolo	R4	14,45	6,65	m.	96,09	3,20	m.	307,50	mc.
Totale Piano tipo					348,43			1114,98	mc.
Totale 4 piani					1393,73			4459,94	mc.
FABBRICATO A - P4									
Rettangolo	R1	8,90	11,40	m.	101,46	2,70	m.	273,94	mc.
Rettangolo	R2	4,20	5,10	m.	21,42	2,70	m.	57,83	mc.
Rettangolo	R3	8,90	5,80	m.	51,62	2,70	m.	139,37	mc.
Rettangolo	R4	10,90	3,75	m.	40,88	2,70	m.	110,36	mc.
Totale Piano tipo					215,38			581,51	mc.
FABBRICATO B - PT-1-2-3									
Rettangolo	R6	7,10	12,30	m.	87,33	3,20	m.	279,46	mc.
Rettangolo	R7	4,80	6,70	m.	32,16	3,20	m.	102,91	mc.
Rettangolo	R8	7,35	12,30	m.	90,41	3,20	m.	289,30	mc.
Totale Piano tipo					209,90			671,66	mc.
Totale 4 piani					839,58			2686,66	mc.

FABBRICATO B - P4

Rettangolo	R6	5,10	8,50	m.	43,35	2,70	m.	117,05	mc.
Rettangolo	R7	4,80	4,70	m.	22,56	2,70	m.	60,91	mc.
Rettangolo	R8	5,55	8,50	m.	47,18	2,70	m.	127,37	mc.
Totale Piano tipo					188,70			305,33	mc.
FABBRICATO B - INGRESSO PIANO TERRA									
Rettangolo	R1	2,65	3,00	m.	7,95	2,70	m.	21,47	mc.
					7,95			21,47	mc.

TOTALE SLP E VOLUME PROGETTO	2645,34	8054,91	mc.
------------------------------	---------	---------	-----

CONTEGGIO SUPERFICI A PARCHEGGIO

PGT Comune di Tirano - art. 4 NTA SUPERFICIE DA DESTINARE A PARCHEGGIO (1 mq. compreso spazio manovra ogni 10 mc e comunque di almeno un posto auto ogni unità immobiliare).	805,49	mq.
---	--------	-----

SUPERFICIE A PARCHEGGIO EFFETTIVA	verificata	mq.
-----------------------------------	------------	-----

CALCOLO CONTRIBUTI

Importo oneri 1°	2,64	8.054,91	21.264,96	Euro
Importo oneri 2°	4,47	8.054,91	36.005,44	Euro
Costo di costruzione (modello allegato)			68.756,55	Euro

DETERMINAZIONE COSTO DI COSTRUZIONE

SUPERFICIE UTILE < 95 mq (vedi tavole piante)	1.859,32	mq.
---	----------	-----

SUPERFICIE UTILE > 95 mq (vedi tavole piante)	302,27	mq.
---	--------	-----

BALCONI	686,82	mq.
---------	--------	-----

PIANEROTTOLI SCALE	249,09	mq.
--------------------	--------	-----

CANTINE E LOCALI TECNICI	73,25	mq.
--------------------------	-------	-----

Appartamento 1	68,86	Balcone	14,26	Pianerottolo scale INT	15,51	
Appartamento 2	68,86	Balcone	14,26	Pianerottolo scale INT	13,92	
Appartamento 3	50,52	Balcone	18,45	Pianerottolo scale PT	35,37	141,48
Appartamento 4	50,54	Balcone	17,94	Pianerottolo scale PT	15,90	47,70
Appartamento 5	52,53	Balcone	16,10	Pianerottolo scale PA	16,56	
Appartamento 1	56,65	Balcone	11,05	Pianerottolo scale PA	13,92	
Appartamento 2	48,45	Balcone	9,59	Totale pianerottoli scale	249,09	
Appartamento 3	68,42	Balcone	11,47			
		Balcone	4,50			
Piano tipo	464,83	Piano tipo	117,62			
Totale 4 piani	1859,32	Tot. 3 piani	352,86			
		Balcone IIP	2,70			
Superficie utile < 95	1859,32	Balcone IIP	10,71	Locale tecnico + cont A	28,39	
Appartamento 21	96,39	Balcone	87,30	Locale tecnico + cont B	27,76	
Appartamento 22	102,47	Balcone	112,31	Locale cont.	6,70	
Appartamento 13	103,41	Balcone	120,94	Locale cont. + dis.	10,40	
Superficie utile > 95-110	302,27	Tot. Balconi	686,82	Totale locali tecnici	73,25	

1	14,77	5,86	5,10	10,81	6,78	25,54			
2	14,77	5,86	5,10	10,81	6,78	25,54			
3	23,29	3,24	6,74	17,25					
4	27,33	3,84	5,20	14,08		26,51	2,00	5,20	16,83
5	27,28	4,25	6,13	14,87					
21	7,40	11,07	41,18	2,31	9,62	4,72	4,72	15,37	
22	3,80	39,97	5,10	14,12	4,00	4,77	4,77	9,95	4,52
	11,47								
1	5.52	26,97	6.26	2,81	11,65	15,22			
2	24,96	3,49	5,98	14,02					
3	6,36	28,30	5,76	4,56	9,36	14,08			
13	2,69	40,10	12,91	10,53	4,94	10,53	7,54	14,17	

