

Provincia di Sondrio  
**Comune di PIANTEDO**



**P.A. 03 VERONESA**

**N.T.A.**  
**(Norme Tecniche di Attuazione)**

**3**

MARZO 2017

## **ART.1 DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME EDILIZIE**

- 1.1 La zona oggetto di piano attuativo è articolata secondo quanto previsto nella tavola grafica n° 1 (ESTRATTO DI P.G.T. scala 1.2000) relativa alla zonizzazione comunale;
- 1.2 L'utilizzazione di dette aree deve avvenire secondo le indicazioni e prescrizioni delle Norme Tecniche del P.G.T. vigente, nonché delle seguenti Norme Tecniche di Attuazione;
- 1.3 La delimitazione delle aree sono indicate nella tavola di rilievo. La superficie totale del lotto è stata determinata mediante rilievo celere metrico strumentale;
- 1.4 La delimitazione delle aree pubbliche e private sono indicate sulla tavola grafica si suddivisione dei lotti. Le superfici risultanti delle stesse sono state determinate mediante misurazioni dirette compiute in loco;
- 1.5 Prima dell'assegnazione di dette aree ai rispettivi proprietari il tecnico incaricato del frazionamento determinerà i confini, apponendo termini inamovibili.

## **ART.2 EDIFICAZIONE DELLE AREE**

- 2.1 Le aree per l'edificazione sono riservate alla costruzione delle strutture necessarie per le destinazioni d'uso ammesse dal Piano delle Regole del P.G.T. vigente;
- 2.2 L'edificazione dei singoli corpi di fabbrica potrà avvenire in tempi diversi, purchè nell'arco della durata prevista dal Piano Attuativo

## **ART.3 ORGANIZZAZIONE PLANIMETRICA DELLE COSTRUZIONI**

- 3.1 L'organizzazione planivolumetrica contenuta nella tavola grafica di progetto (TAV. 13 – Planivolumetrico) non è vincolante. La localizzazione, la conformazione e il dimensionamento delle strutture edilizie devono avvenire secondo le linee guida, nel rispetto del P.G.T. vigente e delle presenti norme.  
L'ubicazione dei corpi di fabbrica, il loro numero e l'altezza dei piani, è da considerarsi come schema distributivo di massima di piano attuativo purchè restino validi gli indici previsti nel P.G.T., le verifiche di cui alla Tav. n. 1 e il rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Attuativo stesso.  
Sarà quindi possibile, in sede di esecuzione dei singoli fabbricati, variare le eventuali consistenze dei singoli corpi di fabbrica riportate sulla tavola planivolumetrica, (vedi Tav. 13) nel rispetto dei limiti di edificabilità (poligono di scorrimento) e delle deroghe dei lotti previsti, con modifica delle superfici dei singoli corpi di fabbrica, mantenendo invariata la SLP complessiva ammessa dell'intero comparto.  
La verifica degli indici di cui alle prescrizioni vigenti delle NTA viene comunque effettuata sull'intero lotto in proprietà.
- 3.2 Ai sensi dell'articolo 14, comma 12, della legge regionale n. 12 del 2005 e s.m.i. è consentito di apportare in fase di esecuzione, senza la necessità di approvazione di preventiva variante, modificazioni planivolumetriche che non alterino le caratteristiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del piano attuativo, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici, di uso pubblico e a vincolo di destinazione pubblica. Non sono considerate varianti e pertanto sono sempre ammesse, purché siano conformi al regolamento edilizio e, in particolare, alle norme di attuazione del piano attuativo e ai criteri costruttivi ivi previsti:

- a) l'edificazione di volumi e di spazi con configurazione non radicalmente diversa dagli esempi descritti negli elaborati del piano attuativo, sempre nel rispetto delle distanze legali;
- b) l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche ai sensi dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;
- c) lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo regolamento di attuazione, ed a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
- d) la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;
- e) lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi, fatta salva la non modificabilità dell'ubicazione, della conformazione e dell'estensione delle aree destinate all'uso pubblico.

- 3.3 La disposizione planimetrica degli edifici e degli spazi scoperti non sono obbligatorie ma esplicative della possibile sistemazione urbanistica ed edilizia del P.A.. I progetti esecutivi potranno proporre soluzioni anche diverse, motivando però le ragioni di tali modifiche. Agli organi competenti Comunali spetterà la valutazione delle suddette motivazioni;
- 3.4 Nei casi in cui che verrà adottata la soluzione di aderenza, fra i fabbricati di due lotti contigui, si rende obbligatoria la presentazione di un progetto preliminare preventivo di entrambi i fabbricati, contestuale e condiviso dai proprietari dei lotti interessati. Il progetto cui sopra dovrà precedere la richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A. o altro, al fine di valutare da parte degli organi competenti comunali l'uniformità architettonica.
- 3.5 Le distanze dovranno essere:  
- fra fabbricati: ml.10,00;  
- dai confini privati: m.5,00 con la possibilità di asservimento nel caso di distanze inferiori;  
- dai confini pubblici: ml.3,00;

#### **ART.4 PARCHEGGI ED AUTORIMESSE PRIVATE**

- 4.1. All'interno di ciascun lotto i parcheggi privati dovranno essere riservati nella misura minima prescritta dall'art. 11.10 del Piano delle Regole (tabella 7 parcheggi pertinenziali), in ogni caso non inferiori, secondo le specifiche destinazioni d'uso:  
- *residenziali: 1/3 SLP (con un minimo di un posto auto per ogni appartamento)*  
- *commerciale (esercizi di vicinato e somministrazione bevande): 100/100 SLP*
- 4.2. In ogni costruzione residenziale è fatto obbligo all'interno della dotazione di parcheggi di cui all'art. 11.10 (Parcheggi Privati) di realizzare un numero di autorimesse chiuse (o coperte) nella proporzione di:  
- *residenza: un posto macchina per ogni unità immobiliare o appartamento.*
- 4.3. Le prescrizioni per la dotazione di aree a parcheggio, si applicano alla edificazione inserita nei piani attuativi, ove la stessa dotazione di parcheggi sia già assicurata nell'ambito delle aree standard di cui all'art. 22 della legge 51/1975 e successive modifiche e integrazioni (s.m.i.), in relazione alle destinazioni d'uso previste.
- 4.4 I parcheggi devono essere frazionabili in "posti macchina", ossia in spazi sufficienti ad ospitare un'autovettura ed i relativi spazi di accesso e di manovra.
- 4.5 Detti posti macchina non potranno avere dimensioni inferiori a m. 5.50x2.50; la congruità degli spazi di manovra dovrà essere dimostrata graficamente nei progetti definitivi/esecutivi presentati.

- 4.6 I posti auto coperti e/o autorimesse possono essere edificate a confine fra i vari lotti del P.A. Le dimensioni planimetriche devono essere conformi a quanto previsto al punto 4.5. delle presenti N.T.A. Le altezze devono essere conformi a quanto previsto nella norma successiva degli accessori al punto 5.1.;

#### **ART.5 ACCESSORI**

- 5.1. Si fa esplicito riferimento alle Norme Tecniche del P.G.T. ed in particolare all'art 11.11;

#### **ART.6 LINEE GUIDA PER I MATERIALI DI FINITURA**

- Uso di coperture piane a tetto giardino;
- uso di copertura a falde dei tetti con manti di colore grigio, il materiale da utilizzare è a discrezione del Progettista;
- le falde dei tetti potranno avere sia la tipologia a falde che piana a condizione che venga rispettato l'orientamento indicato nelle tavole di P.A.;
- i manti di copertura dovranno inglobare i pannelli solari e/o fotovoltaici. Sono da escludere i pannelli esterni al corpo di fabbrica;
- non è consentito l'uso di abbaini in aggetto alla copertura;
- la lattoneria dovrà essere realizzata in materiale metallico di colore grigio a sezione tonda;
- le murature d'ambito dei fabbricati potranno essere eseguite con materiali tradizionali (in sasso faccia a vista, raso pietra o intonaco);
- le murature esterne potranno essere intonacate, con strollatura fine e tinteggiate con prodotti ai silossani;
- le soglie e i davanzali dovranno essere eseguite in materiale lapideo;
- i parapetti dei balconi dovranno essere in muratura o ferro a disegno semplice (orizzontale o verticale);
- i serramenti esterni dovranno essere preferibilmente in legno o legno/alluminio;
- i sistemi di oscuramento dovranno essere realizzati con tapparelle o griglie a persiana a scomparsa nella muratura in legno od in alternativa in alluminio;
- le finiture delle pavimentazioni esterne pedonali (percorsi, marciapiedi perimetrali ai fabbricati, cordoli, copertine muri) in colore prevalentemente grigio, tipo Serizzo della Valmasino, Ghiandone, o similari;
- per la pavimentazione delle aree comuni (aree di manovra, parcheggi, posti auto, garage ecc., è preferibile l'utilizzo di masselli in cemento colore grigio;

#### **ART.7 DISCIPLINA DEL COLORE**

Qualora non vi sia un piano del colore comunale, la scelta delle colorazioni delle facciate e degli elementi di finitura esterna dovrà essere sottoposta al vaglio, al fine di un corretto inserimento paesaggistico, della Commissione Ambientale e Paesaggistica del Comune di Piantedo;

#### **ART.8 FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

- 8.1 Obbligo di installazione di impianti rinnovabili secondo quanto previsto dagli allegati alle Norme Tecniche di P.G.T. e dalla normativa e Delibera Giunta Regionale 3868 del 17 Luglio 2015 e Decreto 6480 del 30 Luglio 2015.

## **ART.9 SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**

- 9.1 Costruire secondo i principi di sostenibilità ambientale genera alcuni importanti benefici: aumentando l'efficienza energetica degli edifici è infatti possibile contribuire in apprezzabile e duraturo alla riduzione delle emissioni di gas serra in atmosfera.  
Sulla base delle numerose esperienze già realizzate, è possibile fornire un quadro di sintesi dei possibili risparmi di combustibile e delle conseguenti emissioni evitate (espresse come CO2 equivalente) per alcune tipologie edilizie significative in ambito lombardo, alimentate sia a gas metano che a gasolio.  
Si prescrive l'obbligo MINIMO dei parametri della Normativa Nazionale e s.m.i.
- 9.2 Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile: installazione obbligatoria di contatori individuale di acqua potabile capaci di ripartire i consumi d'acqua realmente effettuati da ciascuna unità immobiliare favorendo comportamenti corretti ed eventuali interventi di razionalizzazione dei consumi;
- 9.3 Riduzione del consumo di acqua potabile: la regolazione continua in fase di scarico di acqua scaricata. La regolazione prima dello scarico di due diversi volumi d'acqua; uno da 7 a 12 litri l'altro compreso da 5 a 7 litri;

## **ART.10 RACCOLTA ACQUE PIOVANE E SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI**

- 10.1 Tutte le acque piovane di raccolta delle coperture e dei piazzali dovranno essere depositate in pozzi di raccolta interrati ed utilizzate a scopi irrigui (giardini, orti, ecc.). Il troppo pieno di questi pozzi potrà essere collegato al canale di scolo esistente, parallelo alla Strada Provinciale (S.P. 30 Orobica Occidentale);
- 10.2 Le acque nere, saranno scaricate nella nuova fognatura comunale in progetto;
- 10.3 In prossimità della rotonda in progetto, fra le opere di urbanizzazione primaria, dovrà essere previsto uno spazio da adibire a raccolta temporanea differenziata dei rifiuti;

## **ART.11 SISTEMAZIONE AREE ESTERNE**

- 11.1 Le quote delle sistemazioni esterne delle aree private, riportate nelle tavole di progetto del piano di lottizzazione non sono vincolanti e pertanto potranno essere mutate. Le quote massime delle aree circostanti gli edifici dovranno essere raccordate in modo tale da non superare quelle dei terreni confinanti (fronti nord ed est) e quelle della strada (fronti sud ed ovest);
- 11.2 I muri di contenimento dei giardini privati e lungo i confini di proprietà dovranno essere realizzate in CLS a vista e ringhiere a disegno semplice;
- 11.3 I marciapiedi sia delle parti pubbliche che dovranno essere pavimentati con masselli autobloccanti di forme regolari e colori uniformi;
- 11.4 Le strade carrabili pubbliche dovranno essere obbligatoriamente asfaltate. Per quelle private (aree di manovra, parcheggi, posti auto, esterno garage ecc.) sarà obbligatoria una pavimentazione con masselli autobloccanti dello stesso tipo e colore dei marciapiedi pubblici;

**ART.12 SISTEMAZIONE A VERDE**

- 12.1 Le specie arbustive, sia all'interno delle proprietà private che in quelle ad uso pubblico dovranno essere di tipo autoctono;

**ART.13 OSSERVANZA DI LEGGI E REGOLAMENTI**

- 13.1 Per quanto non espressamente richiamato nelle presenti Norme tecniche di attuazione, si fa riferimento alle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del P.G.T. vigente;

**MAXIMILIAN FATTARINA - Architetto**

Morbegno, marzo 2017