COMUNE DI CHIAVENNA
PROVINCIA DI SONDRIO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA
(Ambito di trasformazione 1.1. Via per uggia)
CHIAVENNA (SO)

All.3 – Norme Tecniche di attuazione

COMMITTENTE:
Sig.ri Crottogini Rosalda, Geronimi Cesare, Geronimi Nicola,
Patrini Gabriele, Tomera Paola, Balatti Francesca,
Zuccoli Guido, Zuccoli Maria Raffaella, Osteiner Albina,
Geronimi Francesca, Canevari Davide,
Canevari Elena, Sesti Paola Chiara

PROGETTISTA:
Ing. Christian Panzeri

Via Carducci, 6 - Chiavenna (SO)

Chiavenna, dicembre 2013

N.T.S. – NORME TECNICHE SPECIFICHE DEL P.A.
(PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA)

L' edificazione all'interno del Piano Attuativo (Piano di lottizzazione di iniziativa privata) è regolato dalle presenti Norme Tecniche Specifiche (N.T.S.) e, per quanto qui non previsto, dalle Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.) vigenti. I progetti edilizi dovranno osservare, oltre alle presenti norme, anche le prescrizione del regolamento di igiene.

NORMATIVA DI EDIFICAZIONE

- Le destinazioni funzionali ammesse sono :

Funzioni residenziali	R Abitazioni residenziali
Funzioni Terziarie	T1 commercio al dettaglio (esercizi di vicinato) con superficie di vendita fino a 150 mq; T2 Attività di somministrazione di alimenti e bevande; T3 Terziario diffuso: Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari
Funzioni ricettive	H1 Alberghi e funzioni similari H2 Attività ricettive minori (bed & breakfast e simili) Tutte le altre funzioni sono escluse.
Usi regolati:	Funzioni Terziarie T1, T2, T3 = max 20% S.l.p.

LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA (mq.)	S.L.P. RESIDENZIALE (mq.)	SUPERFICIE COPERTA 30% (mq.)
A	1419,05	525,00	425,72
B	684,25	292,60	205,28
C	934,10	452,90	280,23
D	1237,35	590,80	371,21
E	1411,35	507,50	423,41
F	440,40	168,00	132,12
G	331,20	132,30	99,36
H	1215,55	530,60	364,67
totale	**7673,25**	**3199,70**	**2301,98**

- Mediante la stipula di impegnative volumetriche, regolarmente registrate e trascritte, è consentito trasferire quote di capacità insediativa (S.L.P. edificabile e Superficie coperta) tra lotti anche non contigui all'interno del P.L. in oggetto ed all'esterno del P.L. verso aree ubicate nel comune di Chiavenna, con esplicita rinuncia a successive utilizzazioni delle quote trasferite da parte del cedente; l'impegnativa non è necessaria nel caso di rilascio di un unico titolo per costruire su lotti interni al P.L. ed appartenenti alla stessa proprietà.
- Nel caso di accorpamento di lotti, le proprietà interessate dovranno presentare un progetto unico che, prevedendo eventualmente l'edificazione frazionata in tempi successivi, consenta al R.U.P. di valutare complessivamente l'intervento.

- Numero massimo di piani abitabili fuori terra :	2
- H massima (piano abitabile) :	<= 7,50mt
- Distanza minima dai confini di proprietà :	5,00mt
- Distanza minima dalle strade:	3,50mt
- Distanza minima dai parcheggi pubblici:	1,00mt

I parametri urbanistico edilizi sopra definiti sono da determinarsi secondo le modalità e le specifiche previste dalle N.T.A. del P.G.T. del Comune di Chiavenna.

PARCHEGGI

- Secondo quanto riportato nelle N.T.A. del P.G.T. Sezione 3,Titolo 1, art.3.3,comma 10 gli interventi in attuazione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione devono prevedere parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89 fermo restando che la quantità minima per la residenza deve comunque garantire un posto auto per alloggio.
Viene di seguito riportata la superficie delle aree di parcheggio che viene conteggiata ai fini del calcolo dei servizi, il seguente calcolo è realizzato ai sensi dell'art. 3, lett. d), DM 1444/68, per il quale i parcheggi sono pari a mq. 2,5/abitante: volume virtuale (mq. 3199,70 x 3) 9599,10 mc / 80 mc/ab x 2,5 mq/ab = 299,97 mq.

Parcheggi previsti:
n.24 posti auto (dim. 2,50x5,00) = **mq. 300,00**

DISTRIBUZIONE PLANIVOLUMETRICA DEGLI EDIFICI

La disposizione planivolumetrica, le sagome degli edifici e gli accessi evidenziati nella Tav.6– Progetto Planivolumetrico, sono da considerarsi indicativi e suscettibili di modificazioni in sede di di rilascio del titolo per costruire, sempre nell'ambito della normativa vigente, nel rispetto sostanziale dei criteri informatori del Piano di lottizzazione, sempre a condizione che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano, non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento e non diminuiscano la dotazione di aree ad uso pubblico.

PARTICOLARI COSTRUTTIVI E DECORATIVI ATTINENTI LE COSTRUZIONI

Le costruzioni, di norma, devono attenersi a criteri di massima, per quanto concerne i particolari costruttivi e decorativi, qui sotto elencati, in modo da poter ottenere un complesso omogeneo di insediamenti che denunci la presenza di un piano di un piano attuativo.

Particolari costruttivi:

- Copertura delle costruzioni con tetti a falde inclinate;
- Manto di copertura in tegole di cotto e coppi, oppure piote locali o della Valmalenco;
- Gronde con orditura in legno o in alternativa in calcestruzzo impermeabilizzato;
- Pluviali e canali di gronda in rame, lamiera e materiali affini;
- Muratura perimetrale d'ambito intonacata e tinteggiata con la possibilità di utilizzo di materiali naturali o facciavista;
- I serramenti esterni saranno in alluminio, oppure in legno naturale tinteggiato o verniciato con colori in armonia con la colorazione delle fronti.

Recinzioni

Le recinzioni avranno muratura non più alta di cm. 50 e potrà essere realizzata con muratura in calcestruzzo a vista.

La recinzione sarà comunque realizzata in massima parte con manufatti trasparenti legno o ferro o pvc, con disegni semplici e lineari.

Vialetti pedonali

Sono realizzati, di massima, tramite la posa di pavimentazione costituita da masselli autobloccanti in cls e saranno illuminati tramite una serie di punti luce dislocati in prossimità degli accessi alle abitazioni.

Piantumazione

Piantumazione in alberi di alto fusto, tipo di essenza delle piante da convenirsi con l'amministrazione comunale, come pure il numero e la posizione purché si tratti di essenze locali.

Accessi

Gli accessi carrai dei lotti del P.L., in via provvisoria dovranno essere praticati in corrispondenza delle indicazioni grafiche di cui alla Tav.6, sono comunque ammessi anche accessi alternativi.

Quote di progetto

Le quote di riferimento per l'edificazione degli edificio dovranno essere rilevate in loco e costituiranno nuova quota del piano di campagna secondo quanto previsto dalle N.T.A. del P.G.T. del Comune di Chiavenna.

Quando l'area affaccia su strade pubbliche il cui piano viabile è posto ad una quota superiore rispetto alla quota del piano di campagna, è ammesso stabilire come quota zero (0,00) di riferimento per i fabbricati posti entro 10,00 m. di distanza dal ciglio stradale la quota del piano viabile, fino ad un incremento massimo di 50 cm rispetto alla quota del piano di campagna originaria.

Il terreno all'interno dei lotti dovrà essere sistemato raccordando con pendenza costante i lotti stessi con le strade in progetto e con le quote attuali esistenti in corrispondenza dei limiti attuali del P.L..

Disposizioni finali

I progetti edilizi dovranno osservare oltre alle presenti norme, anche le prescrizioni del regolamento locale d'igiene e del regolamento edilizio.