COMUNE DI CHIAVENNA
PROVINCIA DI SONDRIO

PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2.1 "VIA REZIA"

Fg. 8_mapp. 611, 620 e 613
Via Rezia, Chiavenna (SO)

ELABORATI GENERALI

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

COMMITTENTE:

SUCCETTI LUCIANO S.r.l.

Via Rezia, 30
Chiavenna (SO)

PROGETTISTA:

Arch. Manuel Panzeri

Via Carducci, 6
Chiavenna (SO)

Chiavenna, ottobre 2015

1. Premessa:

Premesso che il Comune di Chiavenna è dotato di Piano di Governo del Territorio, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.26 del 1° luglio 2011 ed efficace in seguito alla sua pubblicazione sul BURL.

L'area oggetto della presente relazione è indicata, nel vigente P.G.T. come Ambito di Trasformazione 2.1. Via Rezia e sottoposta a preventiva approvazione di Piano Attuativo con parametri di edificabilità previsti nella Scheda Ambito di Trasformazione contenuta nelle N.T.A.

I mappali interessati dal Piano Attuativo sono individuati catastalmente al Fg.8 mapp. 611, 620 e 613 del Comune di Chiavenna. La Società SUCCETTI LUCIANO S.r.l., con sede in Via Rezia, 30 - Chiavenna (SO), proprietaria dell'area indicata negli elaborati ha preso l'iniziativa di attuare il P.G.T., proponendo il presente piano attuativo, che come indicato negli elaborati grafici prevede una nuova perimetrazione delle area, attuata mediante lo stralcio dell' immobile individuato al catasto terreni al Fg.8 mapp. 614. La riperimetrazione avviene in conformità con quanto previsto dal P.G.T. , norma di cui all'art. 3.3 comma 8 delle N.T.A., di seguito riportata (Vedi All.4-Verifiche Urbanistiche per la verifica dei parametri dimensionali):

"8. Gli strumenti urbanistici attuativi potranno prevedere modifiche alla perimetrazione degli ambiti di trasformazione funzionali ad una migliore attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio in relazione ad una maggiore aderenza tra cartografia aerofotogrammetrica e situazione catastale. In particolare sono consentite modifiche del perimetro degli ambiti di trasformazione, senza che ciò comporti un provvedimento di variante al Documento di Piano, che determinino un aumento o una diminuzione inferiore al 15% della superficie territoriale di intervento".

La presente relazione tecnica illustrativa del piano attuativo "Via Rezia" definisce in modo compiuto le opere da realizzare in conformità alle norme urbanistiche vigenti.

2. Inquadramento:

Gli allegati progettuali descrivono l'inserimento nel territorio comunale del comparto oggetto del presente P.A., la coerenza tra le previsioni urbanistiche generali e gli interventi proposti dalla proprietà. Nella tavole del progetto sono indicati i limiti per la definizione del perimetro del Piano Attuativo (vedi Tav.4).

- DATI PRINCIPALI

Il sottoscritto Architetto Manuel Panzeri, residente a Chiavenna, via Per Uggia n.17, iscritto all' ordine degli architetti della Provincia di Sondrio al n ° 383, in qualità di tecnico incaricato dal proprietario dell'immobile, in relazione alla presente, riporta di seguito i dati per l'identificazione degli immobili oggetto del presente P.A. :

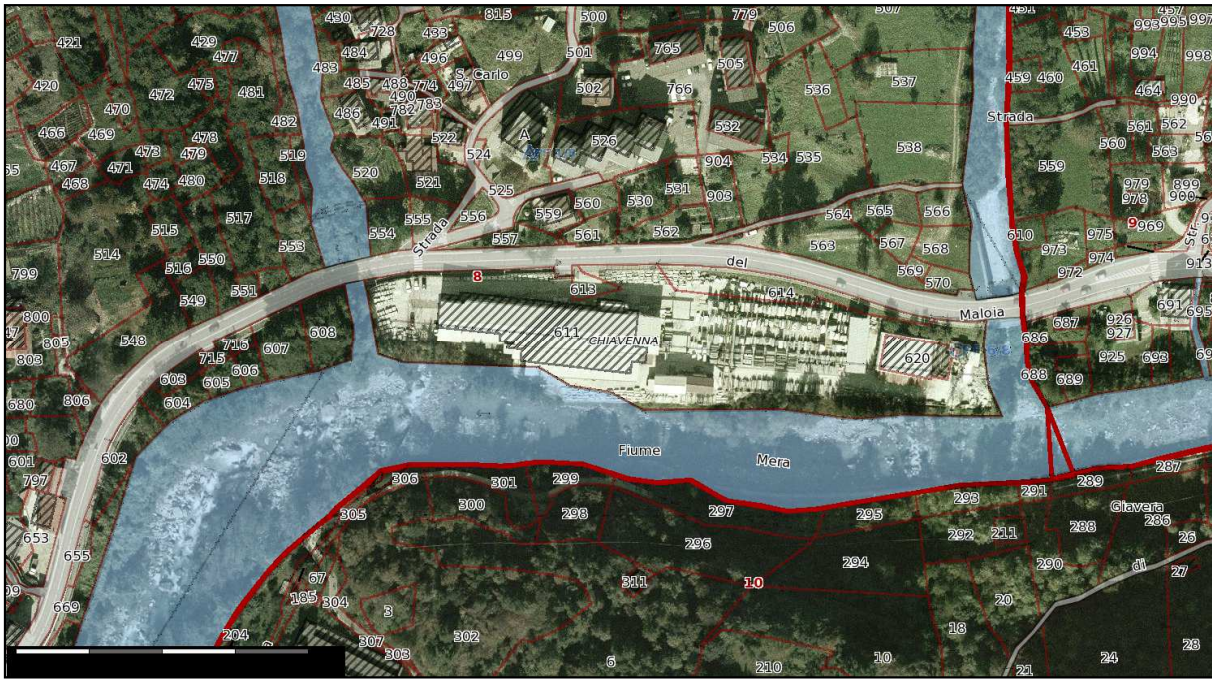
Comune di	Chiavenna (SO) - C.A.P. 23022
Indirizzo	Via Rezia n ° 30
Mappale	Fg. n ° 8 Mappali n ° 611, 620 e 613
Richiedente	SUCCETTI LUCIANO S.r.l.
Azzonamento P.G.T.	Ambito di Trasformazione Via Rezia 2.1

- UBICAZIONE AREA OGGETTO DELL'INTERVENTO

L'opera oggetto di intervento è sita fuori dal centro abitato del Comune di Chiavenna in via Rezia n° 30

a) Estratto foto aerea :

b) <u>Ortofoto con sovrapposizione planimetria mappale :</u>



c) <u>Estratto P.G.T. – N.T.A. (Vedi All.1)</u>

d) <u>Estratto di mappa 1 : 1.000 (Vedi All.2)</u>

- Foglio n ° 8
- Mappale n ° 611, 620 e 613

- CONTESTO URBANO E NORMATIVO:

Come evidenziato degli elaborati del P.G.T. l'area ricade tra i "Territori contermini ai fiumi", zone poste lungo i fiumi e i corsi d'acqua e per tali zone valgono le disposizioni del D.lgs. 42/2004. Nell'area interessata dal Piano Attuativo non esistono monumenti, siti archeologici o edifici che rivestano carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale. Tutte le coordinate necessarie alla precisa identificazione dell'opera in progetto, alla sua dislocazione sull'area e alla univoca determinazione dimensionale dello stesso, sono riportate negli allegati della presente relazione.

- CONFINI CATASTALI:

L' area è delimitata a nord dalla S.S.37 del Maloja, a sud, est ed ovest da corsi d'acqua. L'area del Piano Attuativo confina inoltre con il mappale 614 del foglio 8 (area oggetto di stralcio), inserita dal P.G.T. nell'ambito di trasformazione.

3. AREE DA DESTINARE A SERVIZI

Il dimensionamento dell' Area di trasformazione e dell'offerta dei servizi prevede la destinazione del 20% della superficie dell'intero piano attuativo(mq. 8003,50) a servizi ed attrezzature pubbliche, come visibile nella tabella per il dimensionamento dei servizi sotto riportata.

	st	indice min.	indice mass.	slp. min	slp. mass	vol. res. Min.	vol. res. mass.	ab. min.	ab. mass.	% servizi	mq servizi
Area di Trasformazione 1.1. Via per Uggia	11.352	0,35	0,45	3.973	5.108	11.920	15.325	79	102	40%	4.541
Area di Trasformazione 1.2. Via Carducci	3.597	0,5	0,6	1.799	2.158	5.396	6.475	36	43	40%	1.439
Area di Trasformazione 1.3. San Fedele	2.648	0,5	0,6	1.324	1.589	3.972	4.766	26	32	40%	1.059
Area di Trasformazione 1.4. Loreto	6.282	0,3	0,4	1.885	2.513	5.654	7.538	38	50	40%	2.513
Aree di trasformazione 1.5. San Carlo 1	931	0,4	0,5	372	466	1.117	1.397	7	9	40%	372
Area di trasformazione 1.6. San Carlo 2	9.875	0,4	0,5	3.950	4.938	11.850	14.813	79	99	40%	3.950
Area di trasformazione 1.7. Campedello 1	6.595	0,4	0,5	2.638	3.298	7.914	9.893	53	66	40%	2.638
Area di trasformazione 1.8. Campedello 2	8.137	0,4	0,5	3.255	4.069	9.764	12.206	65	81	40%	3.255
Area di Trasformazione 2.1. Via Rezia	9.107	1	1	9.107	9.107	0	0	0	0	20%	1.821
Area di Trasformazione 2.2. Via Poiatengo	9.892	0,6	0,8	5.935	7.914	17.806	23.741	119	158	40%	3.957
Area di Trasformazione 2.3. Via Quadrio	946	0,6	0,8	568	757	1.703	2.270	11	15	40%	378
Area di Trasformazione 2.4. Palestrone	2.739	0,6	0,8	1.643	2.191	4.930	6.574	33	44	40%	1.096
Area di Trasformazione 2.5. Falegnameria	2.617	0,6	0,8	1.570	2.094	4.711	6.281	31	42	40%	1.047
Area di Trasformazione 2.6. Via Mario del Grosso nord	2.547	esistente		750	750	2.250	2.250	15	15	40%	1.019
Area di Trasformazione 2.7. Via Mario del Grosso sud	4.698	esistente		2.682	2.682	8.046	8.046	54	54	40%	1.879
Area di Trasformazione 3.1. Pratogiano – stazione ferroviaria	17.820	esistente		2.286	2.286	6.858	6.858	46	46	40%	7.128
Area di Trasformazione 3.2. Via al Tiglio	12.874	0,6	0,8	7.724	10.299	23.173	30.898	154	206	40%	5.150
Area di Trasformazione 3.3. Viale Matteotti	1.794	0,6	0,8	1.076	1.435	3.229	4.306	22	29	40%	718
Area di Trasformazione 4.1. Via Raschi – bordo Liro	40.685	0,8	1	32.548	40.685	97.644	122.055	651	814	40%	16.274
TOTALE PREVISIONI	155.136			85.086	104.337	227.936	285.689	1.520	1.905	7	60.233

- superficie territoriale = mq. 8003,50 (ottomilatre/50)
- superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche (20%) = mq. 1600,70 (milleseicento/70).

4. INTERVENTO PROGETTUALE:

Il P.A. in oggetto si pone come obiettivo la pianificazione e l'edificazione all'interno della perimetrazione proposta, ed in particolare a seguito dei sopralluoghi documentati dal rilievo fotografico, si sono adottati criteri di progettazione in accordo con le stato dei luoghi e con le esigenze della proprietà.

Gli interventi previsti si inseriscono nel trend evolutivo delle grandi aziende che, anche attraverso l'immagine e l'architettura delle loro sedi, intendono rappresentare la propria identità, la propria immagine e organizzazione. In particolare, si è già posta la necessità di intervenire sulla facciata esistente (prospetto nord), intervento di manutenzione straordinaria già autorizzato e realizzato.

Nel tempo si sono effettuati degli ampliamenti, senza un progetto completo che portasse a rappresentare la propria identità, immagine e organizzazione. La Succetti Luciano S.r.l. prevede di intervenire mediante un unico progetto attuativo per la realizzazione di una nuova pelle a tutto il complesso industriale (capannone, corpo uffici ed esposizione) e la sistemazione delle aree esterne (recinzione, piantumazione lato verso fiume Mera, pavimentazioni, ecc. ecc.).

L'obbiettivo è quello di creare degli spazi armonici, attraverso la sistemazione paesaggistica dell'area riducendone l'impatto visivo verso via Maloggia e verso il fiume Mera, gli interventi proposti giocano un

ruolo strategico nel definire l'equilibrio e l'armonia degli spazi, l'impatto visivo e la vivibilità di ogni immobile presente.

C'è sicuramente nel progetto una maggiore continuità e comunicazione fra i differenti immobili che nel corso degli anni sono stati realizzati, e nello stesso tempo si esaltano estetica, miglior impatto visivo degli immobili e funzionalità.

Con il presente Piano Attuativo la committenza si propone quindi di realizzare le opere che di seguito vengono descritte (vedi Tav.5 per l'indicazione planimetrica degli interventi).

INTERVENTO 1 : Rivestimento facciate Nord-Ovest mediante soluzione frangisole

Sono previsti i seguenti interventi :

Rivestimento facciate mediante soluzione "frangisole "struttura portante metallica e rivestimento in pietra locale" offrendo un risultato estetico di grande effetto e originalità. Conciliando in modo eccellente schermature e trasparenze e nel contempo dando la possibilità di dosare filtri cromatici visuali molto raffinati. Tale tecnica oltre essere di grande impatto estetico ha un forte contenuto tecnico. La versatilità espressiva decisamente d'avanguardia gioca un ruolo fondamentale nel ridefinire, modellare forme e volumi senza dover demolire e ricreare le strutture. Una scelta tecnica efficace, perfetta per le piccole e le grandi superfici, che la ditta "Succetti" vuole immettere anche sul mercato, abbinando il risultato stilistico e un possibile prodotto vendibile.

Stima intervento 1 :

- Fornitura e posa in opera di frangisole in pietra

  compresa struttura metallica di sostegno : 140€/mq x 180mq = 25.200€

INTERVENTO 2 : Ampliamento immobile adibito ad esposizione

Intervento sull'immobile adibito a esposizione (prospetto nord) posta lungo via Rezia – Strada Statale 37 del Maloia. Si prevede la demolizione della struttura esistente fuori terra e l'ampliamento della superficie lorda di pavimento per un totale di circa 70 mq divisi su due piani. Le caratteristiche costruttive dell'ampliamento

verranno descritte nella relazione tecnica allegata alla successiva richiesta di P.d.C. La nuova struttura ospiterà l'area dedicata a showroom, esposizione e deposito dei materiali finiti destinati alla vendita.

INTERVENTO 3 : Modifica accesso carrabile/pedonale esistente

L'intervento prevede la modifica dell'attuale accesso carrabile/pedonale esistente, il progetto prevede l'ampliamento dell'ingresso carrabile di circa 2.00 m, demolendo porzione del cordolo in muratura (lato sinistro dell'ingresso). Il nuovo accesso avrà una larghezza pari a circa 11.50 m, tale da permettere l'agevole ingresso e l'uscita in sicurezza dei mezzi sulla strada statale. L'intervento viene completato con la realizzazione di un parapetto in pietra per il raccordo del cancello con la recinzione che delimita il marciapiede esistente.

INTERVENTO 4 : Sostituzione recinzione metallica

Si prevede di sostituire il tratto di recinzione metallica, parapetto che delimita il marciapiede e l'area di proprietà a nord ovest del lotto d'intervento, il disegno del parapetto di nuova installazione verrà concordato con l'ufficio tecnico comunale e/o con gli enti di competenza.

INTERVENTO 5 : Nuova costruzione – 1

Intervento di nuova costruzione manufatto di dimensioni indicativa 3.00x4.00m per l'alloggiamento di macchine e mezzi destinati all'attività produttiva.

INTERVENTO 6 : Nuova costruzione – 2

Intervento di nuova costruzione manufatto di dimensione indicativa 3.00x4.00 m per l'alloggiamento di macchine e mezzi destinati all'attività produttiva.

INTERVENTO 7 : Nuova costruzione – 3

Intervento di nuova costruzione manufatto di dimensione indicativa 5.00x4.50 m per l'alloggiamento di macchine e mezzi destinati all'attività produttiva.

INTERVENTO 8 : Ampliamento fabbricato per attività industriali – 1

L'intervento consiste nell'ampliamento di un fabbricato esistente adibito ad attività industriale, il progetto prevede la realizzazione di una tettoia sul lato sud del fabbricato esistente Fg. 8 mappale 620. Le dimensioni indicative della tettoia sono di 16.00 x4.00 m.

INTERVENTO 9 : Ampliamento fabbricato per attività industriali – 2

L'intervento consiste nell'ampliamento di un fabbricato esistente adibito ad attività industriale, il progetto prevede la realizzazione di un nuovo manufatto sul lato est del fabbricato esistente Fg. 8 mappale 620. Le dimensioni indicative dell'edificio a seguito dell'ampliamento sono di 11.30 x6.10 m.

INTERVENTO 10 : Realizzazione nuovo argine in massi ciclopici

Il progetto prevede la nuova realizzazione su area demaniale, con spese a carico del privato promotore del presente P.A. di un nuovo argine in massi ciclopici, l'intervento è subordinato a relazione idraulica/idrologica/idrogeologica, firmata da tecnico abilitato, da cui emerga la compatibilità dell'intervento. Le proprietà demaniali e private rimarranno invariate, non essendo il privato interessato ad acquisire l'area demaniale intera al nuovo argine e confinante con quella privata.

Stima intervento 10 :

- Cantieramento : 1.000€
- Scavo a sezione ristretta : (25x1.0x1.0)x20€/mc = 500€
- Cls ciclopico di fondazione : (25x1.0x1.0)x60€/mq = 1.500€
- Formazione di scogliera : (25x2.0)x70€/mq = 3.500€
- Intasamento con cls : 25x2.0x20€/mq = 1.000€
- Ritombamento a tergo scogliera : = 1.000€

TOT. = 8.500€

INTERVENTO 11 : Intervento di sistemazione paesaggistica (costruzione argine in pietra)

Il progetto prevede la nuova realizzazione, con spese a carico del privato promotore del presente P.A. di un nuovo argine in pietra a completamento dell'argine esistente realizzato dal genio civile, il nuovo argine in pietra si allinea al piede arginale interno dell'esistente opera di arginatura realizzata dal genio civile, l'intervento è subordinato a relazione idraulica/idrologica/idrogeologica, firmata da tecnico abilitato, da cui emerga la compatibilità dell'intervento.

Stima intervento 11 :

- Cantieramento : 1.500€
- Scavo a sezione ristretta : (25x1.5x1.5)x20€/mc = 1.125€
- Cls ciclopico di fondazione : (25x1.5x1.5)x60€/mq = 3.375€
- Formazione di scogliera : (25x3.5)x70€/mq = 6.125€
- Intasamento con cls : 25x3.5x20€/mq = 1.750€
- Ritombamento a tergo scogliera : = 1.500€

TOT. = 15.375€

INTERVENTO 12 : Demolizione - 1

Intervento di demolizione manufatto di dimensioni indicativa 5.15x10.00 m per l'alloggiamento di macchine e mezzi destinati all'attività produttiva.

INTERVENTO 13 : Demolizione - 2

Intervento di demolizione manufatto di dimensioni indicativa 5.60x11.30 m per l'alloggiamento di macchine e mezzi destinati all'attività produttiva.

INTERVENTO 14 : Demolizione - 3

Intervento di demolizione manufatto di dimensioni indicativa 2.50x3.00 m per l'alloggiamento di macchine e mezzi destinati all'attività produttiva.

INTERVENTO 15 : Nuova costruzione – 4

Intervento di nuova costruzione manufatto di dimensioni indicativa 5.15x10.00 m per l'alloggiamento di macchine e mezzi destinati all'attività produttiva.

INTERVENTO 16 : Nuova costruzione – 5

Intervento di nuova costruzione manufatto di dimensioni indicativa 5.60x11.30 m per l'alloggiamento di macchine e mezzi destinati all'attività produttiva.

INTERVENTO 17 : Nuova costruzione – 6

Intervento di nuova costruzione manufatto di dimensioni indicativa 2.50x3.00 m per l'alloggiamento di macchine e mezzi destinati all'attività produttiva.

INTERVENTO 18 : Realizzazione nuovo impianto di depurazione

L'intervento consiste nella nuova realizzazione di un impianto di depurazione a nord est dell'area delimitata dal P.L. l'intervento verrà definito in fase di rilascio del relativo permesso di costruire.

INTERVENTO 19 : Piantumazione di alberature

L'intervento consiste nella piantumazione di un filare di alberature lungo via Rezia al fine di schermare l'impianto di depurazione ed il capannone adiacente, ubicati a nord est dell'area delimitata dal P.L. ed un filare lungo il fiume Mera al fine di schermare il muro in c.a. di confine ubicato nell'area occupata dal carroponte.

- Fornitura e posa in opera di filari di alberature : 3.000€

5. AREE DA DESTINARE A SERVIZI

Il dimensionamento dell' Area di trasformazione e dell'offerta dei servizi prevede la destinazione del 20% della superficie dell'intero piano attuativo (mq. 8003,50) a servizi ed attrezzature pubbliche, come visibile nella tabella per il dimensionamento dei servizi.

Proprietà cedute al Comune per servizi ed attrezzature pubbliche:

Proprietà delle aree distinte al fg.8 mapp.611 lungo via Rezia una ubicata in prossimità dell'impianto di depurazione di 35mq. e l'altra ubicata in prossimità dell'accesso carraio di 40mq.

Tali aree risultano destinate a marciapiede.

TOTALE AREE mq. 75,00

La realizzazione degli interventi è subordinato al rilascio di permesso di costruire successivo alle delibere di adozione e approvazione del piano attuativo proposto. Gli interventi sono subordinati alla stesura di Relazione idraulica/idrologica/idrogeologica, firmata da tecnico abilitato, da cui emerga la compatibilità della proposta e/o dichiarazione di compatibilità da parte del richiedente e progettista che documenti l'assenza di interferenze negative sull'assetto idrologico-idraulico e l'effettiva esigenza della proposta. Gli interventi sono inoltre vincolati dal rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, aree soggette a vincolo ambientale (ambito di tutela paesaggistica dei corsi d'acqua_D.Lgs 42/04 art.142c). Per quanto concerne i

colori e le finiture da realizzarsi si provvederà a concordare il tutto con l'U.T. previa campionatura. Gli interventi previsti sono subordinati a Relazione geologica di fattibilità dell'intervento a corredo del progetto e relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 14/01/08.

Conclusioni

La forma planivolumetrica degli edifici è da ritenersi vincolante in sede di progettazione architettonica per quanto concerne il tema delle distanze, ma suscettibili di modifiche per quanto riguarda l'articolazione planivolumetrica. L'insediamento produttivo si inserisce in un contesto urbanizzato e risulta già completo di tutte le reti tecnologiche necessarie alle attività che vi si svolgono.

Le considerazioni di cui alla presente relazione tecnica sono state effettuate nell'ambito del procedimento per l'approvazione e l'adozione del Piano Attuativo "Via Rezia".

Le valutazioni di ordine tecnico sono state svolte nei limiti della discrezionalità riconosciuta al professionista nello svolgimento della propria attività professionale. Per l'approvazione, si allega tutta la documentazione richiesta, ai sensi di legge e del Regolamento edilizio.

ALLEGATI:

ALL.1 - ESTRATTO P.G.T. - N.T.A;

ALL.2 - ESTRATTO DI MAPPA;

ALL.3 - RILIEVO FOTOGRAFICO

ALL.4 - VERIFICHE URBANISTICHE;

ELABORATI TECNICI COMPOSTI DA:

Tav.1 - ESTRATTO C.T.R.;

Tav.2 - INQUADRAMENTO GENERALE;

Tav.3 - PLANIMETRIA MAPPALE;

Tav.4 - PLANIMETRIA STATO DI FATTO;

Tav.5 - PLANIMETRIA PROGETTO.

Chiavenna, ottobre 2015

Arch. Manuel Panzeri

_____

(timbro e firma)

NTS - NORME TECNICHE SPECIFICHE DEL P.A. 2.1 "VIA REZIA"

L'edificazione all'interno del Piano Attuativo "Via Rezia" è regolata dalle presenti Norme Tecniche Specifiche (NTS) e per quanto non specificamente disciplinato dalle presenti norme si fa riferimento alle prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale vigente, alla L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni (s.m.i.), al Decreto Legislativo 6 giugno 201 n. 380 e s.m.i.

Scheda Ambito di Trasformazione 2.1. Via Rezia

a. Obiettivi di progetto

L'ambito di trasformazione conferma la precedente previsione del P.R.G. Obiettivo di progetto è la sistemazione paesaggistica dell'area riducendone l'impatto visivo verso via Maloggia e verso il fiume Mera.

b. Parametri dimensionali

Indice di utilizzazione del suolo (Iat) mq/mq 1,0/1,0

In funzione di incrementi di Slp derivanti da misure di compensazione l'Indice di utilizzazione del suolo (Iat) minimo può essere incrementato nella percentuale massima del 20%.

c. Vocazioni funzionali

- Usi previsti: Funzioni produttive P1 Artigianato produttivo e industria.

Tutte le altre funzioni sono escluse.

- Usi regolati: Funzioni Terziarie T1, T2, T3 = max 20% Slp.

d. Disposizioni, direttive e criteri di negoziazione da seguire nella redazione dei Piani Attuativi

In sede di definizione del Piano Attuativo dovrà essere garantito un rapporto di copertura massimo pari al 60% della Superficie territoriale di intervento (Iat).

L'edificazione all'interno del P.A. è subordinata al rispetto delle distanze minime stabilite dalle norme del Codice Civile, sono fatti salvi i casi in cui trovano applicazione leggi la cui normativa in materia di distanze sia più restrittiva.

COMUNE DI CHIAVENNA
PROVINCIA DI SONDRIO

PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2.1 "VIA REZIA"

Fg. 8_mapp. 611, 620 e 613
Via Rezia, Chiavenna (SO)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ALL.1 - ESTRATTO P.G.T. - N.T.A

COMMITTENTE:

SUCCETTI LUCIANO S.r.l.

Via Rezia, 30
Chiavenna (SO)

PROGETTISTA:

Arch. Manuel Panzeri

Via Carducci, 6
Chiavenna (SO)

Chiavenna, ottobre 2015

Scheda Ambito di Trasformazione 2.1. Via Rezia

a. Obiettivi di progetto
L'ambito di trasformazione conferma la precedente previsione del PRG. Obiettivo di progetto è la sistemazione paesaggistica dell'area riducendone l'impatto visivo verso via Maloggia e verso il fiume Mera.

b. Parametri dimensionali
Indice di utilizzazione del suolo (Iat) mq/mq 1,0/1,0
In funzione di incrementi di Slp derivanti da misure di compensazione l'Indice di utilizzazione del suolo (Iat) minimo può essere incrementato nella percentuale massima del 20%.

c. Vocazioni funzionali
- Usi previsti: Funzioni produttive P1 Artigianato produttivo e industria

Tutte le altre funzioni sono escluse.
- Usi regolati: Funzioni Terziarie T1, T2, T3 = max 20% Slp.

d. Disposizioni, direttive e criteri di negoziazione da seguire nella redazione dei Piani Attuativi
In sede di definizione del Piano Attuativo dovrà essere garantito un rapporto di copertura massimo pari al 60% della Superficie territoriale di intervento (Iat).

	st	indice min.	indice mass.	slp. min	slp. mass	vol. res. Min.	vol. res. mass.	ab. min.	ab. mass.
Ambito di Trasformazione 1.1. Via per Uggia	**11.352**	**0,35**	**0,45**	**3.973**	**5.108**	**11.920**	**15.325**	**79**	**102**
Ambito di Trasformazione 1.2. Via Carducci	**3.597**	**0,5**	**0,6**	**1.799**	**2.158**	**5.396**	**6.475**	**36**	**43**
Ambito di Trasformazione 1.3. San Fedele	2.648	0,5	0,6	1.324	1.589	3.972	4.766	26	32
Ambito di Trasformazione 1.4. Loreto	**6.282**	**0,3**	**0,4**	**1.885**	**2.513**	**5.654**	**7.538**	**38**	**50**
Ambito di trasformazione 1.5. San Carlo 1	**931**	**0,4**	**0,5**	**372**	**466**	**1.117**	**1.397**	**7**	**9**
Ambito di trasformazione 1.6. San Carlo 2	**9.875**	**0,4**	**0,5**	**3.950**	**4.938**	**11.850**	**14.813**	**79**	**99**
Ambito di trasformazione 1.7. Campedello 1	**6.595**	**0,4**	**0,5**	**2.638**	**3.298**	**7.914**	**9.893**	**53**	**66**
Ambito di trasformazione 1.8. Campedello 2	**8.137**	**0,4**	**0,5**	**3.255**	**4.069**	**9.764**	**12.206**	**65**	**81**
Ambito di Trasformazione 2.1. Via Rezia	9.107	1	1	9.107	9.107	0	0	0	0
Ambito di Trasformazione 2.2. Via Poiatengo	9.892	0,6	0,8	5.935	7.914	17.806	23.741	119	158
Ambito di Trasformazione 2.3. Via Quadrio	**946**	**0,6**	**0,8**	**568**	**757**	**1.703**	**2.270**	**11**	**15**
Ambito di Trasformazione 2.4. Palestrone	**2.739**	**0,6**	**0,8**	**1.643**	**2.191**	**4.930**	**6.574**	**33**	**44**
Ambito di Trasformazione 2.5. Falegnameria	2.617	0,6	0,8	1.570	2.094	4.711	6.281	31	42
Ambito di Trasformazione 2.6. Via Mario del Grosso nord	2.547	esistente		750	750	2.250	2.250	15	15
Ambito di Trasformazione 2.7. Via Mario del Grosso sud	4.698	esistente		2.682	2.682	8.046	8.046	54	54
Ambito di Trasformazione 3.1. Pratogiano – stazione ferroviaria	17.820	esistente		2.286	2.286	6.858	6.858	46	46
Ambito di Trasformazione 3.2. Via al Tiglio	12.874	0,6	0,8	7.724	10.299	23.173	30.898	154	206
Ambito di Trasformazione 3.3. Viale Matteotti	1.794	0,6	0,8	1.076	1.435	3.229	4.306	22	29
Ambito di Trasformazione 4.1. Via Raschi – bordo Liro	40.685	0,8	1	32.548	40.685	97.644	122.055	651	814
TOTALE PREVISIONI	**155.136**			**85.086**	**104.337**	**227.936**	**285.689**	**1.520**	**1.905**
TOTALE PREVISIONI CON NUOVA ESPANSIONE	**50.454**			**20.083**	**25.496**	**60.248**	**76.489**	**357**	**451**

La Slp degli Ambiti di trasformazione 2.6, 2.7. 3.1 deriva da una stima di massima.
La reale consisteza andrà verificata in fase di deinizione del Piano attuativo.

Tabella di riepilogo dimensionamento Aree di Trasformazione e dell'offerta di servizi

	st	indice min.	indice mass.	slp. min	slp. mass	vol. res. Min.	vol. res. mass.	ab. min.	ab. mass.	% servizi	mq servizi
Area di Trasformazione 1.1. Via per Uggia	11.352	0,35	0,45	3.973	5.108	11.920	15.325	79	102	40%	4.541
Area di Trasformazione 1.2. Via Carducci	3.597	0,5	0,6	1.799	2.158	5.396	6.475	36	43	40%	1.439
Area di Trasformazione 1.3. San Fedele	2.648	0,5	0,6	1.324	1.589	3.972	4.766	26	32	40%	1.059
Area di Trasformazione 1.4. Loreto	6.282	0,3	0,4	1.885	2.513	5.654	7.538	38	50	40%	2.513
Aree di trasformazione 1.5. San Carlo 1	931	0,4	0,5	372	466	1.117	1.397	7	9	40%	372
Area di trasformazione 1.6. San Carlo 2	9.875	0,4	0,5	3.950	4.938	11.850	14.813	79	99	40%	3.950
Area di trasformazione 1.7. Campedello 1	6.595	0,4	0,5	2.638	3.298	7.914	9.893	53	66	40%	2.638
Area di trasformazione 1.8. Campedello 2	8.137	0,4	0,5	3.255	4.069	9.764	12.206	65	81	40%	3.255
Area di Trasformazione 2.1. Via Rezia	9.107	1	1	9.107	9.107	0	0	0	0	20%	1.821
Area di Trasformazione 2.2. Via Poiatengo	9.892	0,6	0,8	5.935	7.914	17.806	23.741	119	158	40%	3.957
Area di Trasformazione 2.3. Via Quadrio	946	0,6	0,8	568	757	1.703	2.270	11	15	40%	378
Area di Trasformazione 2.4. Palestrone	2.739	0,6	0,8	1.643	2.191	4.930	6.574	33	44	40%	1.096
Area di Trasformazione 2.5. Falegnameria	2.617	0,6	0,8	1.570	2.094	4.711	6.281	31	42	40%	1.047
Area di Trasformazione 2.6. Via Mario del Grosso nord	2.547	esistente		750	750	2.250	2.250	15	15	40%	1.019
Area di Trasformazione 2.7. Via Mario del Grosso sud	4.698	esistente		2.682	2.682	8.046	8.046	54	54	40%	1.879
Area di Trasformazione 3.1. Pratogiano – stazione ferroviaria	17.820	esistente		2.286	2.286	6.858	6.858	46	46	40%	7.128
Area di Trasformazione 3.2. Via al Tiglio	12.874	0,6	0,8	7.724	10.299	23.173	30.898	154	206	40%	5.150
Area di Trasformazione 3.3. Viale Matteotti	1.794	0,6	0,8	1.076	1.435	3.229	4.306	22	29	40%	718
Area di Trasformazione 4.1. Via Raschi – bordo Liro	40.685	0,8	1	32.548	40.685	97.644	122.055	651	814	40%	16.274
TOTALE PREVISIONI	155.136			85.086	104.337	227.936	285.689	1.520	1.905	7	60.233

La Slp delle Aree di Trasformazione 2.6, 2.7. 3.1 deriva da una stima di massima.
La reale consisteza andrà verificata in fase di deinizione del Piano attuativo.

COMUNE DI CHIAVENNA
Provincia di Sondrio

P.G.T.

Elaborato	PDR	1	a	Scala	1:2.000

(vincoli e tutele da disposizioni legislative o da strumenti di pianificazione sovracomunali)

VINCOLI E TUTELE DERIVANTI DA DISPOSIZIONI LEGISLATIVE

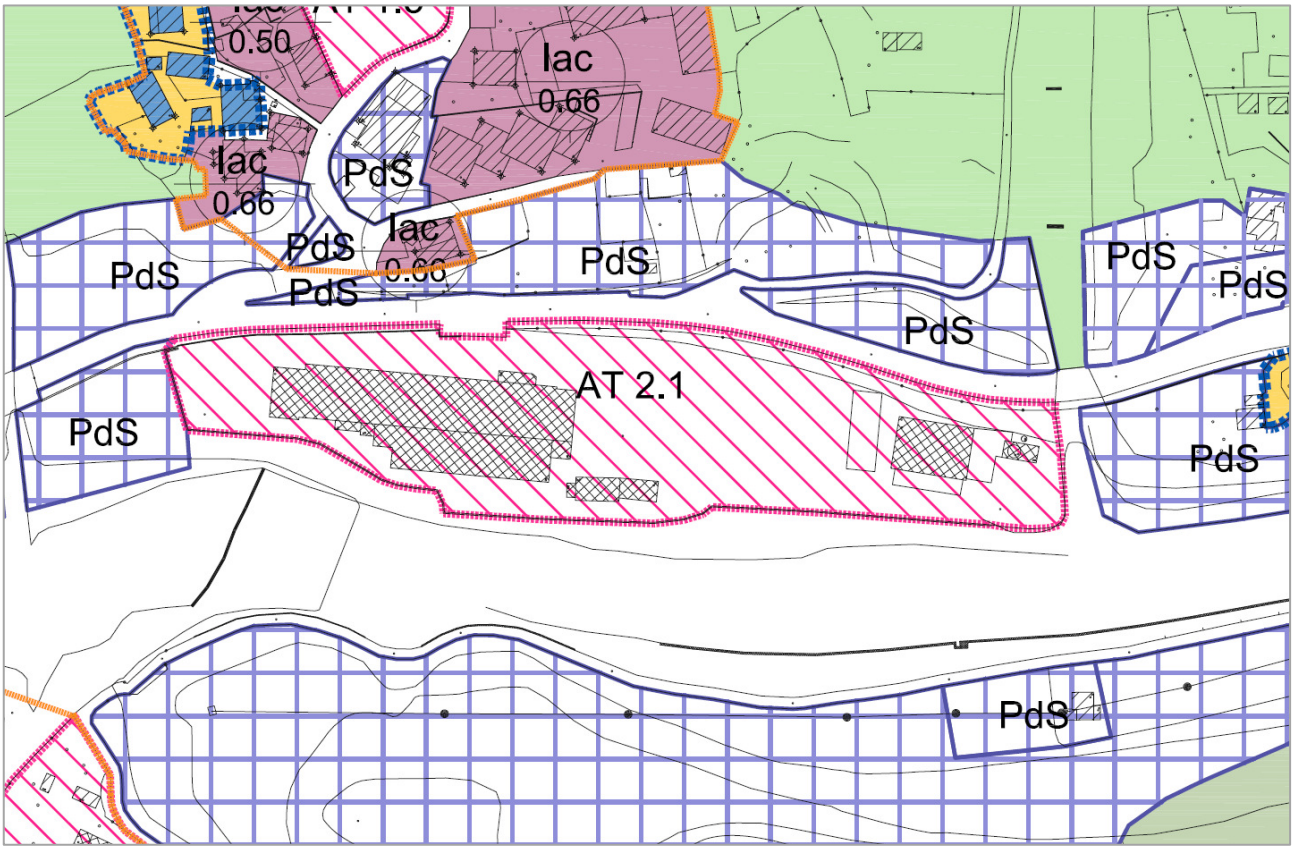
- zona vincolata per la protezione delle bellezze naturali
- territori alpini
- territori contermini ai fiumi
- aree escluse dalla zona vincolata ex legge 431/85 come da PRG vigente

COMUNE DI CHIAVENNA
Provincia di Sondrio

P.G.T.

Elaborato	PDR	3	a	Scala	1:2.000

(evidenzia l'edificio, l'area di pertinenza e l'intorno su cui si intende intervenire)



AMBITI OGGETTO DI DISCIPLINE DIVERSE

PdS Aree a servizi (Piano dei Servizi)

AT Aree di trasformazione (Documento di Piano)

PA Pianificazione attuativa in corso (Documento di Piano)

COMUNE DI CHIAVENNA
Provincia di Sondrio

P.G.T.

Elaborato | DP | 4 | a

Scala | 1:2.000

INDICAZIONI GENERALI (Art. 3.3 punto a)

AT n.n — numero area di trasformazione

perimetro area di trasformazione

perimetro piano attuativo in corso

superficie edificabile

superficie da destinare a servizi e ad attrezzature pubbliche

nuova viabilità di progetto

PRESCRIZIONI PER GLI SPAZI APERTI (Art. 3.3 punto b)

Vv — verde pubblico

Pz — piazze e spazi pavimentati

P — parcheggio pubblico

percorso ciclabile e/o pedonale urbano

circuito turistico ciclo-pedonale

filari arborei e connessioni verdi urbane

area boscata/buffer

verde di rispetto idrogeologico

opere di difesa idrogeologica

punto di accesso carraio

PRESCRIZIONI PER GLI EDIFICI (Art. 3.3 punto c)

edificio esistente da mantenere

Limite massimo di localizzazione degli edifici in funzione della fattibilità idrogeologica

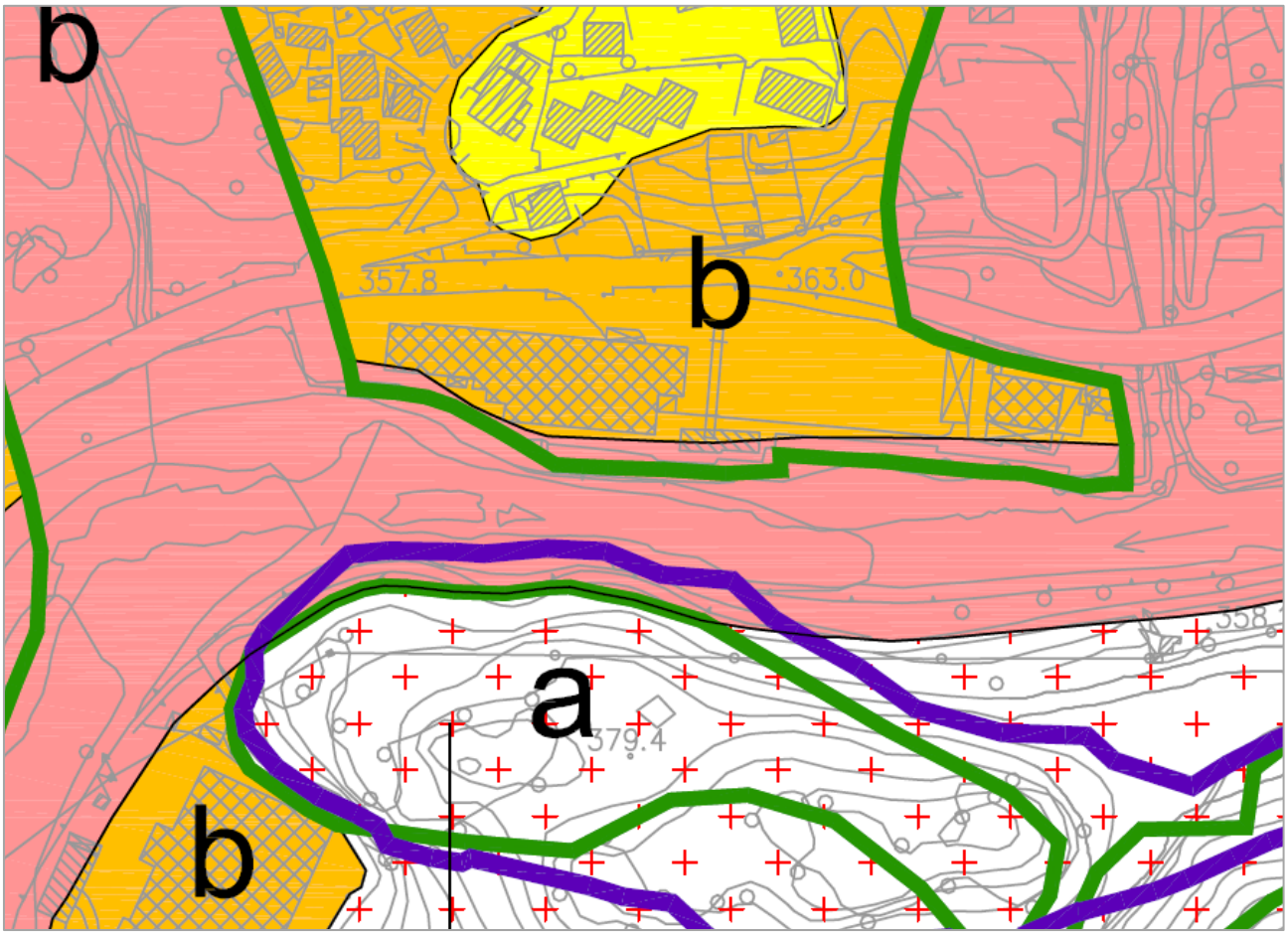
A.T: 1.5
A.T: 2.1

COMUNE DI CHIAVENNA
Provincia di Sondrio

P.G.T.

Elaborato	DDP	G	4b	Scala	1:2.000

(Componente geologica, idrogeologica e sismica)



3	**b**	**Sintesi geologica**: Aree identificate in carta di sintesi con i tematismi L1-F6-F7-F8-H3. **Aree vincolate dal PAI**: aree di conoide protetta Cn (Art. 9, comma 9 - PAI) e aree di frana stabilizzata (Art. 9, comma 4 - PAI). **Caratteri limitanti**: Versanti a elevata pendenza, terrazzi acclivi, potenziali fenomeni di caduta di blocchi isolati dai versanti montuosi, possibile scenario di colate detritiche in caso di collassi gravitativi nei versanti montuosi. Locali problematiche di tipo geotecnico. Aree con vincoli PAI. **Specifiche costruttive interventi edilizi**: sono ammissibili le categorie di opere edilizie e infrastrutturali C.G.1 -C.G.2. **Ulteriori specifiche costruttive degli interventi edilizi, prescrizioni e contenuti degli elaborati di progetto cfr relazione**

FATTIBILITA' GEOLOGICA

4		**Fattibilità con gravi limitazioni:**
	a	**Sintesi geologica**: Aree incluse nei tematismi F1-F2-F3-F4 in carta di sintesi. **Aree vincolate dal PAI**: Aree di frana attiva Fa, aree du frana quiescente Fq (Art. 9, commi 2 e 3 - PAI) **Caratteri limitanti**: Fenomeni franosi. Aree con vincoli PAI. **Prescrizioni**: esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti **Ulteriori specifiche costruttive degli interventi edilizi, prescrizioni e contenuti degli elaborati di progetto cfr relazione**
	b	**Sintesi geologica**: - Alvei dei corsi d'acqua soggetti alla dinamica morfologica attuale - Area di esondazione del T.Liro (Classe di pericolosità R4 per esondazione - pericolosità molto elevata) - Aree potenzialmente inondabili individuate con il criterio geomorfologico non comprese nella fascia "A" del P.S.F.F. - Aree a pericolosità elevata e molto elevata (H4-H5) per colate fluvio-torrentizie su conoide (Zona San Carlo-Campedello) **Vincoli**: -Corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale (Fiume Mera e T.Liro) o al reticolo idrico minore di competenza comunale (D.G.R. n° 7/7868 e D.G.R. 01/08/2003 N. 7/13950) e relative fasce di rispetto. -Vincolo inedificabilità assoluta L.102/90. -Aree comprese nella fascia A del PSFF -Aree a pericolosità molto elevata per esondzione o colamento rapido attivo Ee, o quiescente Eb, zona di pericolosità elevata o molto elevata da valanghe Ve, area di conoide attivo non protetto Ca, area di conoide attivo parzialmente protetto Cp (Art. 9, comma 5,6,7,8,10) **Caratteri limitanti**: Fenomeni di piena e di colate fluvio-torrentizie. Aree con vincoli PAI, PSFF, di inedificabilità assoluta (L.102/90), L. 523/1904, DGR n.7/7868 e DGR 01/08/2003 n.7/13950. **Specifiche costruttive interventi edilizi** : esclusa qualsiasi nuova edificazione , se non opere tese al consolidamento o sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti **Ulteriori specifiche costruttive degli interventi edilizi, prescrizioni e contenuti degli elaborati di progetto cfr relazione**

Amplificazioni litologiche e geometriche

Z4b: Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre

TAVOLA:	N°
INQUADRAMENTO IDROGRAFICO SU ESTRATTO MAPPA	4
RICHIEDENTE:	*Il Tecnico:*
COMUNE DI CHIAVENNA (SO)	Dott. Geol. C. DEPOLI

Legenda:

Reticolo idrico Principale

Reticolo idrico Minore

Canale Acque Bianche

SO 011 — *N° identificativo del corso d'acqua*

Fasce Fluviali:

Limite tra la fascia A e la fascia B

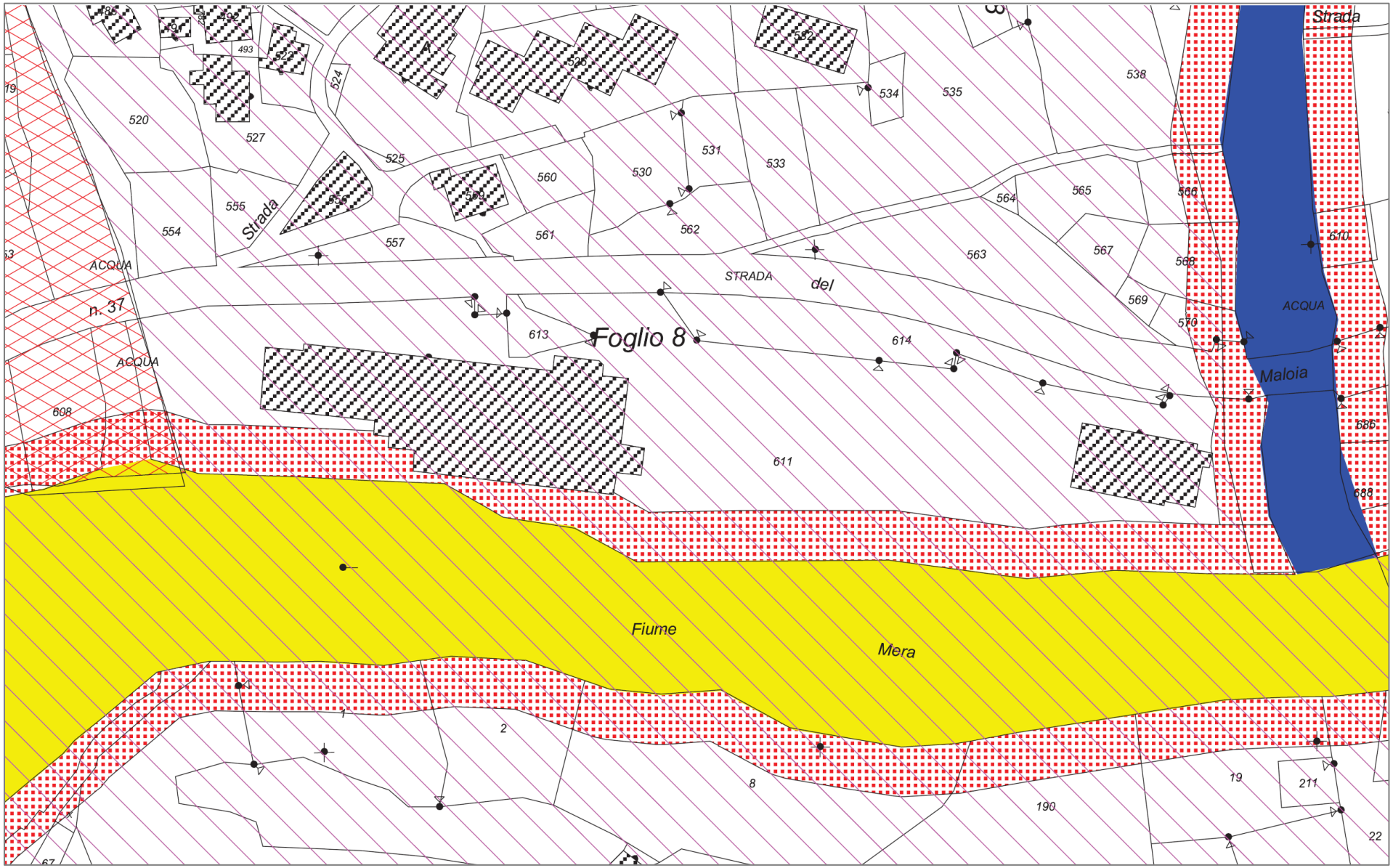
Limite tra la fascia B e la fascia C

Vincolo di inedificabilità assoluta L. 102/90

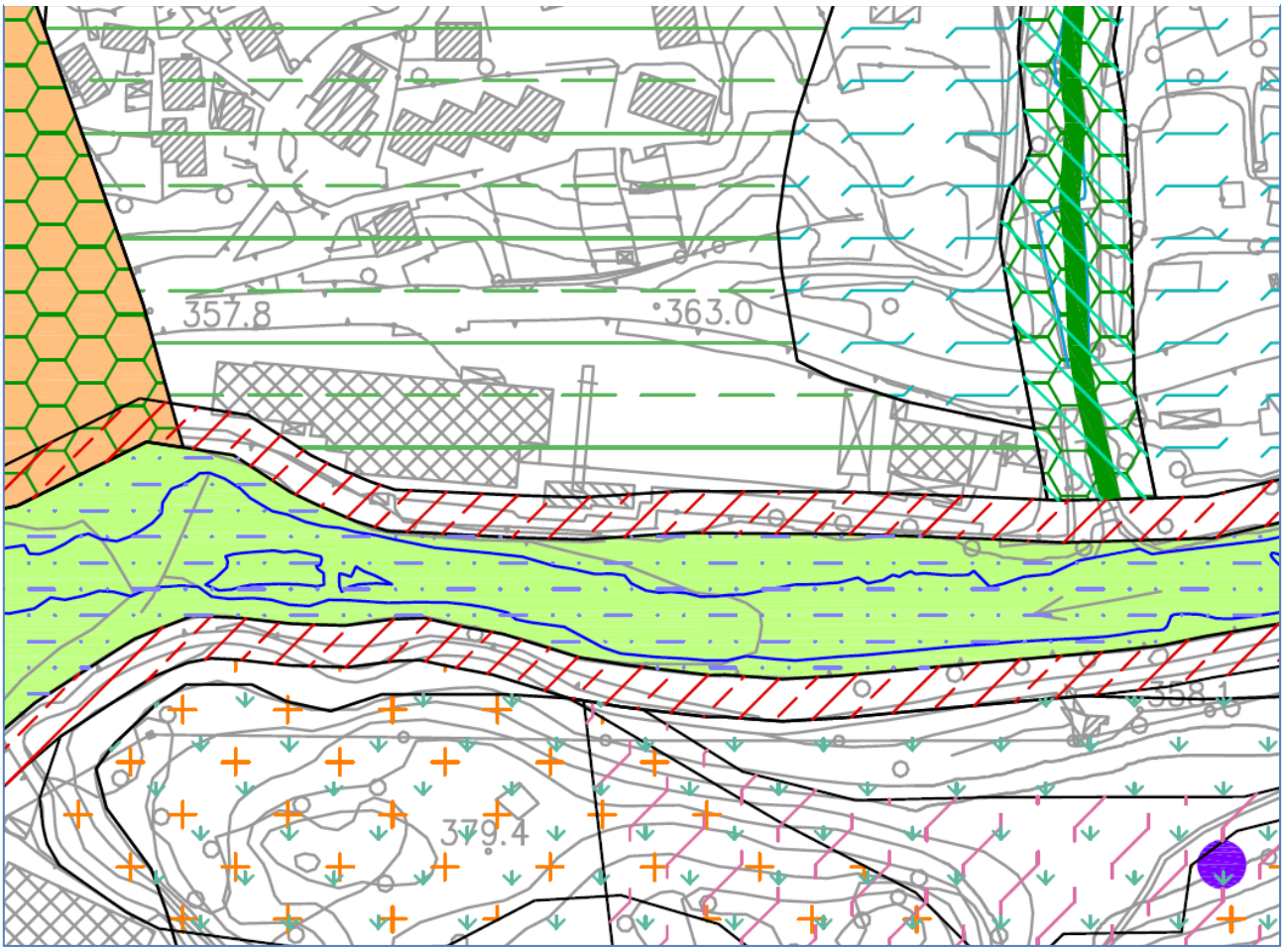
Aree di Rispetto:

Area di Rispetto di Tipo A (Distanza di 10 m)

Ambito di applicazione norme di fascia 2


Foglio 8
Strada
del
STRADA
Strada
ACQUA
ACQUA
ACQUA
n. 37
Maloia
Fiume
Mera
486
492
493
522
524
526
532
534
535
538
520
527
525
560
530
531
533
555
556
559
554
557
561
562
564
565
566
563
567
568
569
570
610
613
614
611
608
586
588
19
211
22
190
8
2
1

Elaborato	DDP	G	2b	Scala	1:2.000



VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA

- Reticolo idrico principale - Torrente Mera ((D.G.R. 1 agosto 2003 n. 7/13950)
- Reticolo idrico minore (D.G.R. 1 agosto 2003 n. 7/13950)
- Fascia di rispetto del reticolo idrico principale (D.G.R. 1 agosto 2003 n. 7/13950)
- Fascia di rispetto del reticolo idrico minore (D.G.R. 1 agosto 2003 n. 7/13950)
- Vincolo di inedificabilità assoluta L.102/90
- Linea di delimitazione dell'alveo del Fiume Mera da decreto n.4045 del 5 aprile 1982 del Magistrato per il Po

FASCE FLUVIALI

Limte tra fascia A e fascia B

Limite tra fascia B e fascia C

ESONDAZIONE E DISSESTI MORFOLOGICI DI CARATTERE TORRENTIZIO

Area a pericolosità molto elevata (Ee)

Area a pericolosità molto elevata (Ee)

Area a pericolosità elevata (Eb)

VINCOLI P.A.I.

FRANE

Area di frana attiva (Fa)

Area di frana quiescente (Fq)

Area di frana stabilizzata (Fs)

TRASPORTO DI MASSA SU CONOIDI

Area di conoide attivo non protetto (Ca)

Area di conoide attivo parzialmente protetto (Cp)

Area di conoide attivo protetto (Cn)

COMUNE DI CHIAVENNA
PROVINCIA DI SONDRIO

PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2.1 "VIA REZIA"

Fg. 8_mapp. 611, 620 e 613
Via Rezia, Chiavenna (SO)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ALL.2 – ESTRATTO DI MAPPA

COMMITTENTE:

SUCCETTI LUCIANO S.r.l.

Via Rezia, 30
Chiavenna (SO)

PROGETTISTA:

Arch. Manuel Panzeri

Via Carducci, 6
Chiavenna (SO)

Chiavenna, ottobre 2015

466
489
490
491
492
493
522
524
525
520
521
555
554
556
557
559
560
561
530
531
562
526
532
903
904
534
535
536
538
564
565
566
567
568
569
570
563
613
614
611
620
608
6
A
1
Strada
n. 37
del
Malola
Mera
N=68800
E=-44700

COMUNE DI CHIAVENNA
PROVINCIA DI SONDRIO

PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2.1 "VIA REZIA"

Fg. 8_mapp. 611, 620 e 613
Via Rezia, Chiavenna (SO)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ALL.3 - RILIEVO FOTOGRAFICO

COMMITTENTE:

SUCCETTI LUCIANO S.r.l.

Via Rezia, 30
Chiavenna (SO)

PROGETTISTA:

Arch. Manuel Panzeri

Via Carducci, 6
Chiavenna (SO)

Chiavenna, ottobre 2015

03/09/2015

03/09/2015

COMUNE DI CHIAVENNA
PROVINCIA DI SONDRIO

PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2.1 "VIA REZIA"

Fg. 8_mapp. 611, 620 e 613
Via Rezia, Chiavenna (SO)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
ALL.4 – VERIFICHE URBANISTICHE

COMMITTENTE:

SUCCETTI LUCIANO S.r.l.

Via Rezia, 30
Chiavenna (SO)

PROGETTISTA:

Arch. Manuel Panzeri

Via Carducci, 6
Chiavenna (SO)

Chiavenna, ottobre 2015

Superfice territoriale A.T.2.1 Via Rezia = 9107,00 mq.

Superfice territoriale minima per P.A. non in variante al P.G.T. = 9107,00 mq.*0,85 = 7740,95 mq.

TOTALE TERRITORIALE RILEVATA 8003,50 mq.

Superficie lorda di pavimento

Indice di utilizzazione del suolo (lat) mq/mq 1,0/1,0

8003,50*1/1=8003,50 mq. SLP MASSIMA

Superficie lorda di pavimento esistente = 1980,00 mq.

Fg. 8 mappale 611 = 96,00*n.2 piani + 32,00*n.2 piani + 1384,00*n.1 piano = 1640,00 mq.

Fg. 8 mappale 620 = 340,00 *n.1 piano = 340,00 mq.

Superficie lorda di realizzabile = SLP MASSIMA - SLP ESISTENTE = 6023,50 mq.

Superficie lorda di progetto

Ampliamento immobile adibito ad esposizione	70,00 mq.+
Nuova costruzione – 1	12,00 mq.+
Nuova costruzione – 2	12,00 mq.+
Nuova costruzione – 3	22,50 mq.+
Nuova costruzione – 4	51,50 mq.+
Nuova costruzione – 5	63,50 mq.+
Nuova costruzione – 6	7,50 mq.+
Ampliamento fabbricato per attività industriali -1	66,50 mq.+
Ampliamento fabbricato per attività industriali -2	69,00 mq.=

Totale 374,50 mq.

Destinazione d'uso

Usi previsti: Funzioni produttive - P1 Artigianato produttivo e industria

Usi regolati: Funzioni Terziarie - Usi regolati: Funzioni Terziarie T1, T2, T3 = max 20% Slp.

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

8003,50*0,20=1600,70 SLP MASSIMA FUNZIONI TERZIARIE

Sc = Superficie coperta (60% della superficie territoriale di intervento)

8003,50*0,60=4802,10 mq. Sc MASSIMA