
COMUNE DI CHIURO

Provincia di Sondrio

RELAZIONE TECNICA PARAMETRI URBANISTICI

Via Stelvio n. 28
(FG. 27. MAPP. 195 - 196 - 651)



ARCH. SARA BARACCHI
via Toti n. 1 - Sondrio



**RELAZIONE TECNICA - ANALISI
PARAMETRI URBANISTICI**

Luglio 2024

RELAZIONE TECNICA – ANALISI PARAMETRI URBANISTICI

PREMESSA

La presente relazione tecnica ha lo scopo di analizzare i parametri urbanistici riguardanti l'immobile sito in comune di Chiuro (SO) in via Stelvio n. 28 e censito catastalmente al foglio 27 mappali 195,196 e 651.

GEOLOCALIZZAZIONE



Zona di PGT : RES_2 – Ambiti residenziali con disegno aperto – art. 4.3.2 NTA.

Ambiti di espansione costituitisi in gran parte negli anni più recenti, caratterizzati dalla presenza di tipi edilizi isolati, collocati in lotti di dimensione variabile e spazi pertinenziali disomogenei; non mancano anche minoritarie presenze di tipi edilizi a schiera o a blocco. Valore base di sensibilità paesistica: 3

Qualsiasi intervento che modifica i prospetti attuali necessita comunque di valutazione paesaggistica (semplificata).

La destinazione principale è la residenza (DRES)	
	■ = Destinazione d'uso non ammessa
DESTINAZIONE D'USO	<input type="checkbox"/> DRES Residenziale e ricettiva
	<input type="checkbox"/> DDIR.1 Uffici < 150 mq SLP
	<input type="checkbox"/> DDIR.2 Terziario direzionale
	<input checked="" type="checkbox"/> DDIR.3 Terziario direzionale
	<input checked="" type="checkbox"/> DPRO.1 Produttiva
	<input checked="" type="checkbox"/> DPRO.2 Annonaria
	<input type="checkbox"/> DPRO.3 Artigianale di servizio
	<input type="checkbox"/> DSPE.1 Pubblici esercizi
	<input checked="" type="checkbox"/> DSPE.2 Pubblici esercizi spettacolo
	<input type="checkbox"/> DCOM-SVC Negozio vicinato
	<input type="checkbox"/> DCOM-SMSA Media distribuzione
	<input checked="" type="checkbox"/> DCOM-SMSB Media distribuzione
	<input checked="" type="checkbox"/> DCOM-SGV Grande distribuzione
	<input checked="" type="checkbox"/> DCOM-SCC Centro Comm/le
<input checked="" type="checkbox"/> DING Distribuzione all'ingrosso	
<input checked="" type="checkbox"/> DCAR Distributori carburante	
<input checked="" type="checkbox"/> DAGR.1 Agricola ordinaria	
<input checked="" type="checkbox"/> DAGR.2 Agricola zootecnica	
Per le sigle usate, cfr. articolo J delle Norma Tecniche di Base (Allegato A - R.N.02)	

MODALITA' DI INTERVENTO: titolo abilitativo semplice

NUOVE COSTRUZIONI

INDICI	<u>Indice di pertinenza:</u>
	<u>UFp 0,35 m²/m²</u>
	<u>Indice minimo ammissibile:</u>
	<u>Ufmin 0,40 m²/m²</u>
	<u>Indice massimo d'ambito:</u>
	<u>UF 0,65 m²/m²</u>
	<u>Rapporto massimo di copertura:</u>
	<u>RC ≤ 0,25 SF</u>
<u>Rapporto minima drenante:</u>	
<u>SD ≥ 0,35 SF</u>	
<u>Superficie minima a verde:</u>	
<u>SV > 0,30 SF</u>	

ALTEZZE.	<u>Nuove costruzioni:</u>
	<u>HE 10,00 m</u>
	<u>HF 7,50 m</u>

DISTANZE:	<u>Nuove costruzioni:</u>
	<u>DS 5,0 m (per strade veicolari con larghezza fino a m 15)</u>
	<u>DS 10,0 m (per strade veicolari di larghezza superiore a m 15)</u>
	<u>DC 5,0 m (più l'intera maggiore eventuale altezza HF rispetto i 10 m)</u>
	<u>DE pari all'altezza HF del fronte dell'edificio più alto e comunque non inferiore a 10,00 metri.</u>

RISTRUTTURAZIONI

Nel caso di ristrutturazione è possibile conservare la SLP preesistente, anche se superiore a quella determinata all'indice UF, purché entro la sagoma primitiva, con limitati adattamenti necessari per la funzionalità dell'edificio o il suo migliore inserimento urbano.

In caso di ristrutturazione è consentito mantenere le altezze della linea di colmo e della linea di gronda esistenti se superiori a quelle di seguito indicate, salvo prescrizioni specifiche previste dalla norme superiori di ordine paesaggistico o ambientale.

In caso di ristrutturazione è consentito, di norma, mantenere le distanze preesistenti.
E' ammessa la costruzione in aderenza tra edifici contigui con presentazione di progetto unitario (anche di massima) purché sottoscritto dalle parti.

PARCHEGGI PERTINENZIALI E AUTORIMESSE PRIVATE

Ai sensi della legge 24 marzo 1989 n° 122 e degli articoli 66 e successivi della LR. 12/2005, in tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione, nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica devono essere previsti spazi a parcheggio privato (pertinenziale), nella quantità minima prescritta dalla legge e riportato nella tabella che segue:

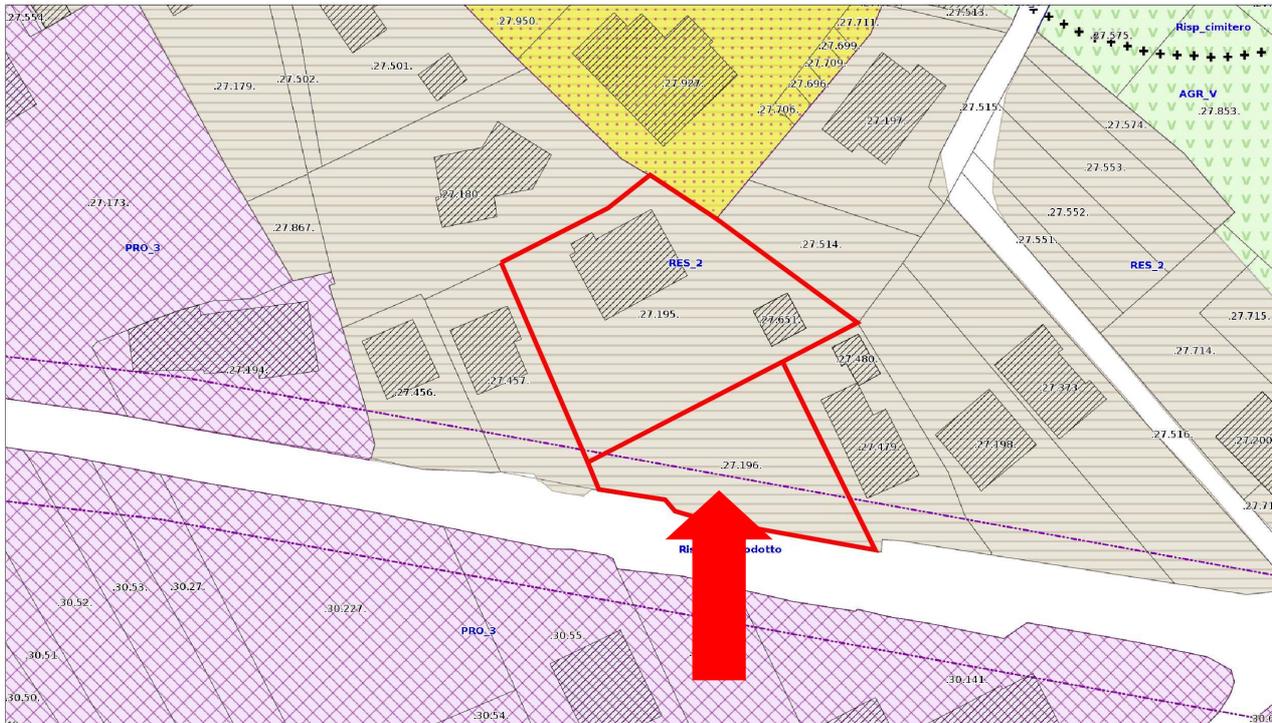
edifici residenziali: 1 mq ogni 3,33 mq di SLP (pari ad 1 ogni 10 mc di volume virtuale)

In ogni nuova costruzione a destinazione residenziale o ricettiva è fatto obbligo, all'interno della dotazione di parcheggi di cui sopra, la realizzazione di almeno un numero di autorimesse chiuse (o coperte) nella proporzione di:

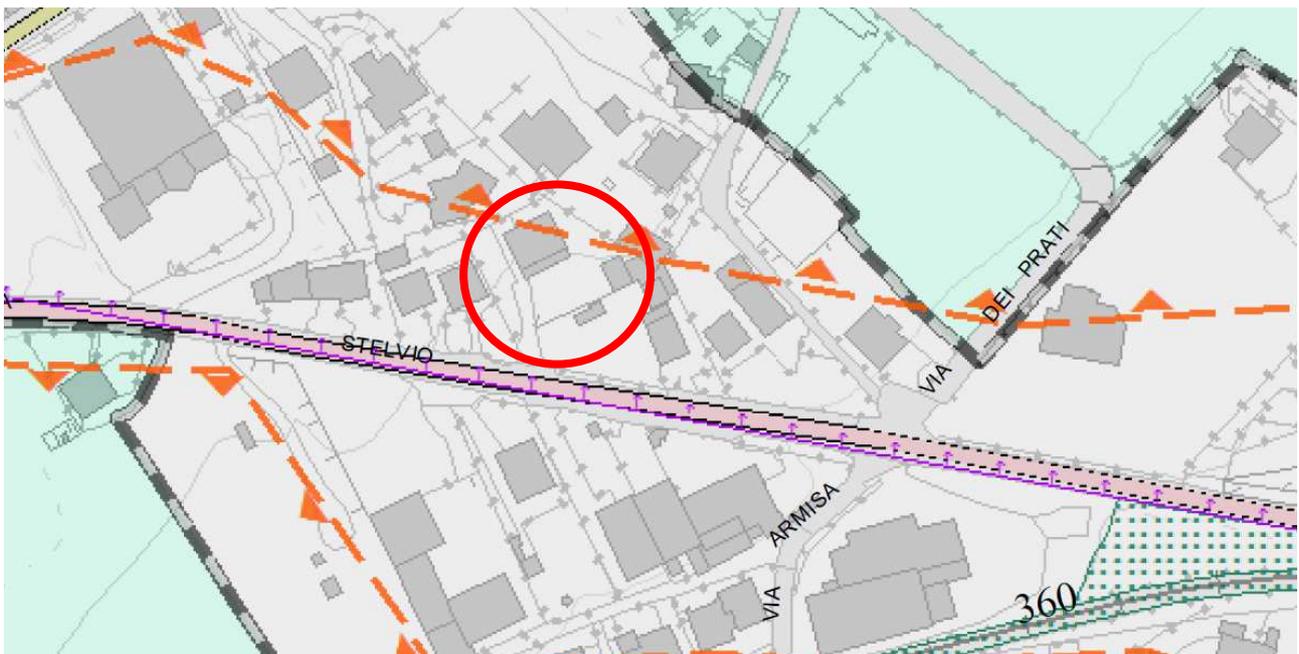
per la residenza: un posto macchina per ogni unità immobiliare o appartamento;

VINCOLI

Fascia di rispetto metanodotto con vincolo di inedificabilità per circa 7 metri dal confine con la SS38 dello Stelvio.



Viste attive dinamiche - art. 3.4.7. NTA



 art. 3.4.7 - Vista attiva dinamica - tratto stradale statale

Distanza da strada : minimo 5 metri

DATI CATASTALI

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati ⓘ
<input type="radio"/>	27	195	1							Soppressa	
<input type="radio"/>	27	195	2							Soppressa	
<input type="radio"/>	27	195	3	VIA STELVIO n. SNC Piano T					R.Euro:	Bene comune non censibile	
<input type="radio"/>	27	195	4	VIA STELVIO n. SNC Piano T		F01		572 m ²	R.Euro:		
<input type="radio"/>	27	195	5	VIA STELVIO n. SNC Piano T		F01		220 m ²	R.Euro:		
<input type="radio"/>	27	195	6	VIA STELVIO n. SNC Piano S1-T		A02	02	6 vani	R.Euro:371,85		
<input type="radio"/>	27	195	7	VIA STELVIO n. SNC Piano 1		A02	02	6,5 vani	R.Euro:402,84		

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati ⓘ
<input checked="" type="radio"/>	27	651		VIA STELVIO Piano T - 1		C02	01	57 m ²	R.Euro:64,76	1000832	

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ⓘ
<input checked="" type="radio"/>	27	196		PRATO IRRIG	1	0	5	30	Euro: 3,70	Euro: 2,46	0002541	

QUOTA EDIFICATORIA RESIDUA

Mappale 196 – Prato irriguo : 530 mq

QUOTA EDIFICATORIA RESIDUA : superficie RES 2 x UFp =
= 530 mq x 0.35 mq/mq = 185,5 mq

QUOTA PARCHEGGI : al momento del rilievo l'edificio è composto da n. 2 alloggi indipendenti che necessitano di n. 1 posto auto pertinenziale non indentificati planimetricamente, ma la quota richiesta ai sensi della legge 24 marzo 1989 n° 122 e

degli articoli 66 e successivi della LR. 12/2005 può essere ampiamente rispettata (anche in prospettiva di ulteriore edificazione) vista l'ampiezza dei lotti di proprietà.

CONFORMITA' STATO DI FATTO / CATASTALI

MAPPALE 195 : piccole difformità planimetriche interne
Scala esterna ingresso alloggio P1 non rappresentata

MAPPALE 651: piccole difformità planimetriche
tettoie a confine sud ed ovest realizzate con materiali di risulta da demolire.

Sondrio , lì luglio 2024

Il tecnico



ordine architetti
pianificatori paesaggisti
conservatori
provincia di sondrio
architetto
SARA
BARACCHI
n. 396