



Suisio, Lì 03/05/2022

(all.B)
**RELAZIONE TECNICA
E NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Piano Attuativo di iniziativa privata
Lottizzazione denominata "Atr8 - Comparto B"
(fg.9 part.3511-3512-3513-3514-3515)

* * *

c o m u n e
Suisio(BG)
via A.DeGasperi sn.

committente e proprietaria
Soc. SC IMMOBILIARE S.r.l.

la Committente Proprietaria

il Tecnico

1) PREMESSA

L'intervento di iniziativa privata di cui all'oggetto è relativo alle restanti aree ancora ricadenti nell'Ambito di trasformazione residenziale "Atr8" così come indicato nel vigente strumento urbanistico in quanto solo parte del comparto è stato lottizzato ed edificato, pertanto, con la presente relazione siamo a proporre il piano attuativo della restante porzione di nord e pari al 27,92% dell'intero ambito e qui denominata lottizzazione "Atr8 - Comparto B" con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria su via A.DeGasperi e la formazione di nuovo tratto di marciapiede verso Medolago da cedere al Comune per uso pubblico; il tutto finalizzato alla futura costruzione di un nuovo complesso residenziale composto da n°2 edifici distinti che si svilupperanno su due livelli per un totale di n°7 U.I.U.

2) UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

Le aree oggetto del presente intervento sono situate in comune di Suisio alla via A.DeGasperi ed sono attualmente identificate catastalmente al N.C.T. nel censuario di Suisio ai giusti:

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Superficie</i>
9	3511	seminativo arborato	2^	75,00m ²
9	3512	seminativo arborato	2^	210,00m ²
9	3513	seminativo arborato	2^	15,00m ²
9	3514	seminativo arborato	2^	1.560,00m ²
9	3515	seminativo arborato	2^	240,00m ²

3) PREVISIONI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Le aree oggetto dell'intervento sono individuate nel Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con delibera n°5 del 22/02/2013 e pubblicato sul Bollettino Regionale della Lombardia n°21 del 22/05/2013, con i seguenti parametri urbanistici e di intervento:

"Atr8 - Ambito di Trasformazione Residenziale"

Superficie Territoriale St:	7.560,00m ²
Modalità di intervento:	Piano Attuativo
Superficie Residenziale Complessiva Src:	2.495,00m ²
Rapporto di copertura Qf:	33% Sf
Rapporto di impermeabilizzazione Qf:	30% St
Altezza massima h:	7,00m.
Abitanti insediabili:	50ab.
Destinazione d'uso:	Residenziale
Dotazione di servizi:	15m ² /Ab.
Compensazioni:	30m ² /Ab.
Prescrizioni:	<i>"progettazione del verde"</i>

pertanto ne conseguono, relativamente allo sviluppo del "Atr8-CompartoB" in quota per il 27,92% dell'intero ambito, i seguenti parametri:

Superficie Territoriale St:	2.100,67m ²
Modalità di intervento:	Piano Attuativo
Superficie Residenziale Complessiva Src:	696,60m ²
Rapporto di copertura Qf:	33% Sf
Rapporto di impermeabilizzazione Qf:	30% St
Altezza H:	7,00m.
Abitanti insediabili:	13,96ab.
Destinazione d'uso:	Residenziale
Dotazione di servizi:	15m ² /Ab.
Compensazioni:	30m ² /Ab.
Prescrizioni:	<i>"progettazione del verde"</i>

4) CARATTERISTICHE GENERALI DI PREVISIONE SVILUPPO URBANISTICO

La previsione urbanistica assegna all'Ambito i seguenti parametri urbanistici e di intervento con il vincolo del reperimento di una quota di standard predefinita dal P.G.T.:

"Atr8 - Comparto B"

Superficie Territoriale St:	2.100,67m ²
Area da cedere al comune(marciapiede):	72,74m ²
Superficie Fondiaria Sf:	2.027,93m ²
Sup.Residenziale Complessiva Src MAX:	696,60m ²
Superficie Coperta MAX:	669,21m ²
Superficie Drenante MIN:	630,20m ²
Volume teorico Vt (Src x 3,00m):	2.089,80m ³
Altezza H.MAX:	7,00m.
Pendenza P.MAX:	40%
Distacco tra costruzioni De MIN:	10,00m.
Distacco dai Confini Dc MIN:	5,00m.
Distacco Stradale Ds MIN:	7,50m
Standard urbanistici per servizi pubblici:	209,40m ²
Standard qualitativo di compensazione:	418,80m ²

Il lottizzante e proprietario delle summenzionate aree oggetto del presente P.A. "Atr8 Comparto-B" risultava già proprietario delle aree di cui al Comparto-A già oggetto di lottizzazione con regolare convenzione urbanistica nonché edificazione con realizzazione di due edifici residenziali in ossequio alle pratiche edilizie presentate ed infine alienati.

Il lottizzante, stante a quanto sopra indicato, dispone pertanto in aggiunta alla potenzialità edificatoria di cui sopra anche di una residualità derivante dai precedenti interventi e della quale ne detiene il pieno titolo e la piena disponibilità, e specificatamente 67,94m² di Src e 388,71m² di Sc; pertanto:

Sup.Residenziale Complessiva Src MAX:	764,54m ²
Superficie Coperta MAX:	1.057,92m ²
Volume teorico Vt:	2.293,62m ³

5) STANDARDS URBANISTICI E DI COMPENSAZIONE

Le superfici richieste come standards urbanistici e di compensazione risultanti dai parametri d'intervento dell'Ambito di trasformazione residenziale "Atr8-CompartoB" di cui sopra, non vengono reperite all'interno dell'ambito e pertanto agli effetti della quantificazione delle aree destinate a standards che competono alla lottizzazione, ai sensi delle leggi e regolamenti Comunali, si verifica che le aree necessarie per soddisfare il fabbisogno minimo inderogabile e pari a 628,20m² non risultano reperite direttamente e pertanto verranno monetizzate dal lottizzante.

6) URBANIZZAZIONI PREVISTE

L'intervento in oggetto prevede l'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione così come rappresentate negli elaborati grafici e descritti dettagliatamente nel computo metrico estimativo:

MARCIAPIEDE : realizzazione di marciapiede larghezza pari a 150cm. lungo tutto il fronte ovest del lotto d'ambito per una lunghezza di totali 50,00m. con massicciata con materiale di risulta, massetto in cls,

tappetino di usura in conglomerato bituminoso e bordatura con cordoli in granito;

RETI TECNOLOGICHE: allungamento delle reti dei sottoservizi presenti al fine di rendere attuabile lo sviluppo d'ambito (energia elettrica, rete telefonica fissa e la sola predisposizione per quanto riguarda il passaggio di reti per telecomunicazioni e cablatura telematica);

ATTRAVERSAMENTO PEDONALE : formazione di dosso in cemento/asfalto per attraversamento pedonale in prossimità della cabina elettrica con sezione pari a 7,50m.;

STRADA : formazione raccordo di allargamento strada veicolare di via A.DeGasperi(larghezza media banchina pari a 80cm.) le fra la carreggiata esistente ed il nuovo marciapiede sempre per tutta la lunghezza del fronte d'ambito di trasformazione;

RETI FOGNARIE : allungamento della reti fognarie acque nere e bianche dalle attuali ultime camerette presenti su via A.DeGasperi con tubazioni in PVC rigido tipo SN2 il tutto come dettato dalle vigenti norme in materia di scarichi per gli insediamenti residenziali; nonché sostituzione della griglia esistente con n°2 nuove caditoie nonché la formazioni di ulteriori n°4 nuove caditoie per raccolta acque meteoriche viarie;

ASFALTATURA : riasfaltatura della carreggiata stradale di via DeGasperi del tratto fronte d'ambito;

SEGNALETICA : formazione di segnaletica stradale verticale ed orizzontale sempre del tratto in fronte d'abito.

7) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

L'attuazione degli interventi previsti sull'intera area dovrà rispettare quanto riportato nella presente al pt.4 "Caratteristiche generali di previsione sviluppo urbanistico" e dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti norme che regolano l'edificazione e la costruzione delle opere edilizie per l'intervento in oggetto e che sono quelle definite nel P.G.T. dalle N.T.A. del Piano delle Regole disciplina generale e degli interventi di cui all'Art.5 "Definizione degli indici urbanistici edilizi"

la Committente Proprietaria

il Tecnico
