

COMUNE DI SUISIO  
(prov. di Bergamo)

PIANO ATTUATIVO "BELOTTI S.p.A."  
IN VARIANTE AL PGT VIGENTE

AI SENSI DEGLI ARTICOLI 13 E 14 DELLA L.R. 12/2005

VARIANTE URBANISTICA

Data:  
GIUGNO 2023

Aggiorn.:  
OTTOBRE 2023

RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ  
CON IL PTR E IL PTCP

Scala:

Tav. n.

A1

Adozione:

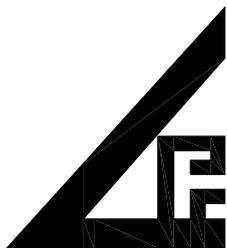
Approvazione:

Timbro e firma progettisti

Il Sindaco

Il Segretario comunale

VARIANTE URBANISTICA:



Collaboratori:  
Federico Zecchi - architetto  
Nicole O. Bacchetta - geourbanistica  
Beatrice Orlandi - urbanista

Marcello Fiorina - ingegnere  
Elisabetta Nani - ingegnere

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria  
Sede in via pignolo 5, Bergamo tel 035-218094 - 035-270308  
www.studiofiorina.com - indirizzo email: info@studiofiorina.com

PIANIFICAZIONE ATTUATIVA:

STUDIO DI PROGETTAZIONE  
Dott. Ing. Barcella Erolando  
INGEGNERIA E ARCHITETTURA  
via Casale, 21 Torre de' Roveri (BG) - tel. 0353097019

COMUNE DI SUISIO (BG)

PIANO ATTUATIVO "BELOTTI S.p.A."  
IN VARIANTE AL PGT VIGENTE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA  
E VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' CON IL PTR ED IL PTCP

INDICE

- 1.0 OBIETTIVI DEL PIANO ATTUATIVO
- 2.0 LA COMPONENTE DI VARIANTE AL PGT
- 3.0 LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA
- 4.0 I COSTI DELL'INTERVENTO ED IL QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO
- 5.0 LA COMPONENTE VINCOLISTICA E PAESISTICA
- 6.0 LA VERIFICA DI COERENZA CON IL PTR ED IL PTC
- 7.0 LA PROPOSTA ARCHITETTONICA

## 1.0 – OBIETTIVI DEL PIANO ATTUATIVO

L'ambito oggetto di Piano Attuativo in variante interessa le aree occupate dallo stabilimento dell'azienda Belotti S.p.A. società operante dagli anni '70 nel settore dell'automazione industriale e robotica avanzata, attiva nell'ambito della progettazione e costruzione di macchine a controllo numerico ad elevate performance, che negli ultimi anni ha pianificato un innovativo progetto di implementazione del proprio headquarter di Suisio.

L'ambito è collocato tra la strada provinciale SP170 e via Don Bosco, nelle aree produttive esistenti collocate a nord ovest del nucleo abitato di Suisio. La presente variante urbanistica si pone la finalità di consolidare e potenziare l'attività dell'azienda Belotti nella bergamasca, eleggendo il sito di Suisio a centro operativo e di know how privilegiato, dotandolo di una nuova area destinata alla produzione di grandi macchine destinate ai settori navale e aerospaziale.

L'amministrazione comunale ha espresso interesse per la proposta avanzata dall'azienda in quanto l'Intervento determinerà un significativo incremento della forza lavoro da occupare sul territorio di Suisio, garantendo nel tempo un elevato livello occupazionale presente nell'area.

In dettaglio, con il progetto, la società Belotti S.p.A. intende ampliare le attività esistenti in loco attraverso la realizzazione di:

- una nuova area uffici per ricerca e sviluppo e per attività direzionali;
- un hangar per la produzione di macchine complesse e di grandi dimensioni;
- un museo in cui esporre le macchine che hanno fatto la storia dell'azienda.

Si evidenzia inoltre che le attività di produzione industriale della Belotti S.p.A. esistenti a Suisio si configurano come attività a basso impatto ambientale e risultano pienamente compatibili con il contesto territoriale locale in cui sono inserite. La variante non introduce altre attività produttive ma si limita ad ampliare quelle esistenti.

Altra tematica che l'approvazione del Piano Attuativo in variante intende risolvere riguarda la pericolosità dell'intersezione viaria tra la SP 170 e la via Kennedy, strada locale di supporto alla zona produttiva.

Da tempo, nel PGT, è stata prevista la realizzazione di una rotatoria al posto del pericoloso incrocio a raso, ma l'assenza di fondi sia da parte della Provincia che del Comune non ha mai consentito la messa in sicurezza dell'intersezione.

Ora, grazie al Piano Attuativo, il Lottizzante si farà carico dell'esecuzione dell'opera pubblica, a compensazione degli oneri di urbanizzazione dovuti e della quota di standard qualitativo richiesta dal

Comune a compensazione degli impatti sul sistema infrastrutturale, urbanistico ed ambientale determinati dal progetto.

Le aree interessate dalla nuova rotatoria in ogni caso non appartengono al perimetro del Piano Attuativo ma ne restano esterne, rappresentando quindi un'opera di urbanizzazione primaria funzionale all'intervento ma non direttamente coinvolta nella pianificazione attuativa.

Sarà quindi compito del Comune mettere a disposizione del Lottizzante tutte le aree di pertinenza.

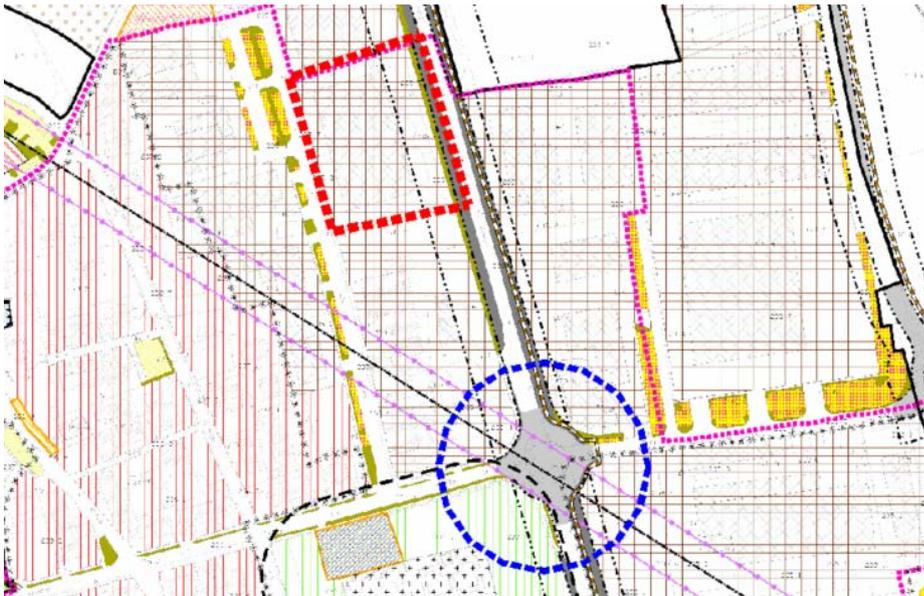
La redazione del progetto relativo all'opera pubblica allegata al Piano Attuativo ha permesso di determinare nel dettaglio la disposizione planimetrica dell'intervento. Ovviamente il progetto differisce, seppur in minima parte, da quanto previsto dal Piano dei Servizi vigente, dovendo rispondere ad esigenze esecutive non definibili alla scala di pianificazione urbanistica. Per questo motivo le tavole di progetto del Piano Attuativo riportano, con una migliore definizione planimetrica, la posizione e la forma definitiva che assumerà la rotatoria. Queste modifiche, coinvolgono esclusivamente aree pubbliche.

Le modifiche planimetriche sono approvate dal Comune attraverso una specifica deliberazione motivata ai sensi dell'art. 9 comma 15 della L.R. 12/2005, senza che tale modifica costituisca variante al PGT.

## 2.0 – LA COMPONENTE DI VARIANTE AL PGT

Il presente Piano Attuativo in variante al PGT modifica due degli atti costituenti lo strumento urbanistico: il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

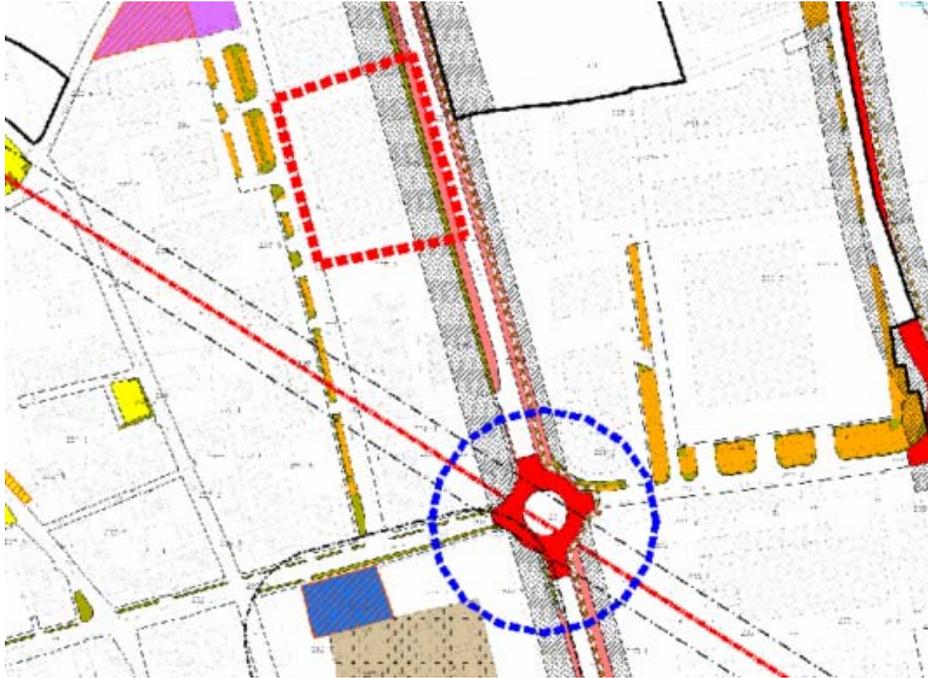
Negli estratti cartografici seguenti sono riportati il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi vigente e di variante.



*Estratto PdR vigente con individuata l'area interessata dal Piano Attuativo (in rosso) e dalla rotatoria (in blu)*



*Estratto PdR di variante con individuata l'area interessata dal Piano Attuativo (in rosso) e dalla rotatoria (in blu)*



*Estratto PdS vigente con individuata l'area interessata dal Piano Attuativo (in rosso) e dalla rotatoria (in blu)*



*Estratto PdS di variante con individuata l'area interessata dal Piano Attuativo (in rosso) e dalla rotatoria (in blu)*

Dagli estratti di Piano si rileva come l'area di intervento privato risulti interamente ricompresa in ambito produttivo consolidato, privo di particolari emergenze naturalistiche, ed ambientali.

Sotto il profilo normativo il PdR vigente classifica l'area fra gli ambiti produttivi confermati di sostituzione e/o ristrutturazione di carattere industriale e artigianale - P1 e, per una piccola parte, come verde di rispetto alla viabilità e viabilità in ampliamento;

Inoltre, la parte di ambito prospiciente la SP170 è interessata dalla fascia di rispetto della strada provinciale SP170, seppur l'area risulti ricompresa all'interno del Centro Abitato. (il limite del centro abitato è rappresentato con tratteggio colore violetto).

Al proposito si segnala che il Comune, con separato atto amministrativo, abbia provveduto a riperimetrare il Centro Abitato ai sensi del Nuovo Codice della Strada, ricomprendendovi aree che negli ultimi anni sono state oggetto di nuovo sviluppo. L'operazione ha anche permesso di rivalutare le fasce di rispetto necessarie alla salvaguardia degli assi viabilistici, ritenendo, nello specifico, non più necessaria quella posta in fregio al tratto urbano della SP170. La cartografia del PGT vigente che viene riportata è quindi da considerarsi superata per quanto riguarda la perimetrazione del centro Abitato la cui nuova perimetrazione verrà coordinata all'interno della documentazione del nuovo PGT in fase di redazione.

I principali parametri urbanistici definiti dal PGT per la zona P1 sono i seguenti:

- $O_f$  (rapporto massimo di copertura) = 60% della superficie fondiaria
- $S_{lp}$  = 70% della superficie fondiaria
- $H_{max}$  = 10 m ad eccezione di magazzini automatici, serbatoi silos (14 m)
- Dist. confini 5 m
- Dist. edifici 10 m
- Dist. strade 7.50 m

La variante riclassifica le aree di intervento fra i Piani Attuativi a funzione produttiva in corso di attuazione. Il limite orientale del Piano Attuativo viene fissato a 2,5 m dal sedime della S.P. 170, così come concordato tra il Lottizzante e la Provincia di Bergamo in incontri propedeutici. La distanza del confine d'ambito dal ciglio stradale risulta in ogni caso superiore a quella rilevabile dalla documentazione catastale del confine di proprietà, così come riportato nella specifica cartografia redatta da topografo abilitato su incarico della Belotti spa ed allegata al presente Piano Attuativo. Sarà ovviamente cura del progetto esecutivo definire una recinzione di proprietà coerente con le regole del Codice della strada, evitando la creazione di ostacoli fissi che possano arrecare pericolo alla circolazione.

La superficie interessata dal Piano Attuativo in variante è di complessivi 8.107 mq. con una superficie lorda di pavimento esistente di 4.141 mq, e possibilità di realizzare un ampliamento rispetto alla slp già esistente di 1.399 mq, per una slp complessiva finale fissata sul lotto di 5.540 mq.

L'ampliamento della struttura produttiva è previsto interamente su aree già pavimentate e funzionali al parcheggio ed alla manovra degli automezzi degli addetti.

La proposta di variante, quindi, interviene con una modesta densificazione del tessuto urbanistico, garantendo le necessità di sviluppo aziendale senza ricorrere a nuovi interventi su suolo libero.

Le conseguenze positive del risparmio di consumo di suolo libero sono tuttavia contrapposte ad un piccolo, ma presente, peggioramento dell'indice di permeabilità dell'area urbanizzata. A fronte di questo aspetto, come si potrà meglio vedere nel prosieguo della presente relazione, la variante introduce elementi di qualità progettuale e di particolare attenzione nell'organizzazione degli spazi rimasti scoperti da edificazione quali:

- il ricorso a pavimentazioni drenanti per i corselli ed i parcheggi,
- la qualificazione ambientale del verde profondo dove risulta possibile salvaguardarlo,
- la realizzazione di coperture vegetali delle nuove strutture, al fine di ridurre non solo l'impatto paesaggistico, ma anche quello ambientale grazie alla riduzione della temperatura interna (minor consumo di energia di raffrescamento) e contenimento delle isole di calore.

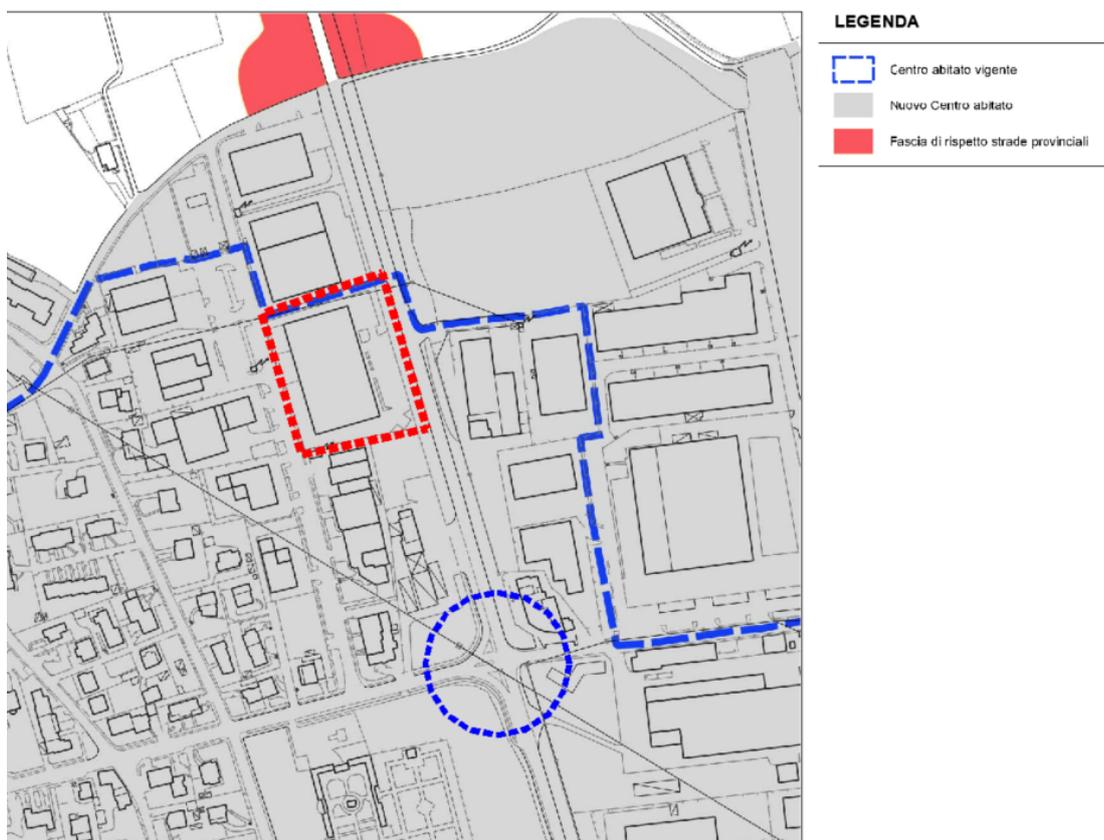
Sotto il profilo planivolumetrico i dati della variante urbanistica vengono riassunti nella seguente tabella:

VERIFICA VARIANTI AVENTI RILEVANZA URBANISTICA																
	PIANO VIGENTE E SITUAZIONE EDIFICATA ESISTENTE							VARIANTE				DIFFERENZA				
	MQ. AREA	MQ. SLP EDIFICABILI 0,70 MQ./MQ.	MQ. SLP EDIFICATI	RAPPORTO COPERTURA MAX 60%	RAPPORTO COPERTURA ESISTENTE	ALTEZZA MASSIMA AMMESSA	ALTEZZA MASSIMA ESISTENTE	MQ. AREA	MQ. SLP EDIFICABILI FISSI (circa 0,68)	RAPPORTO COPERTURA MAX 60%	ALTEZZA MASSIMA AMMESSA	MQ. AREA	MQ. SLP DA PGT	AMPLIAM. SU ESISTENTE MQ. SLP	RAPPORTO COPERTURA	ALTEZZA MASSIMA AMMESSA
AMBITI PRODUTTIVI CONFERMATI DI SOSTITUZIONE E/O RISTRUTTURAZIONE DI CARATTERE INDUSTRIALE E ARTIGIANALE - P1	7.462	5.223	4.141	4.477	3.700	10	10	0	0	0	0	-7.462	-5.223	-4.141	-4.477	-10
VERDE DI RISPETTO ALLA VIABILITA'	325	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-325	0		0	0
VIABILITA' DI PROGETTO	320	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-320	0		0	0
PIANO ATTUATIVO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA IN CORSO DI ATTUAZIONE	0	0	0	0	0	0	0	8.107	5.540	4.864	14	8.107	5.540	5.540	4.864	14
<b>TOTALE</b>	<b>8.107</b>	<b>5.223</b>	<b>4.141</b>	<b>4.477</b>	<b>3.700</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>8.107</b>	<b>5.540</b>	<b>4.864</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>317</b>	<b>1.399</b>	<b>387</b>	<b>4</b>

- 1) La SL massima ammessa sul lotto dalla variante urbanistica passa da 5.233 mq. a 5.540 con un incremento di 317 mq. portando l'indice di edificabilità (applicato sulla nuova superficie di PA) da 0,70 a 0,684;
- 2) L'effettivo incremento della SL previsto dal PA (rispetto all'esistente) è invece di 1.399 mq. e su questo valore viene determinato il nuovo carico urbanistico di PA e la relativa dotazione di standard;

- 3) Il rapporto di copertura ammesso sul lotto originario (60%) pari a 4.477 mq. di potenziale copertura viene portato a 4.864 mq (sempre 60% della nuova superficie del lotto);
- 4) L'altezza massima di zona passa dai 10 metri del PGT vigente ai 14 metri della variante, per consentire l'installazione di un macchinario industriale avente specifiche caratteristiche dimensionali. Tale incremento, come è possibile rilevare dai rendering fotografici allegati al Piano Attuativo, non comporta particolari negatività sotto il profilo paesaggistico, attesa l'assoluta assenza di coni ottici prospettici di rilievo da tutelare e la presenza, in sito, di alberatura che già raggiunge questa altezza.

Il Comune, come detto, ha inoltre già provveduto ad aggiornare il perimetro del centro abitato e, di conseguenza, le fasce di rispetto per la viabilità, non ritenendo più di interesse garantire la fascia di arretramento prevista dal PGT vigente per il tratto urbano della SP170.



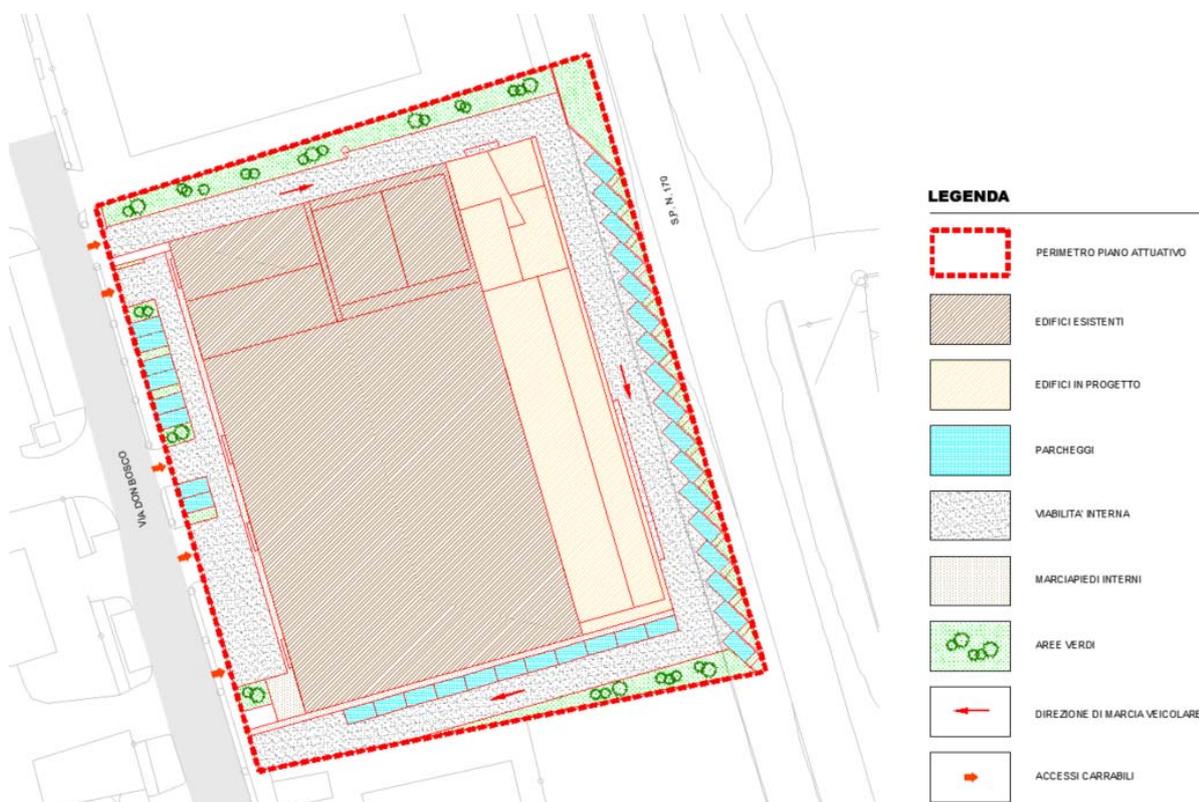
*Estratto del nuovo centro abitato approvato dal Comune con individuata l'area interessata dal Piano Attuativo (in rosso) e dalla rotatoria modificata (in blu)*

### 3.0 - LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

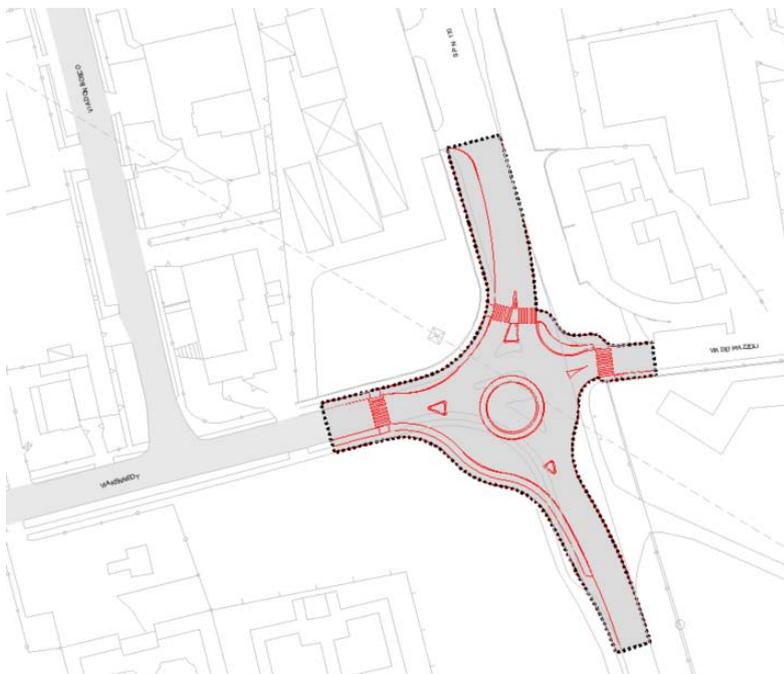
Le trasformazioni previste sono nel dettaglio descritte dagli elaborati della pianificazione attuativa.

Questa illustra l'intervento attraverso una serie di cartografie che partono dal rilievo topografico dell'area, descrivono il progetto con una planimetria generale, entrano nel dettaglio urbanistico con la Tavola delle regole e ne specificano gli sviluppi con elaborati descrittivi relativi alle opere di urbanizzazione e alle compensazioni.

Segue un estratto della proposta planimetrica del P.A. con indicati i corpi di fabbrica esistenti, gli edifici in progetto, le aree pavimentate, quelle verdi e gli accessi al comparto. L'accessibilità avviene esclusivamente da via Don Bosco, senza interessare la strada provinciale.



Segue la Tavola delle Regole del Piano Attuativo. Il primo estratto si riferisce all'ambito interessato al Piano Attuativo vero e proprio, il secondo estratto all'area interessata dalla nuova rotondina.



**LEGENDA**

-  PERIMETRO PIANO ATTUATIVO
-  D - AREE IDEIFICABILI A DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA
-  P - PARCHeggi DA ASSERVIRE ALL'USO PUBBLICO
-  LINEA DI MASSIMO INVELUPPO
-  ACCESSI CARRABILI
-  PROTETTURA CENSURATA AL P.A. APPROVAZIONE ART. 8 COMMA 16 LR. 120086
-  VIABILITÀ ESISTENTE ESTERNA AL P.A.

Il Piano Attuativo suddivide il comparto in due aree distinte:

- Aree edificabili a destinazione produttiva, con una slp complessiva di 5.540 mq di cui 1.399 in ampliamento e un'altezza massima ammessa di 14 metri.
- Parcheggi da asservire all'uso pubblico P1 e P2 con superficie complessiva pari a 114 mq.

L'edificazione degli edifici è ammessa unicamente all'interno della linea di massimo involucro.

Il P.A. prevede una distanza di 2.5 m tra la nuova recinzione di proprietà e la strada provinciale 170. La tavola riporta anche gli accessi carrabili da via Don Bosco.

Nella Tavola delle regole vengono riportate le principali prescrizioni di natura urbanistico edilizia.

Le seguenti tabelle riportano invece i principali dati planivolumetrici e la verifica di dotazione degli standard urbanistici:

<b>SUPERFICI ZONE URBANISTICHE</b>		
DESTINAZIONE AREA	SUPERFICIE MQ.	SLP MQ.
AREA EDIFICABILE A DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA - D	7.993	ESIST. 4.141
		AMPLIAM 1.399
PARCHEGGIO DA ASSERVIRE ALL'USO PUBBLICO - P1	89	
PARCHEGGIO DA ASSERVIRE ALL'USO PUBBLICO - P2	25	
<b>TOTALE PIANO ATTUATIVO</b>	<b>8.107</b>	<b>5.540</b>

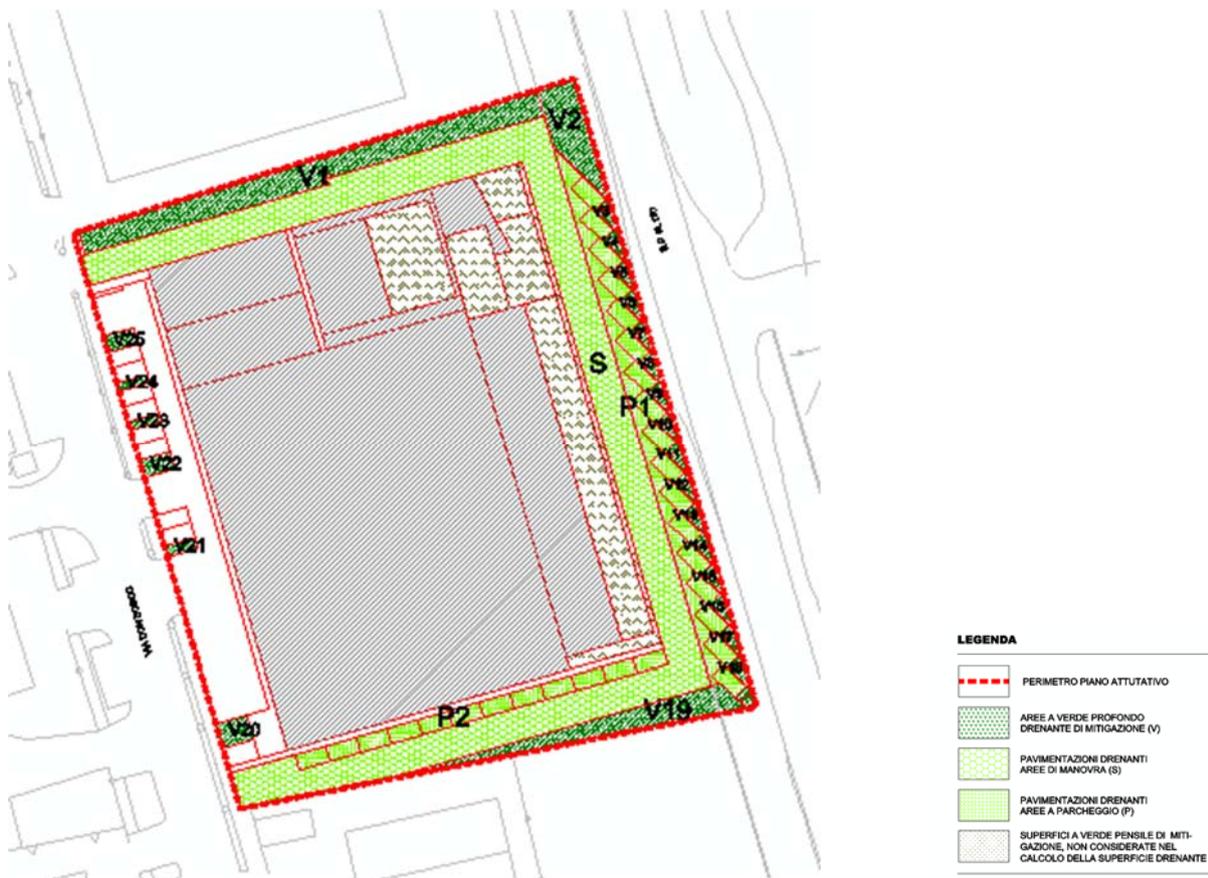
<b>AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DA GARANTIRE PER LEGGE</b>				
DESTINAZIONE URBANISTICA	SLP MQ	STANDARD DI LEGGE	TOTALE STANDARD (MQ.)	DI CUI A PARCHEGGIO (50%)
SLP PRODUTTIVA AMPLIAMENTO	1.399	10% DELLA SLP	<b>140</b>	<b>70</b>

<b>VERIFICA DOTAZIONE AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI</b>		
PARCHEGGIO DA ASSERVIRE ALL'USO PUBBLICO P1	MQ.	89
PARCHEGGIO DA ASSERVIRE ALL'USO PUBBLICO P2	MQ.	25
<b>TOTALE AREE A STANDARD REPERITE</b>	<b>MQ.</b>	<b>114</b>
		<
<b>AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DA REPERIRE PER LEGGE</b>	<b>MQ.</b>	<b>140</b>
<b>AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DA MONETIZZARE</b>	<b>MQ.</b>	<b>26</b>

Il progetto di piano esperisce un grande sforzo nel tentativo di migliorare la situazione ambientale, nonostante la necessità di garantire in sito l'ampliamento della struttura produttiva.

La superficie drenante che deve essere garantita di legge è di 1.216 mq. (15% della superficie territoriale interessata dall'intervento). Tenuto conto della necessità di garantire idonei spazi per la sosta veicolare pertinenziale e di un'adeguata accessibilità alla struttura, il progetto prevede il mantenimento di superfici a verde profondo non inferiori a 726 mq., che verranno piantumate appositamente con essenze arboree autoctone non allergizzanti.

Ad integrazione della superficie drenante profonda, il progetto prevede il ricorso a pavimentazione in autobloccanti drenanti rinverditi al 100% per le aree di sosta veicolare e per i corselli di accesso e manovra. Queste superficie ammontano a complessivi 1.779 mq., che sommate al verde profondo portano la superficie drenante al valore complessivo 2.505 mq. Anche se si volesse considerare l'apporto della superficie drenante in autobloccanti inferiore al 100% la verifica risulterebbe in ogni caso garantita.



Spetterà in ogni caso al progetto definitivo-esecutivo verificare il rispetto della superficie drenante minima di legge, considerando l'effettivo grado di permeabilità delle pavimentazioni drenanti che verranno posate.

<b>VERIFICA SUPERFICIE DRENANTE</b>		
SUPERFICIE TERRITORIALE PAINO ATTUATIVO	MQ.	8.107
<b>SUPERFICIE DRENANTE MINIMA DI LEGGE (15% SUPERFICIE PA)</b>	<b>MQ.</b>	<b>1.216</b>
AREE A VERDE DRENANTE PROFONDO GARANTITE (V1-V25)	MQ.	726
<b>ALTRE AREE DRENANTI AL 100% DA GARANTIRE</b>		<b>490</b>
		<
<b>PAVIMENTAZIONI DRENANTI INDICATE DAL PIANO</b>	<b>MQ.</b>	<b>1.779</b>
In funzione della tipologia di pavimentazione drenante utilizzata dal progetto esecutivo, verrà calcolata l'effettiva capacità drenante delle pavimentazioni delle aree di manovra (S) e della aree a parcheggio (P) che non potrà essere inferiore ai 490 mq. (considerati al 100%)		

In aggiunta a quanto sopra esposto, il progetto di piano prevede la realizzazione di coperture a verde pensile, non considerate nella determinazione della superficie drenante, ma comunque utili alla mitigazione paesaggistica del nuovo intervento, nonché funzionali al controllo del microclima interno ai fabbricati e alla riduzione dell'isola di calore esterna al fabbricato.

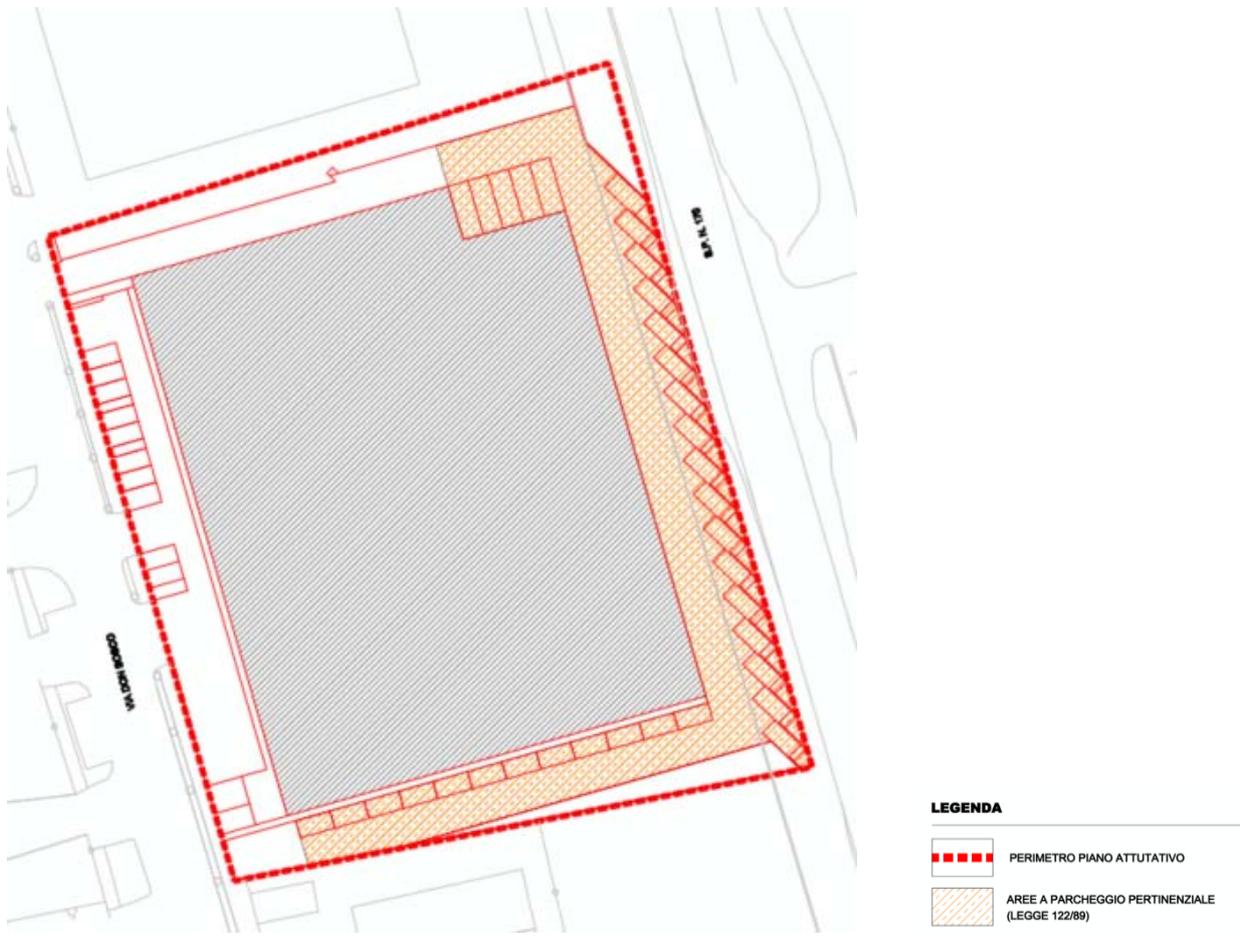
Il tema della sosta è stato approfondito attraverso uno specifico studio (allegato al Piano Attuativo), redatto da un tecnico abilitato, che ha verificato gli impatti dell'ampliamento dell'attività produttiva sul sistema della sosta.

**Fermo restando che il progetto garantisce pienamente i parametri prescritti dalla normativa vigente in tema di sosta pertinenziale (L.122/89) con la realizzazione di aree per la sosta interne alla proprietà**, relativamente al fabbisogno effettivo di stalli per gli addetti realmente occupati nella struttura, considerando che con l'ampliamento del capannone vi è una contestuale riduzione dei posti auto presenti attualmente nelle aree pertinenziali e che al contempo è previsto un incremento degli addetti, lo studio ha voluto determinare l'effettiva domanda di sosta che verrà generata valutando l'offerta privata e pubblica nella zona di intervento.

Dalle verifiche effettuate si è potuto rilevare che tale domanda potrà essere soddisfatta attraverso l'utilizzo di parte della riserva di capacità delle aree di sosta pubbliche esistenti nelle aree limitrofe, lungo via Don Bosco. Infatti, tali aree di sosta risultano al momento ampiamente sottoutilizzate e quindi in grado di offrire un valido servizio alle nuove esigenze.

Il numero di stalli di sosta su suolo pubblico che saranno ragionevolmente occupati, seppur non in modo esclusivo, dai dipendenti della Belotti S.p.A. è stato determinato in 38 unità. In funzione di questo maggior carico urbanistico indotto sul sistema della sosta, il progetto di Piano prevede una compensazione economica corrispondente ad € 47.500,00 che l'operatore metterà a disposizione del Comune e computato nei costi di realizzazione della nuova rotatoria.

Si riporta di seguito uno stralcio della tavola con la verifica della Legge 122/89 e a seguire la tabella associata che mostra come la Legge 122/89 sia rispettata.



<b>VERIFICA LEGGE 122/89</b>			
DESTINAZIONE AREA	SLP (MQ)	VOLUME (MC)	SUP. A PARCHEGGIO (1/10 VOLUME MQ.)
AREA EDIFICABILE A DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA - D	5.540	16620	<b>1.662</b>
			<
<b>SUPERFICIE REPERITA PER PARCHEGGI PERTINENZIALI</b>			<b>1.686</b>

L'ultima verifica urbanistica condotta è relativa alla dotazione di standard urbanistici. Il calcolo è stato svolto determinando il nuovo carico urbanistico atteso (+ 1.399 mq. di SLP) ed applicando a questa superficie la percentuale prescritta dalla legge del 10%. Ne discende che gli standard da cedere al Comune ammontano a complessivi 140 mq.

Come è possibile rilevare dalle tabelle seguenti, il progetto di Piano prevede l'asservimento all'uso pubblico di aree per la sosta veicolare con accesso diretto da via Don Bosco, con relative aree di mitigazione ambientale a verde. Questa superficie ammonta a complessivi 114 mq.

Di conseguenza restano da monetizzare 26 mq. di aree a standard che, al valore proposto di 100,00 €/mq. portano ad un valore di 2.600,00 mq., anche questo messo a disposizione dal Lottizzante e computato nei costi di realizzazione della nuova rotatoria comunale.

<b>AREE DA ASSERVIRE ALL'USO PUBBLICO COME STANDARD DI PIANO</b>	
PARCHEGGIO P1	89
PARCHEGGIO P2	25
<b>TOTALE AREE A STANDARD ASSERVITE ALL'USO PUBBLICO</b>	<b>114</b>
	<
<b>AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI DA REPERIRE PER LEGGE</b>	<b>140</b>
<b>AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI ANCORA DA REPERIRE</b>	<b>26</b>
VALORE MONETIZZAZIONI AL MQ	€ 100
<b>IMPORTO MONETIZZAZIONI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI NON CEDUTE</b>	<b>€ 2.600</b>

## 4.0 – I COSTI DELL'INTERVENTO ED IL QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO

Riepilogando tutte le indicazioni sopra descritte si possono riassumere gli interventi ed i relativi costi delle opere pubbliche previste dal Piano determinando il quadro economico complessivo dell'intervento:

### QUADRO ECONOMICO DI RIFERIMENTO DEL PIANO ATTUATIVO

#### VALORI DA RICONOSCERE PER LEGGE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

1) IMPORTO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DOVUTI PER LEGGE	€	28.287,78
2) IMPORTO ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA DOVUTI PER LEGGE	€	28.105,91
3) IMPORTO MONETIZZAZIONI AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI NON CEDUTE	€	2.600,00
4) IMPORTO COMPENSAZIONE ECONOMICA PER OCCUPAZIONE DI AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO ESISTENTI	€	47.500,00
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>106.493,69</b>

#### VALORI RICONOSCIUTI DALL'OPERATORE PRIVATO ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

1) COSTO REALIZZAZIONE PARCHEGGI P1 E P2 DA ASSERVIRE ALL'USO PUBBLICO	€	9.120,00
2) COSTO REALIZZAZIONE NUOVA ROTATORIA SULLA SP 170	€	322.600,00
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>331.720,00</b>

Come è possibile chiaramente rilevare dalla tabella riportata, gli impegni economici che il Lottizzante sarebbe tenuto a garantire al Comune per l'intervento in progetto ammontano a complessivi 106.493,69 €.

Il costo che verrà sostenuto per la realizzazione dello standard (nuovi parcheggi su via Don Bosco) e della rotatoria ammonta in via preventiva a complessivi 331.720,00 €, iva e contributi previdenziali esclusi.

L'operatore economico, inoltre, si assume l'impegno convenzionale alla realizzazione completa ed a regola d'arte delle opere, nessuna esclusa, indipendentemente dal costo che effettivamente dovrà sostenere.

Questi costi saranno dal Lottizzante portati a scomputo di quanto dovuto per legge (106.493,69 €) e la differenza sarà computata a titolo di standard di qualità, contributo economico riconosciuto alla città a compensazione degli impatti indotti sul sistema urbano e di quota parte del maggior valore economico conseguito dal progetto di variante.

## 5.0 – LA COMPONENTE VINCOLISTICA E PAESISTICA

Per la valutazione delle interferenze del progetto sulla componente vincolistica e paesistica alla scala locale e sovralocale si rimanda al Rapporto Preliminare VAS redatto in funzione della procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS che accompagna la variante urbanistica al PGT.

Si segnala inoltre che è stata redatta un'apposita relazione paesistica dove sono stati affrontati in dettaglio gli aspetti più propri della progettazione architettonica dell'intervento.

Infine, con riferimento alla L.R. n. 4 del 15/03/2016, nella quale la Regione Lombardia introduce i principi di invarianza idraulica, idrologica e di drenaggio urbano sostenibile nei PGT, gli interventi previsti dalla variante nel comparto, dovranno porsi in coerenza con la normativa regionale.

## 6.0 LA VERIFICA DI COERENZA CON IL PTR ED IL PTCP

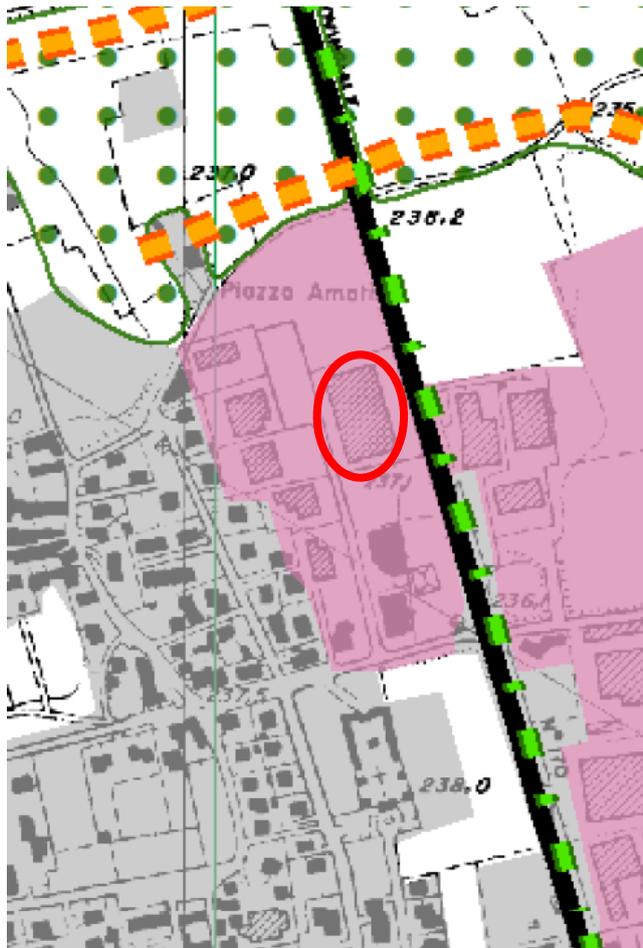
Il Comune di Suisio non rientra tra i comuni tenuti all'invio in Regione Lombardia del proprio Documento di Piano o delle successive varianti in quanto non è interessato da obiettivi prioritari di interesse regionale.

La presente variante prevede peraltro modifiche esclusivamente al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole e, di conseguenza, non è previsto alcun controllo di compatibilità a strumenti sovraordinati da parte di istituzioni sovralocali.

La presente variante non determina incremento del consumo di suolo, in quanto interessa aree interne al tessuto urbano consolidato e totalmente già urbanizzate, non modifica le destinazioni d'uso previste dal PGT vigente, prevede un limitato aumento della superficie coperta e della slp. peraltro compensata da interventi di depaving e di miglioramento della capacità drenante delle pavimentazioni pertinenziali, oltre al ricorso alla progettazione di coperture vegetali delle strutture produttive.

Non sono pertanto introdotte previsioni urbanistiche che possano incidere negativamente sul raggiungimento degli obiettivi del Piano Territoriale Regionale.

La valutazione di compatibilità con il PTCP vigente viene condotta attraverso l'analisi della tavola DT CL12 Isola Occidentale relativa al territorio di Suisio.



Come si rileva dall'immagine sopra riportata l'ambito d'intervento risulta essere interno agli ambiti esistenti della piattaforma economico produttiva e internamente alle linee di contenimento dei tessuti urbanizzati. L'ambito è collocato in prossimità della strada provinciale, ma l'accesso avviene dalla viabilità comunale. Il PA prevede di mantenere la destinazione d'uso esistente, non introduce nuove attività che possano configurarsi come insalubri, confermando quelle esistenti, prevede una parziale ampliamento del lotto verso la strada provinciale, concordato con la Provincia di Bergamo. Per le considerazioni sopra esposte si ritiene la variante compatibile con le previsioni del PTCP.

## 7.0 – LA PROPOSTA ARCHITETTONICA

L'intervento mira ad una qualità architettonica elevata riconducibile ai luoghi della tradizione locale valorizzando in lettura attuale l'aspetto estetico, con un occhio di riguardo all' inserimento micro-ambientale legato alla mitigazione a verde delle superficie coperte e delle facciate, imprescindibile commistione volta alla valorizzazione ambientale ed architettonica dell'intervento in toto.

Il concept delle facciate dai colori tenui e minimizzanti l'impatto con una serie di shed disposti con rigore, ma mai monotoni tendono ad alleggerire l'imponenza della facciata, affiancando ulteriori elementi volti alla mitigazione ambientale come i tetti giardino oltre alla matericità stessa degli elementi di facciata che vogliono richiamare il territorio.

L'idea progettuale vuole garantire uno stile architettonico dialogante con le strutture dell'intorno con tutte le difficoltà del caso; per tale ragione il fabbricato in ampliamento non vuole contrastare lo stile architettonico della zona, bensì improntare un dialogo architettonico sull'utilizzo di materiali per le finiture esterne e i colori semplici, strutturali, grezzi ma con un'anima che affonda le sue origine sul territorio, il tutto reso espressivo dalle forme architettoniche ferme, essenziali, pulite in parallelo ad un imprescindibile uso naturale del verde.

Il disegno architettonico vuole perseguire l'obiettivo di rendere una volumetria necessaria all'ampliamento dell'attività della Belotti spa e che porterà alla creazione di numerosi nuovi posti di lavoro, a dialogare con il contesto alleggerendo il nuovo volume in un gioco di stili molto preciso e fermo costituito da linee essenziali ben dialoganti tra loro, contrasti tenui di matrice strutturale a definire non un organismo alieno e fuori luogo ma al contrario una piacevole continuità e linearità visiva per il passante.

Pur trattandosi di un volume aggiuntivo non inciderà in modo significativo sulle visuali di maggior pregio della zona per esempio verso le Prealpi, mantenendo un'altezza ridotta verso le montagne mantenendo l'altezza esistente per l'appunto sulla porzione posta verso nord della palazzina uffici, creando un movimento verso l'interno che porta a cogliere intatta la spazialità circostante.

L'idea è quella di valorizzare la destinazione industriale con particolare riferimento alla qualità dell'inserimento progettuale che riflette l'anima di una realtà produttiva molto tecnologica basata per l'appunto su un rigore, su una precisione e soprattutto su una qualità molto elevati.

Rifacendoci a quanto sopra l'anima del progetto dialoga strettamente con l'anima della fabbrica. Il progetto non risulterà dissonante essendo preciso volere del progettista e della committenza ottenere un risultato finale di mitigazione architettonica ed ambientale che comunichi con il contesto apportando nel complesso un valore aggiunto, anche se di stili architettonici differenti.

Di seguito due immagini estratte dai render di progetto.

