



COMUNE DI SUELLO

PROVINCIA DI LECCO

C.A.P. 23867 – VIA ROMA, 14 – TELEFONO 031655715 – FAX 031657584
COD. FISC. 83003460132 – PART. IVA 00673870135 – COD. CATAST. I996

Suello, 03.07.2017

OGGETTO: AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT2 – RELAZIONE ISTRUTTORIA

In data 27/06/2016 prot.n. 2982 è stata presentata istanza per la realizzazione dell'ambito di trasformazione denominato AT2. L'area è ubicata nella parte bassa del cosiddetto anello formato dalle via Ai Pascoli e San Miro ed interessa i mappali: 459 – 396 – 460 – 462 C.C. Suello. La scheda dell'ambito di trasformazione prevede quanto segue:

A.T. 2 (nuovo ambito di trasformazione)

Ubicazione: via San Miro

L'intervento riguarda la realizzazione di edifici a prevalente destinazione residenziale attenti all'inserimento nel paesaggio e alla qualità architettonica. L'intervento si attuerà seguendo le seguenti principali indicazioni:

<i>superficie territoriale</i>	<i>mq. 5.884</i>
<i>destinazione prevalente</i>	<i>residenziale</i>
<i>superficie max copribile</i>	<i>mq.1.471</i>
<i>superficie netta max di pavimento</i>	<i>mq. 1.471</i>
<i>distanza minima delle costruzioni dal limite dell'area di concentrazione dell'edificazione</i>	<i>m. 5.00</i>
<i>arretramenti da strade per recinzioni e pertinenze</i>	<i>m. 1.50 lungo via San Miro m. 5 lungo strada campagna</i>
<i>altezza max. fabbricati</i>	<i>m. 7.50</i>
<i>superficie utile aggiuntiva per incentivi</i>	<i>Max. 15%</i>
<i>superficie utile aggiuntiva per compensazione</i>	<i>Max. 10%</i>
<i>verde privato permeabile</i>	<i>40% superficie territoriale</i>
<i>Apparato arboreo</i>	<i>1 albero /100 mq. di superficie scoperta</i>
<i>Area minima in cessione per servizi</i>	<i>20% superficie territoriale</i>
<i>Area in cessione per servizi a carattere strategico</i>	<i>10% superficie territoriale</i>
<i>Contributo per opere urbanizzazione fuori comparto</i>	<i>/</i>

Dotazione di parcheggi privati interni al lotto: 1 mq/10 mc., considerando l'altezza virtuale di m. 3.30 per ogni piano.

L'ambito viene perimetrato nelle previsioni di piano ed è corredato di scheda/progetto che evidenzia gli elementi da riprendere e dettagliare nel piano attuativo con la relativa convenzione tra operatori e Comune di Suello.

E' prevista la cessione di una quota aggiuntiva del 10% della superficie territoriale in modo da lasciare libera una porzione della via dell'edificazione così da preservare un cannocchiale ottico verso il lago.

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di percorso pedonale lungo il fronte della via San Miro e l'allargamento con realizzazione della nuova strada che dalla via San Miro conduce all'area denominata "Boschetto". E' inoltre onere dei proponenti la realizzazione del parcheggio sul mappale 405, di proprietà comunale, od opera equivalente per un importo non inferiore a €. 40.000,00. I materiali e le finiture saranno dettate dall'ufficio tecnico comunale. Con la convenzione in particolare si definiranno urbanizzazioni e allacciamenti alle reti tecnologiche previo accordo con gli enti gestori del servizio.

Per quanto non esplicitamente evidenziato nella scheda progetto si farà riferimento a norme e regolamenti in vigore nonché a quelle del Piano delle Regole ed alle indicazioni per l'edilizia sostenibile.

L'ambito verrà attuato tramite piano di lottizzazione.

In data 21.09.2016, 10.03.2017 e successivamente in data 06/05/2017 i lottizzanti hanno depositato delle integrazioni all'istanza di cui sopra.

Il Piano di lottizzazione proposto è composto dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa - Tav.1-bis;
- Estratto P.G.T. – estratto mappa – Tav. 2;
- Rilievo con inquadramento urbanistico e identificazione proprietà – Tav. 3-bis;
- Identificazione opere di urbanizzazione con planimetria e sezioni – Tav.4-bis;
- Organizzazione del comparto (con quantificazione delle aree in cessione) – Tav.5-bis;
- Sezioni Ambientali – Tav. 6-bis;
- Relazione paesaggistica – Tav. 7-bis;
- Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione – Tav.8;
- Documentazione fotografica – Tav.9;
- Schema di convenzione – Tav. 10-bis;
- Planimetria sezioni e particolari – Tav.11

In base al PGT, le aree in cessione previste per servizi ammontano a $(20\%+10\%) \times 5884 = \text{mq. } 1765,20$;

Gli elaborati prevedono la cessione di mq. 1766 ubicati in parte su via Boschetto (che consentono la preservazione dei coni ottici visuali verso valle e in parte lungo la via antistante). E' inoltre prevista una strada di penetrazione che da accesso ai vari lotti per mq. 321.25.

Il parametro di piano relativo all'area in cessione per servizi e per servizi a carattere strategico viene verificata e non è prevista alcuna monetizzazione delle aree a standard.

I lotti ricadenti all'interno del piano sono 5. I parametri di piano relativi alla superficie utile ed alla superficie copribile massima sono rispettati. (in particolare si segnala che i conteggi sono stati eseguiti sia senza e sia con superficie utile incrementata con gli incentivi previsti da PGT).

Le opere di urbanizzazione previste sono le seguenti:

- Realizzazione strada di penetrazione e relativi allacciamenti;
- Realizzazione di un parcheggio e marciapiede su entrambi i lati della Via Ai Pascoli. Il terreno a valle fa parte dell'ambito di trasformazione ed è previsto in cessione il terreno a monte (mappale contraddistinto al n.1701 Fg.9) è già nelle disponibilità dell'Amministrazione Comunale di Suello.

Da computo metrico estimativo allegato la stima dei costi delle opere di urbanizzazione è pari a:

strada di penetrazione	€. 27.277,81
parcheggi e marciapiede lato PL	€. 16.256,10

allacciamento e sottoservizi €. 30.962,10
€. 74.496,01

Realizzazione parcheggi a monte della via €. 22.531,16

In difformità a quanto previsto dal PGT non viene realizzata la seguente opera:

“...allargamento con realizzazione della nuova strada che dalla Via San Miro conduce all’area denominata “Boschetto”. E’ inoltre onere dei proponenti la realizzazione del parcheggio sul mappale 405, di proprietà comunale, od opera equivalente per un importo non inferiore a €. 40.000,00...”

In sua vece i lottizzanti si impegnano a realizzare il parcheggio a monte della strada per un valore economico di €. 22.531,16 ed a versare, alla stipula della convenzione €. 20.000,00.

Si ritiene pertanto che la scheda di attuazione dell’ambito AT2 debba essere rettificata nel seguente modo:

A.T. 2 (nuovo ambito di trasformazione)

Ubicazione: via San Miro

L’intervento riguarda la realizzazione di edifici a prevalente destinazione residenziale attenti all’inserimento nel paesaggio e alla qualità architettonica. L’intervento si attuerà seguendo le seguenti principali indicazioni:

<i>superficie territoriale</i>	<i>mq. 5.884</i>
<i>destinazione prevalente</i>	<i>residenziale</i>
<i>superficie max copribile</i>	<i>mq. 1.471</i>
<i>superficie netta max di pavimento</i>	<i>mq. 1.471</i>
<i>distanza minima delle costruzioni dal limite dell’area di concentrazione dell’edificazione</i>	<i>m. 5.00</i>
<i>arretramenti da strade per recinzioni e pertinenze</i>	<i>m. 1.50 lungo via San Miro m. 5 lungo strada campagna</i>
<i>altezza max. fabbricati</i>	<i>m. 7.50</i>
<i>superficie utile aggiuntiva per incentivi</i>	<i>Max. 15%</i>
<i>superficie utile aggiuntiva per compensazione</i>	<i>Max. 10%</i>
<i>verde privato permeabile</i>	<i>40% superficie territoriale</i>
<i>Apparato arboreo</i>	<i>1 albero /100 mq. di superficie scoperta</i>
<i>Area minima in cessione per servizi</i>	<i>20% superficie territoriale</i>
<i>Area in cessione per servizi a carattere strategico</i>	<i>10% superficie territoriale</i>
<i>Contributo per opere urbanizzazione fuori comparto</i>	€. 20.000,00

Dotazione di parcheggi privati interni al lotto: 1 mq/10 mc. considerando l’altezza virtuale di m. 3.30 per ogni piano.

L’ambito viene perimetrato nelle previsioni di piano ed è corredato di scheda/progetto che evidenzia gli elementi da riprendere e dettagliare nel piano attuativo con la relativa convenzione tra operatori e Comune di Suello.

E’ prevista la cessione di una quota aggiuntiva del 10% della superficie territoriale in modo da lasciare libera una porzione della via dell’edificazione così da preservare un cannocchiale ottico verso il lago.

*Il progetto prevede inoltre la realizzazione di percorso pedonale lungo il fronte della via **Ai Pascoli**. E’ inoltre onere dei proponenti la realizzazione del parcheggio di n. **10 posti auto sul lato a monte della via Ai Pascoli, contraddistinto al mappale 1701, di cui 1 per persona con ridotta capacità motoria, su area di proprietà comunale, il cui onere non può essere inferiore a €. 22.531,16 per lavori oltre a***

spese tecniche e IVA ed al versamento di €. 20.000,00 quale contributo integrativo straordinario per realizzazione di opere di urbanizzazione fuori comparto. I materiali e le finiture saranno dettate dall'ufficio tecnico comunale. Con la convenzione in particolare si definiranno urbanizzazioni e allacciamenti alle reti tecnologiche previo accordo con gli enti gestori del servizio.

Per quanto non esplicitamente evidenziato nella scheda progetto si farà riferimento a norme e regolamenti in vigore nonché a quelle del Piano delle Regole ed alle indicazioni per l'edilizia sostenibile.

L'ambito verrà attuato tramite piano di lottizzazione.

IL TECNICO ISTRUTTORE
(ing. Marco Vitali)