



**COMUNE DI SUELLO**

Provincia di Lecco

# PIANO

di governo del territorio

Adottato con delibera consiliare n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_.

Approvato con delibera consiliare n. \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_.

IL TECNICO

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

**DP<sub>C</sub>**

### **A.T. 1 (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:

superficie territoriale	mq. 3.817
destinazione prevalente	residenziale
superficie max copribile	mq.1.145
superficie netta max di pavimento	mq. 950
distanza minima delle costruzioni dal limite dell'area di concentrazione dell'edificazione	m. 5.00
arretramenti da strade per recinzioni e pertinenze	m. 1.50
altezza max. fabbricati	m. 7.50
superficie utile aggiuntiva per incentivi	Max. 15%
superficie utile aggiuntiva per compensazione	Max. 10%
verde privato permeabile	30% superficie territoriale
Apparato arboreo	1 albero /100 mq. di superficie scoperta
Area minima in cessione per servizi	5% superficie territoriale
Area in cessione per servizi a carattere strategico	
Contributo per opere urbanizzazione fuori comparto	€. 75.000,00

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.

Con la convenzione in particolare si definiranno urbanizzazioni e allacciamenti alle reti tecnologiche previo accordo con gli enti gestori del servizio, nonché intervento perequativo relativo alle urbanizzazioni fuori comparto.

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.

## 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:

superficie territoriale	mq. 5.884
destinazione prevalente	residenziale
superficie max copribile	mq.1.471
superficie netta max di pavimento	mq. 1.471
distanza minima delle costruzioni dal limite dell'area di concentrazione dell'edificazione	m. 5.00
arretramenti da strade per recinzioni e pertinenze	m. 1.50 lungo via San Miro m. 5 lungo strada campagna
altezza max. fabbricati	m. 7.50
superficie utile aggiuntiva per incentivi	Max. 15%
superficie utile aggiuntiva per compensazione	Max. 10%
verde privato permeabile	30% superficie territoriale
Apparato arboreo	1 albero /100 mq. di superficie scoperta
Area minima in cessione per servizi	20% superficie territoriale
Area in cessione per servizi a carattere strategico	10% superficie territoriale
Contributo per opere urbanizzazione fuori comparto	/

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.

Si ritiene d'interesse strategico l'ampliamento dell'area di proprietà comunale presente in loco mediante cessione di superficie strategica aggiuntiva, la salvaguardia della boschina esistente e delle visuali verso il Barro ed il Resegone.



#### **A.T. 4 (permesso convenzionato)**

Ubicazione: fraz. Fornace

L'intervento riguarda la realizzazione di edifici a prevalente destinazione residenziale attenti all'inserimento nel paesaggio e alla qualità architettonica. Si tratta di un piccolo intervento costituente un ambito di completamento.

L'intervento si attuerà seguendo le seguenti principali indicazioni:

superficie territoriale	mq. 873
destinazione prevalente	residenziale
superficie max copribile	mq.260
superficie netta max di pavimento	mq. 220
distanza minima delle costruzioni dal limite dell'area di concentrazione dell'edificazione	m. 5.00
arretramenti da strade per recinzioni e pertinenze	m. 1.50
altezza max. fabbricati	m. 7.50
superficie utile aggiuntiva per incentivi	Max. 15%
superficie utile aggiuntiva per compensazione	Max. 10%
verde privato permeabile	30% superficie territoriale
Apparato arboreo	1 albero /100 mq. di superficie scoperta
Area minima in cessione per servizi	/
Area in cessione per servizi a carattere strategico	/
Contributo per opere urbanizzazione fuori comparto	/

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.

In convenzione sarà previsto a carico dei proprietari la realizzazione dell'allargamento della via Fornace e relativo marciapiede che partendo dalla frazione giungerà fino a via per Lecco.

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 permesso convenzionato. In fase esecutiva dovrà essere valutata attentamente la localizzazione degli edifici in modo da non intralciare visuali particolari.

### A.T. 5 (ambito convenzionato)

Ubicazione: via per Annone

L'intervento riguarda l'adeguamento e la messa a norma dell'impianto di produzione asfalti e commercio ghiaie attualmente presente in loco. L'intervento si attuerà seguendo le seguenti principali indicazioni:

superficie territoriale	mq. 10.230
destinazione prevalente	produzione asfalti e ghiaie
superficie max copribile	mq. 800
superficie netta max di pavimento	mq. 1000
distanza minima delle costruzioni dal limite dell'area di concentrazione dell'edificazione	m. 5.00
arretramenti da strade per recinzioni e pertinenze	m. 1.50
altezza max. fabbricati	m. 7.50
superficie utile aggiuntiva per incentivi	/
superficie utile aggiuntiva per compensazione	/
verde privato permeabile	20% superficie territoriale
Apparato arboreo	1 albero /100 mq. di superficie territoriale
Area minima in cessione per servizi	/
Area in cessione per servizi a carattere strategico	/
Contributo per opere urbanizzazione fuori comparto	€. 200.000,00

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.

L'area è idonea ad ospitare la sola attività di produzione asfalti e ghiaie in essere. Non sono ammesse altre tipologie di attività produttiva comunque denominata.

Con la convenzione in particolare si definiranno le urbanizzazione fuori comparto da realizzare e la certificazione ambientale che l'azienda dovrà ottenere.

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 attuativo.

## A.T. 6 (ambito convenzionato)

Ubicazione: SS36

L'intervento riguarda la concessione per la realizzazione di una stazione di servizio ed il conseguente salvaguardia di tutta la restante area a lago. L'intervento si attuerà seguendo le seguenti principali indicazioni:

superficie territoriale	mq. 8.775
destinazione prevalente	Area di servizio
superficie max copribile	30% superficie territoriale
superficie netta max di pavimento	mq. 850 (compresi servizi accessori)
Superficie netta max di pavimento	mq. 1700
Superficie netta max accessori: (cabine e varie)	mq. 150
Superficie coperta massima per pensiline distributori, accessori, tettoie, ecc	mq. 950
Superficie a verde permeabile	min. 35%
Altezza massima edificio	9,00 m
distanza minima delle costruzioni dal limite dell'area di concentrazione dell'edificazione	m. 5.00
arretramenti da strade per recinzioni e pertinenze	m. 1.50
altezza max. fabbricati	m. 6.00 (oltre la quota media della SS36)
superficie utile aggiuntiva per incentivi	/
superficie utile aggiuntiva per compensazione	/
verde privato permeabile	20% superficie territoriale
Apparato arboreo	1 albero /100 mq. di superficie territoriale
Area minima in cessione per servizi	/
Area in cessione per servizi a carattere strategico	/
Contributo per opere urbanizzazione fuori comparto	Ponte ciclabile

Dotazione di parcheggi privati interni al lotto: 1 mq/10 mc., considerando l'altezza virtuale di m. 3.30 per ogni piano. La definizione specifica dell'ambito è demandata alla pianificazione attuativa. La costruzione potrà erigersi su 2 piani, di cui solo 1 emergente rispetto alla SS36. L'altezza massima complessiva dell'edificio dovrà essere inferiore a m. 9,00. La quota media dei piazzali dovrà essere inferiore alla quota media della carreggiata stradale. Il fabbricato dovrà essere impostato su tale quota. All'ambito compete comunque la realizzazione, senza scomputo del contributo di costruzione delle seguenti opere:

- ponte ciclabile a scavalco della SS36
- realizzazione pista ciclo – pedonale a lato della SS36 e lungo tutta la proprietà che si collega con le piste a lago esistenti

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.

La realizzazione del ponte ciclo pedonale a scavalco della SS36, è ritenuto prioritario ed elemento fondante del futuro di Suello.



### **A.T. 7 (permesso convenzionato)**

Ubicazione: via Volta

L'intervento riguarda l'ampliamento della zona industriale esistente. L'intervento si attuerà seguendo le seguenti principali indicazioni:

superficie territoriale	mq. 980
destinazione prevalente	produttiva
superficie max copribile	mq. 400
superficie netta max di pavimento	mq. 600
distanza minima delle costruzioni dal limite dell'area di concentrazione dell'edificazione	m. 5.00
arretramenti da strade per recinzioni e pertinenze	m. 1.50
altezza max. fabbricati	m. 7.50
superficie utile aggiuntiva per incentivi	/
superficie utile aggiuntiva per compensazione	/
verde privato permeabile	20% superficie territoriale
Apparato arboreo	1 albero /100 mq. di superficie territoriale
Area minima in cessione per servizi	/
Area in cessione per servizi a carattere strategico	/
Contributo per opere urbanizzazione fuori comparto	€. 30.000,00

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.

Con la convenzione in particolare si definiranno urbanizzazioni e allacciamenti alle reti tecnologiche previo accordo con gli enti gestori del servizio, nonché intervento perequativo relativo alle urbanizzazioni fuori comparto.

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 permesso convenzionato.