

Allegato “B”

COMUNE DI SUISIO Provincia di Bergamo

RELAZIONE TECNICA e NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PIANO ATTUATIVO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA “Atre1 di via IV Novembre”

1) PREMESSA

L'intervento in oggetto prevede la riqualificazione, come da azionamento dello strumento urbanistico vigente, dell' Area di Trasformazione Residenziale “Atre1 – Ambito di Trasformazione Residenziale di Recupero” ora ad uso artigianale ed in simultanea si prevedono delle nuove edificazioni sull'area di completamento “Ambito Residenziale R2 – Ambiti Consolidati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee” posta a Nord della suddetta area di trasformazione, e la realizzazione di nuovi parcheggi con relativa strada pubblica, da cedere, per uso pubblico.

2) UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'AREA

L'area oggetto del presente intervento è situata a Suisio in via IV Novembre. E' totalmente identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano come segue:

“Atre1 – Ambito di Trasformazione Residenziale di Recupero”

Bene Comune Censibile
Bene Comune Censibile

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe
3	917	701	Area Urbana	50 mq
3	917	705	Area Urbana	424 mq
3	2489	701	C/3	2
3	2489	702	C/2	2
3	2489	703	C/2	2
3	2489	704	C/6	3
3	2489	705	C/6	3
3	2489	706	C/6	3
3	2489	707	C/6	3
3	2489	708	C/6	3
3	1698	4	C/3	2

“R2 – Ambiti Consolidati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee”

Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe
3	917	711	Area urbana	1635 mq
3	917	712	Area urbana	98 mq
3	917 2488	713 701	A/3	3
3	2486	2	A/3	3
3	2487	701	A/7	2
3	2487	702	C/6	2
3	2491		C/2	2

Porzione Unità Immobiliare
al Piano Terreno

per una superficie complessiva rilevata in loco di 4'303,07 mq., di cui mq. 1'926,36 ricadenti nell' "Atre1" evidenziati con il colore rosa nella planimetria d'inquadramento urbanistico, raffigurata negli elaborati grafici n.4-5, mentre in colore giallo viene evidenziata la superficie dell'area di completamento pari a 2'376,71 mq.

L'intera area presenta una forma irregolare, confina a nord con una strada privata, a nord/ovest con via IV Novembre, da cui si accede, mentre i restanti confinanti sono fabbricati, o aree ed essi accessorie, mono o plurifamiliari.

L'area è limitrofa al centro abitato, a margine di un tessuto urbano edificato a destinazione residenziale con una tipologia abitativa prevalentemente a case singole con verde privato e/o a palazzina con edifici alti 2/3 piani.

Attualmente il terreno è adibito, in parte "Atre1" ad area e fabbricati artigianali in disuso, mentre la restante area di completamento presenta un'abitazione in villa, con annessi accessori ed area esclusiva, e due ulteriori fabbricati, unifamiliare ed accessorio, fatiscenti ed inutilizzati che saranno oggetto di demolizione. L'area ha caratteristiche topografiche pressoché uniformi.

3) PREVISIONI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Le aree oggetto dell'intervento sono individuate nel Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del C.C. n.5 del 22 febbraio 2013, con i seguenti parametri urbanistici e di intervento:

“Atre1 – Ambito di Trasformazione Residenziale di Recupero”

Superficie Territoriale	1900,00 mq.
Modalità di intervento	Piano Attuativo
Superficie residenziale complessiva	800,00 mq.
Rapporto di copertura	33 %
Altezza massima	7,00 m.
Abitanti insediabili	16 ab.
Destinazione d'uso	Residenziale
Dotazione di servizi	9 mq. / Ab. a parcheggio
Compensazioni	20 mq. / Ab.
Prescrizioni	Realizzazioni di divisorie verdi, ove possibile, al posto di recinzioni fisse

“R2 – Ambiti Consolidati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee”

Rapporto di utilizzazione:	$R_u = 0,35 \text{ mq/mq}$
Rapporto di copertura:	$Q = 35\%$
Altezza:	$H = 9,00 \text{ m}$
Pendenza:	$P = 40\%$
Distacco tra costruzioni:	$D_e = 10,00 \text{ m}$
Distacco dai confini:	$D_c = 5,00 \text{ m}$ o in aderenza di edifici esistenti
Distacco stradale:	$D_s = 5,00 \text{ m}$ minimo o secondo allineamento precostituito, salvo prescrizioni grafiche più restrittive di Piano o norme di cui all'art. 5 p.to 13
Parcheggio inerente la costruzione:	1 mq/10 mc di nuovo volume con almeno un posto auto delle dimensioni minime di $2,50 \times 5,00$ per ogni nuova unità immobiliare.

4) CARATTERISTICHE GENERALI DI PREVISIONE SVILUPPO URBANISTICO

La previsione urbanistica assegna ai due Ambiti facenti parte dell'intervento i seguenti parametri urbanistici e di intervento, con il vincolo del reperimento di una quota di standard predefinita dal P.G.T.

“Atre1 – Ambito di Trasformazione Residenziale di Recupero”

Superficie Territoriale	1926,36 mq.
Superficie residenziale complessiva	800,00 mq.
Rapporto di copertura	635,70 mq.
Superficie drenante minima da reperire	147,58 mq.
Altezza massima	7,00 m.
Pendenza:	40%
Distacco tra costruzioni:	10,00 m
Distacco dai confini:	5,00 m o in aderenza di edifici esistenti e a confine come risulta attualmente in loco
Distacco stradale:	5,00 m
Standards a parcheggio	144 mq.
Compensazioni	320 mq.

“R2 – Ambiti Consolidati costituiti da tipologie edilizie pluripiano disomogenee”

Superficie Territoriale	2376,71 mq.
Rapporto di utilizzazione:	831,85 mq.
Rapporto di copertura:	831,85 mq.
Superficie drenante minima richiesta	713,01 mq.
Altezza:	9,00 m
Pendenza:	40%
Distacco tra costruzioni:	10,00 m
Distacco dai confini:	5,00 m
Distacco stradale:	5,00 m
Parcheggio inerente la costruzione:	1 mq/10 mc

5) STANDARDS URBANISTICI

La superficie richiesta come standard urbanistico, dai parametri d'intervento dell'Ambito di trasformazione residenziale di recupero dal P.R.G. "Atre1", viene assicurata e reperita lungo il lato Ovest del terreno di completamento posto a Nord dell'area di trasformazione.

La tabella parametrica di definizione dello standard locale del P.G.T. vigente impone per l'intervento di nuova edificazione, al fine di assicurare un migliore assetto del territorio, una dotazione minima di standards pari a mq./ab 9,00 ed in aggiunta vengono previste delle compensazioni da monetizzare pari a mq./ab 20,00.

Agli effetti della quantificazione delle aree destinate a standard urbanistici, ai sensi delle leggi e regolamenti Comunali, si verifica che le aree destinate a parcheggio reperite sul posto mq. 150,00 risultano essere superiori rispetto alle aree necessarie per soddisfare il fabbisogno minimo inderogabile di area a parcheggi così calcolato:

Abitanti insediabili – PGT Documento di Piano: 16 abitanti

Area standard richiesta a parcheggio: 9,00 mq/ab x 16 ab. = 144,00 mq.

Compensazioni da monetizzare: 20,00 mq/ab x 16 ab. = 320,00 mq.

6) URBANIZZAZIONI PREVISTE

L'intervento prevede l'esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione così come rappresentate negli elaborati grafici e descritto dettagliatamente nel computo metrico (allegato C):

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

- **Strada d'accesso**

Realizzazione di nuovo manto stradale, traversa di via IV Novembre, per un'area complessiva di mq. 192,52, così come rappresentato nella tavola 6. La pavimentazione avrà massiciata stradale con materiale di risulta, certificato, derivante dalle opere di demolizione, materiale di saturazione e pavimentazione in conglomerato bituminoso.

- **marciapiede**

Realizzazione, lungo il lato est del nuovo tratto stradale traversa di via IV Novembre adiacente il terreno di completamento, di un marciapiede (ml.1,50) per una superficie pari a mq.54,63 con le seguenti caratteristiche:

- massiciata con materiale di risulta, certificato, derivante dalle opere di demolizione;
- massetto in cls;
- tappetino di usura in conglomerato bituminoso;
- bordatura marciapiede con cordoli in granito.

- **parcheggi**

Realizzazione di parcheggi pubblici, per un'area complessiva di mq. 150,00, così come rappresentato nella tavola 5. La pavimentazione dei parcheggi avrà massicciata stradale con con materiale di risulta, certificato, derivante dalle opere di demolizione, materiale di saturazione e pavimentazione in conglomerato bituminoso.

- **Rete di pubblica illuminazione**

Realizzazione della pubblica illuminazione lungo la nuova strada in progetto sarà costituita da una rete interrata di alimentazione dei singoli punti luce posta all'interno di cavidotti in pvc rivestiti con cls. e da n. 2 pali. I pali saranno in acciaio rastremato zincato a caldo, a testa palo o a braccio a squadro, altezza totale ml. 8,20, con punto luce unidirezionale e con pozzetto con chiusino in ghisa al piede (dim. 30 x 30). La rete interrata verrà collegata alla linea aerea esistente, più precisamente dal palo esistente localizzato nella parte N/E della strada in progetto, così come localizzata negli elaborati grafici raffiguranti le reti tecnologiche.

- **Rete fognaria**

Creazione di un doppio collettore fognario per lo smaltimento separato delle acque bianche e nere dell'intervento. Le tubazioni saranno in PVC rigido tipo SN2, tali da osservare le norme vigenti in materia di scarichi delle acque per insediamenti residenziali, diametro esterno 200 mm per le acque meteoriche, diametro esterno 200 mm per le acque nere.

- **Rete Enel, Acquedotto, Gas metano, Telecom**

Le nuove reti tecnologiche a servizio dei lotti in progetto si collegheranno alla rete esistente in via IV Novembre, come indicato sulla tavola grafica 5.

7) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

L'attuazione degli interventi previsti sull'intera area deve rispettare, quanto riportato nella presente al punto 4 - Caratteristiche generali di previsione sviluppo urbanistico, per i due differenti Ambiti, e dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti norme che regolano l'edificazione e la costruzione delle opere edilizie

Le norme che regolano l'edificazione e la costruzione delle opere edilizie per l'intervento in oggetto sono quelle definite dal P.G.T. Art.5 Definizione degli indici urbanistici edilizi - Piano delle Regole disciplina generale e degli interventi, con una precisazione inerente il distacco dai confini riguardante l'area ricadente in Atre1.

Dc - Distacco dai confini

Per distacco dai confini s'intende la distanza minima che deve intercorrere tra la costruzione ed i confini del lotto edificabile di pertinenza.

Esso viene espressa in metri (m) e di norma è di m. 5,00, salvo sopralzi, nel rispetto dei perimetri esistenti, mantenendo comunque la distanza minima di m. 10,00 da edifici.

La distanza dai confini deve essere verificata in relazione a ciò che deve essere computato al fine della determinazione della superficie coperta.

E' ammessa la costruzione d'edifici in comunione o in aderenza sul confine qualora gli edifici stessi abbiano le medesime caratteristiche e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora fra i confinanti venga stipulata una convenzione da trascriversi a loro cura e spese sui registri delle proprietà immobiliari, la quale preveda la obbligatoria edificazione in comunione o in aderenza lungo il confine di proprietà.

Stante quanto sopra, nell'intervento previsto Atre1 sono salvaguardati i diritti esistenti per l'edificazione in aderenza per lo sviluppo del fabbricato attualmente in loco con facoltà di ri-costruire in aderenza all'interno del limite di massimo inviluppo riportato sugli elaborati grafici costituenti il piano attuativo.

IL PROGETTISTA

Francesco Ing. Fiore

IL COLLABORATORE

Luca Geom. Zonca

I COMMITTENTI

Locatelli Simone _____

Zappa Flavia _____

Zappa Raffaella _____

