

Oggetto :

Ambito di trasformazione A.T.2 - Via ai Pascoli - comune di Suello

IL TECNICO

TAVOLA :

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1
BIS

SCALA:

DATA:

I LOTTIZZANTI

1 COLOMBO GERMANO

.....

2 RUSCONI CAROLINA

.....

2 STEFANONI QUIRICO

.....

3 MOJANA CELESTA

.....

4 STEFANONI GIUSEPPINA

.....

5 GALLI RACHELE

.....

5 MOJANA EMANUELE

.....

5 MOJANA MARIAROSA

.....

1. PREMESSE

Il PGT di Suello individua un ambito di trasformazione denominato AT2.

Le ditte proprietarie intendono dare attuazione alle previsioni di PGT, relativamente all'ambito AT2.

Il PGT indica l'ubicazione in via S. Miro: sul lato opposto, gli insediamenti nel P.L. Ghiaccio, sono già considerati in via Ai Pascoli; la via S. Miro e la via Ai Pascoli, si uniscono pertanto all'intersezione con la strada di campagna detta del Boschetto.

Il fronte dell'AT2 verso la strada comunale è da situare in via Ai Pascoli.

2. INDIVIDUAZIONE AMBITO

La superficie territoriale da PGT è di mq. 5884. Le aree sono attualmente costituite da appezzamenti vari a prato stabile, con parti di incolto.

Il piano attuativo è così coerenziato: a ovest via Ai Pascoli, a sud strada di campagna denominata del Boschetto, a est aree di propr. comunale destinate ad uso pubblico nel PGT, tenute in parte a prato ed in parte ad orti, a nord insediamenti residenziali realizzati con il piano attuativo "Berera"

Il terreno degrada da ovest verso est e presenta alcune scarpate come si può rilevare dalla tavola che rappresenta il rilievo piano altimetrico.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E LOTTI DI PROPRIETA'

I singoli lotti interni al PE sono delle varie proprietà interessate. come segue:

lotto	mappale	ditta catastale	sup.mappale (catastale) mq.	area inclusa in ambito AT2 mq.	Millesimi tabella M2
1	459	CORTI Devis n. a Milano il 28.12.1978 CORTI Nadia n.a.Milano il 12.07.1983 RIGAMONTI Lorenzo n. a Lecco il 05.03.1998 RIGAMONTI Roberto n. a Lecco il 22.08.1954 rappresentati per procura dal sig. COLOMBO Germano	1410	1365	231.94
2	396	RUSCONI Carolina n. a Cesello B.za il 22.10.1938 STEFANONI Quirico n. a Cesello B.za il 09.07.1934	1260	1194	202.90
3	460	MOIANA Celesta n. a Cesello B.za il 11.11.1937 (quota propr. 3/6)	2220	$\frac{1}{2} * 2160 = 1080$	183.575
4	462	STEFANONI Giuseppina n. a Suello il 29.09.1940	1290	1165	198.01
5	460	GALLI Rachele n. a Cesello B.za il 01.07.1936 (quota propr. 1/6) MOIANA Emanuele n. a Lecco il 26.11.1965 (quota propr. 1/6) MOIANA Mariarosa n. a Lecco il 10.02.1963 (quota propr. 1/6)	2220	$\frac{1}{2} * 2160 = 1080$	183.575
				5884	1000

4. ORGANIZZAZIONE DELLE URBANIZZAZIONI

Si prevede di realizzare lungo la via Ai Pascoli: percorso pedonale e parcheggi di uso pubblico da cedere al Comune; lungo via Ai Pascoli e la strada di campagna detta del Boschetto si localizzano aree per servizi e per servizi a carattere strategico, da cedere al Comune di Suello.

Lungo la via Ai Pascoli esistono i sottoservizi cui allacciare i nuovi insediamenti.

Per dare accesso ai vari lotti si prevede una strada di penetrazione da via Ai Pascoli, a fondo cieco, di larghezza utile m. 5.00, conforme alle indicazioni dell'art. 22 delle NTA di PGT; si tratta di una strada a servizio dei lotti, che rimarrà in comproprietà in quota millesimale alle partite dei vari lotti che vengono individuati nelle aree di concentrazione edilizia; la strada sarà pavimentata in conglomerato bituminoso.

In questa sede stradale saranno posate le tubazioni per allacciare le opere di urbanizzazione primaria a servizio dei nuovi insediamenti.

Gli allacciamenti alle reti esistenti saranno eseguiti secondo le indicazioni e richieste degli enti e/o società che gestiscono le singole reti (fognatura, acquedotto, gas, telefono, energia elettrica); la via Ai Pascoli è già illuminata e dotata di griglie per lo scarico delle acque piovane; la nuova strada di penetrazione sarà illuminata con n. 5 lampioni, allacciati ad ognuno dei 5 lotti, come indicato nell'elaborato n. 4.

Lungo la strada sono previsti n. 4 pozzetti sifonati con griglia in ghisa, per la raccolta delle acque piovane; le griglie scaricano in pozzi disperdenti, dotati di drenaggi.

Le acque pluviali dei vari lotti saranno disperse nel sottosuolo con pozzi e tubazioni drenanti; ogni lotto potrà allacciare troppo pieno alla tombinatura comunale.

La fognatura sarà allacciata al collettore Rio Torto.

Le varie utenze confluiranno i liquami nella cameretta in progetto anche con impianto di sollevamento, ove necessario.

5. ORGANIZZAZIONE DEL COMPARTO

Con aggiornamento che si propone, le aree per servizi previste dal PGT saranno interamente cedute.

L'organizzazione dell'ambito prevede:

superficie ambito: mq. 5884

area per servizi necessaria: $(0.20+0.10)*5884=$ mq. 1755.20

L'ambito viene così suddiviso:

• area per servizi e servizi a carattere strategico :			
fronte via ai Ai Pascoli	mq.	222.00	
via Boschetto angolo via Ai Pascoli	mq.	<u>1544.00</u>	
	mq.	1766.00	1766.00
• area per viabilità interna, a disimpegno dei lotti			
$(33.55+60.50)*5.00=$	mq.	320.25	
$2*1.00*1.00*1/2=$	mq.	<u>1.00</u>	
	mq.	321.25	321.25
• area di concentrazione edilizia da ripartire tra i lottizzanti	mq.	<u>3796.75</u>	
SUPERFICIE TOTALE	mq.		<u>5884.00</u>

L'imbocco della strada interna su via Ai Pascoli, della superficie di mq. 22.25, viene ceduto al Comune, con asservimento di accesso e sottoservizi per il comparto edificabile.

Si prevede anche la cessione dell'area già occupata con l'allargamento della via Ai Pascoli, lungo il fronte della stessa via, ancora di proprietà dei lottizzanti ed esterna alla perimetrazione del PE, da individuare con il frazionamento delle aree. .

L'edificazione in ogni lotto sarà conforme alle indicazioni della scheda tecnica dell'ambito AT2 che in particolare prevede:

Destinazione residenziale

superficie territoriale: mq. 5884

superficie max. copribile mq. 1471

superficie netta max. di pavimento mq. 1471

altezza max fabbricati m. 7.50

superficie utile aggiuntiva per incentivi: max. 15%.

Le costruzioni avranno non più di due piani abitabili e saranno inserite nell'ambito tenendo conto della sua morfologia.

I progetti esecutivi saranno sviluppati tenendo conto del vincolo paesaggistico esistente, evitando emergenze e tipologie costruttive non coerenti con il contesto caratterizzato dalla presenza di villette e di prati degradanti verso il lago di Annone.

Le opere da realizzare saranno da progettare ed eseguire conformemente alle indicazioni del Piano delle Regole di PGT, delle norme per l'edilizia sostenibile; sarà in ogni caso da osservare la legislazione e regolamentazione vigente.

In considerazione delle cessioni, dell'organizzazione dei lotti e delle intese tra le parti, si stabilisce

1. L'ambito di concentrazione edilizia sarà suddiviso in quota millesimale con riferimento alle indicazioni della tavola 5 ed alla seguente tabella millesimale M1

Proprietà	aree di concentrazione edilizia M1
Corti Rigamonti. procura Colombo G.	236.61
Rusconi Carolina Stefanoni Quirico	197.10
Moiana Celesta	178.24
Stefanoni Giuseppina	192.33
Galli Moiana	195.72
	1000.00

2. La capacità edificatoria di PGT sarà attribuita ai vari lotti con riferimento alla seguente tabella millesimale M2

lotto	proprietà	rip.millesim per edificabil S*1000/5884 M2	superficie max. copribile per lotto	superficie utile aggiuntiva per lotto	superf. utile max. totale per lotto
1	Corti-Rigamonti (procura Colombo Gemanò)	231,940	$0.23194 \cdot 1471 = \text{mq. } 341,18$	$0.23194 \cdot 220,65 = \text{mq. } 51,18$	$341,18 + 51,18 = \text{mq. } 392,36$
2	Rusconi Carolina Stefanoni Quirico	202,900	$0.20290 \cdot 1471 = \text{mq. } 298,47$	$0.20290 \cdot 220,65 = \text{mq. } 44,77$	$298,47 + 44,77 = \text{mq. } 343,24$
3	Moiana Celesta	183,575	$0.183575 \cdot 1471 = \text{mq. } 270,04$	$0.183575 \cdot 220,65 = \text{mq. } 40,505$	$270,04 + 40,505 = \text{mq. } 310,545$
4	Stefanoni Giuseppina	198,010	$0.19801 \cdot 1471 = \text{mq. } 291,27$	$0.19801 \cdot 220,65 = \text{mq. } 43,69$	$291,27 + 43,69 = \text{mq. } 334,96$
5	Galli - Moiana	183,575	$0.183575 \cdot 1471 = \text{mq. } 270,04$	$0.183575 \cdot 220,65 = \text{mq. } 40,505$	$270,04 + 40,505 = \text{mq. } 310,545$
	TOTALE	1000,00	mq.1471,00	mq. 220,65	mq. 1691,65

SUPERFICIE MAX. COPRIBILE AT2: MQ. 1471,00

SUPERFICIE UTILE MAX.AGGIUNTIVA PER INCENTIVI (0,15) = $1471,00 \cdot 0,15 = \text{MQ. } 220,65$

3. Gli oneri per l'attuazione ed urbanizzazione dell'ambito e le quote di proprietà delle aree comuni (strada interna di disimpegno lotti), saranno ripartiti con riferimento alla tabella M2. In definitiva, per regolare i rapporti tra i lottizzanti viene proposta la seguente tabella

	Proprietà	Millesimi per area concentrazione da attribuire ai lotti M1	Millesimi attribuiti ai vari lotti per edificabil. Ammessa e ripartizione oneri di attuazione e urbanizzazione M2
1	Corti-Rigamonti (procura Colombo Gemano)	236.61	231.94
2	Rusconi Carolina Stefanoni Quirico	197.10	202.90
3	Moiana Celesta	178.24	183.575
4	Stefanoni Giuseppina	192.33	198.01
5	Galli - Moiana	195.72	183.575
		1000.00	1000.00

6. ELABORATI PIANO ATTUATIVO

La proposta di Piano Attuativo, con le integrazioni introdotte, è costituita dai seguenti elaborati:

- 1bis. Relazione illustrativa con allegate visure catastali (fascicolo)
- 2 Estratto PGT, estratto mappa (fascicolo)
- 3bis Rilievo, inquadramento urbanistico, identificazione proprietà (tav.)
- 4bis Identificazione opere di urbanizzazione con sezioni (tav.)
- 5bis Organizzazione comparto con quantificazione aree in cessione (tav.)
- 6bis Sezioni ambientali (tav)
- 7bis Relazione paesaggistica (fascicolo)
- 8 Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione (fascicolo)
- 9 Documentazione fotografica (fascicolo)
- 10bis Schema di convenzione (fascicolo)
11. Parcheggio a monte via Ai Pascoli

7. ULTERIORI OPERE DI INTERESSE PUBBLICO

Per le ulteriori opere di interesse pubblico indicate dalla scheda tecnica con un onere di €. 40.000,00, si prevede di monetizzare tale onere per €. 20.000,00 in modo tale che il Comune possa realizzare opere secondo propri programmi, nonchè di realizzare un parcheggio a monte di via Ai Pascoli i cui lavori sono stimati in €. 22.531,66 come evidenziato nel fascicolo n. 8.