NUMAX
ARCHITETTURA & DESIGN

STUDIO DI ARCHITETTURA
Dott. Arch. Massimiliano Nutricati
Largo S. Giorgio, 14 23823 Colico Tel. 0341940393 Fax 0341930530
webmaster@numax.eu

Provincia di Lecco

Comune di Colico

AGENDA STRATEGICA DI COORDINAMENTO LOCALE

per L'AMPLIAMENTO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DELLA DITTA SE.V.A.L. ELETTRICA srl MEDIANTE PROCEDURA SUAP IN VARIANTE AL PGT VIGENTE E ADOTTATO IN COMUNE DI COLICO

ai sensi degli artt. 15 e 28 delle N.d.A. del P.T.C.P.

RELAZIONE TECNICO URBANISTICA

DATA	Comm. Num.	SCALA
aprile 2023	*14/22*	*varie*

IL COMMITTENTE	IL TECNICO	TAV. N.
S.E.VAL. - Società Elettrica Valtellinese srl *c.f. 00987340148* *Via Furoni 284/G* *Piantedo (SO)*	*Arch. Massimiliano Nutricati*	*RT*

NUMAX
ARCHITETTURA & DESIGN

Provincia di Lecco

Comune di Colico

AGENDA STREGEGICA DI COORDINAMENTO LOCALE

per l'ampliamento dell'insediamento produttivo della ditta SE.V.A.L. ELETTRICA srl mediante procedura SUAP in variante al P.G.T. vigente e adottato in Comune di Colico

ai sensi degli artt. 15 e 28 delle N.d.A. del P.T.C.P.

INDICE:

1. PRESESSA.....pag. 2

2. CONSISTENZA E SITUAZIONE URBANISTICA.....pag. 3

3. DESCRIZIONE DELL'AREA.....pag. 6

4. PIANIFICAZIONE PROVINCIALE.....pag. 8

5. APETTI FUNZIONALI.....pag. 10

6. INTERVENTO PROGETTUALE.....pag. 13

7. OPERE DI COMPENSAZIONE e MITIGAZIONE.....pag. 16

8. VERIFICA AI SENSI DELL'ART. 74 DELLE NORME DEL P.T.C.P.....pag. 20

MASSIMILIANO NUTRICATI
ARCHITETTO

Largo San Giorgio 14
23823 Colico (LC)

tel: 0341 94 03 93
fax: 0341 93 05 30

info@numax.eu
www.numax.eu

1. PREMESSA

Il territorio comunale di Colico si pone in modo baricentrico rispetto all'area interna dell'Alto Lago di Como e delle Valli del Lario, rappresentando un punto di raccordo e di collegamento tra la sponda comasca e quella lecchese, oltre che un luogo di transito da e per la Valchiavenna e la Valtellina.

Il Comune di Colico è dotato di Piano di Governo del Territorio vigente approvato con Delibera C.C. n° 72 del 22/12/2012, nonché di variante generale adottata in data 25/10/2022 con Delibera C.C. n° 57 tuttora regime di salvaguardia del vigente PGT. L'area ricade in ambito "AAS-AVA - Ambiti agricoli di interesse strategico – Ambiti a prevalente valenza ambientale" nel vigente PGT e comprende un'area edificata, mentre nella variante al PGT adottata in data 25 ottobre 2022 rientra in abito "AG22 – Aree agricole strategiche" e "T4 – Tessuto produttivo esistente e di completamento".

Il compendio è situato nel Comune di Colico, più specificatamente nella frazione di Curcio, in via Al Confine, adiacente alla zona industriale esistente, che risulta pressochè satura.

L'area di via Al Confine costituisce la seconda via di accesso, in ordine di traffico ed importanza strategica, verso la Valtellina e funge da collegamento di tre aree industriali: Colico (LC), Gera Lario (CO) e Piantedo (SO), che successivamente di collega alla zona industriale di Delebio (SO).

MASSIMILIANO NUTRICATI
ARCHITETTO

Largo San Giorgio 14
23823 Colico (LC)
tel: 0341 94 03 93
fax: 0341 93 05 30
info@numax.eu
www.numax.eu

2. CONSISTENZA E SITUAZIONE URBANISTICA

La società **Seval Elettrica s.r.l.** è proprietaria degli immobili ubicati in Comune di Colico (LC), in via Al Confine, catastalmente contraddistinti sul foglio n. 106, particelle n. 975, 976, 977, 1005, 4499, 10670, 13598, 14780, 14782, 17988, 19566, 22998, 25223, 25224, 25226, 25229, 25231, 25232, 25234, 25235, 25238.

I mappali sono a destinazione agricola, come precedentemente evidenziato, ad eccezione del mappale n. 22998, sul quale insiste un fabbricato a destinazione produttiva di circa 1620 mq.

Ortofoto

MASSIMILIANO NUTRICATI
ARCHITETTO

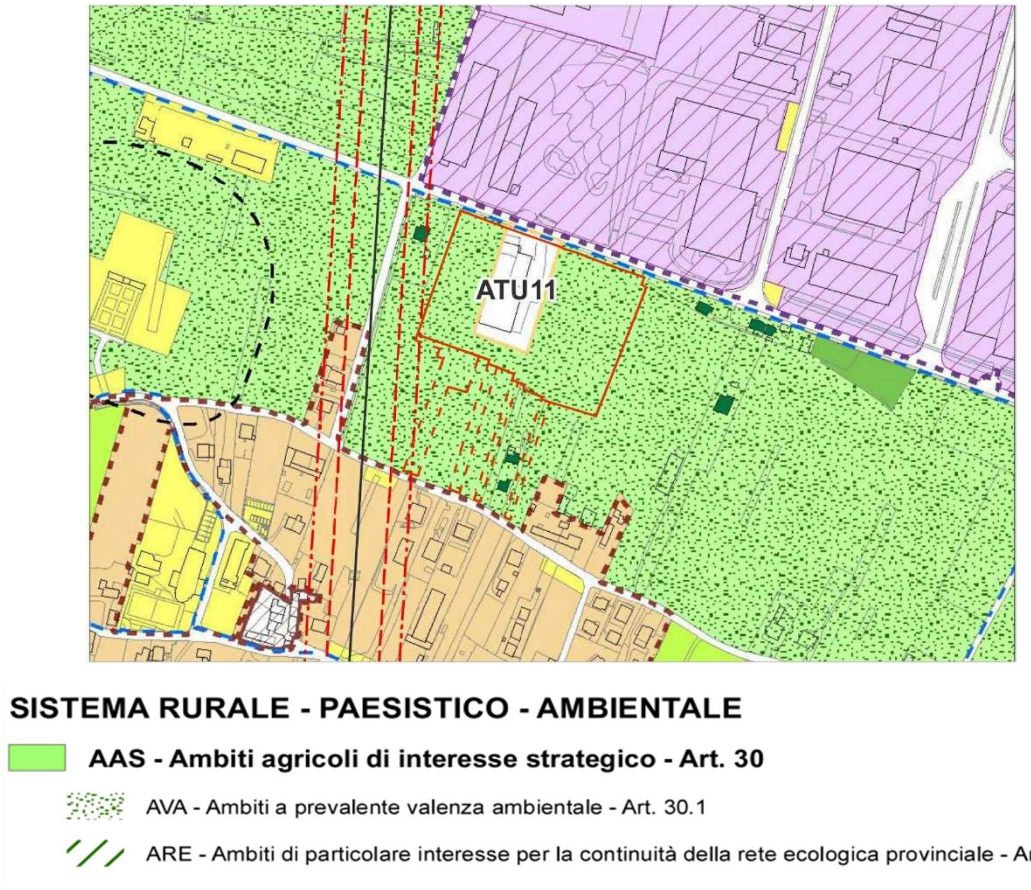
Largo San Giorgio 14
23823 Colico (LC)
tel: 0341 94 03 93
fax: 0341 93 05 30
info@numax.eu
www.numax.eu

2.1) IL P.G.T. VIGENTE

Il Piano di Governo del Territorio di Colico vigente prevede che il comparto rientri in due ambiti ben distinti:

"Ambito AAS-AVA Ambiti a prevalente valenza ambientale: queste sono le aree che seguono le disposizioni del PTCP e del regolamento ecologico Comunale (REC). Gli obiettivi sono: contrastare la frammentazione dei sistemi urbani, salvaguardare gli spazi naturali, promuovere la connessione tra gli spazi naturali esistenti e rafforzare il corridoio ecologico;

"Ambito ATU 11": consiste in un area edificata.



Estratto del PGT vigente

MASSIMILIANO NUTRICATI
ARCHITETTO

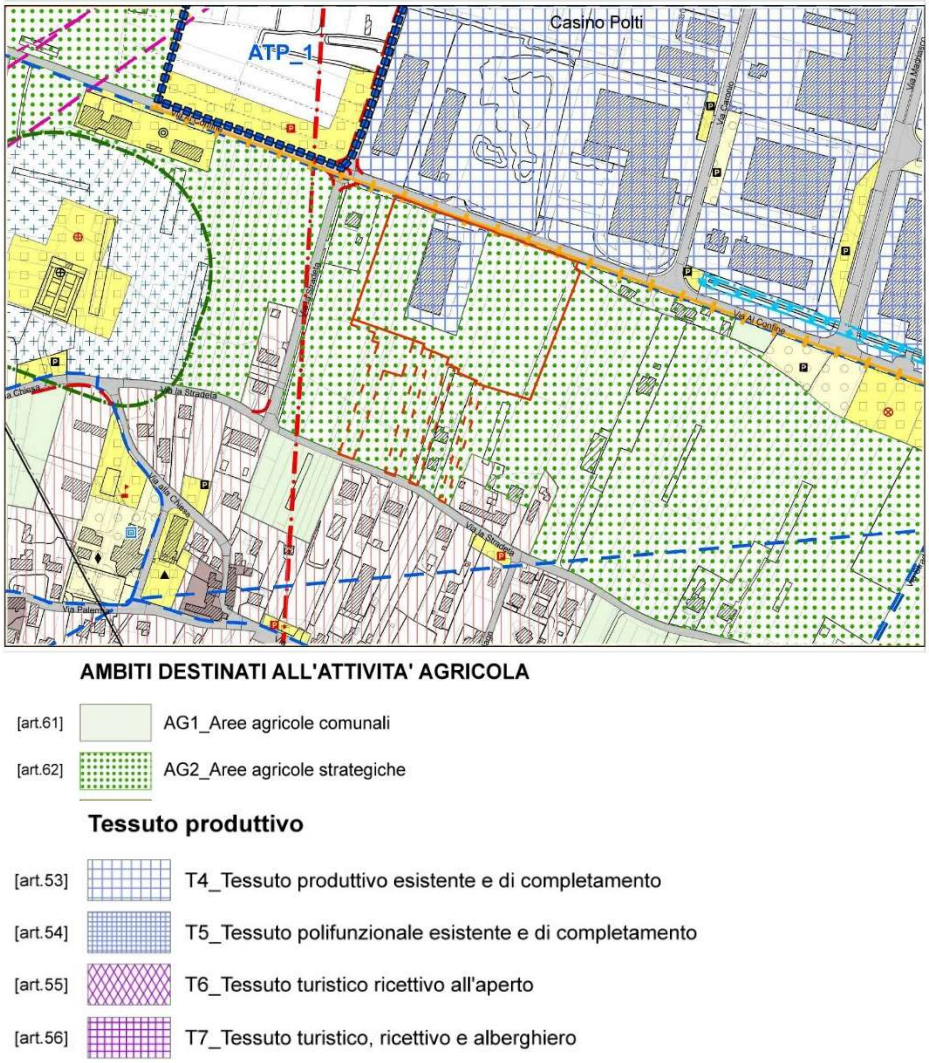
Largo San Giorgio 14
23823 Colico (LC)
tel: 0341 94 03 93
fax: 0341 93 05 30
info@numax.eu
www.numax.eu

2.2) IL P.G.T. ADOTTATO

In data 25 ottobre 2022, con delibera del C.C. n° 57 è stata adottata la Variante generale al PGT, la quale individua i seguenti due nuove ambiti:

"AG2 – Aree agricole strategiche": ambito destinato ad attività agricola strategica individuati dal PTCP ed aggiornati dal PGT, caratterizzati dalla presenza di fabbricati a destinazione mista residenziale ed agricola.

"T4 – Tessuto produttivo esistente e di completamento": comprende le parti del territorio comunale in cui sono presenti attività produttive, industriali ed artigianali esistenti che si intendono mantenere, consentendo anche un possibile ampliamento.



Estratto del PGT adottato

MASSIMILIANO NUTRICATI
ARCHITETTO

Largo San Giorgio 14
23823 Colico (LC)
tel: 0341 94 03 93
fax: 0341 93 05 30
info@numax.eu
www.numax.eu

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

Il compendio SEVAL si affaccia su via Al Confine, la strada che unisce la zona industriale di Colico (LC) a quella di Piantedo (SO) passando per quella di Gera Lario (CO). L'area a nord della strada, è caratterizzata da un'elevata densità di edifici a destinazione produttiva (polo industriale). A sud invece si estendono principalmente terreni con edificazione rada, ad eccezione dell'area destinata a centro di raccolta rifiuti comunale e dell'edificio oggetto della presente pratica.

Morfologicamente l'intera area è costituita da un piano lievemente inclinato discendente da sud a nord. Il lotto ha una forma regolare, di circa 120 per 150 metri. La superficie fondiaria complessiva è di mq. 17.902,62.

Foto aerea del compendio

MASSIMILIANO NUTRICATI
ARCHITETTO

Largo San Giorgio 14
23823 Colico (LC)
tel: 0341 94 03 93
fax: 0341 93 05 30
info@numax.eu
www.numax.eu

Il fabbricato, sito in Via Al Confine n. 12/14, ha una superficie di mq 1620,65 ed è disposto su un piano fuori terra con altezza pari a 12,30 ml. Lo stesso è stato costruito negli anni '60 e ristrutturato recentemente. Ha da sempre una destinazione produttiva collegata alle attività della società Seval Elettrica s.r.l. poste a valle di via al Confine. Il fabbricato è dotato di area di pertinenza pari a mq 2.365,97 parzialmente pavimentata.

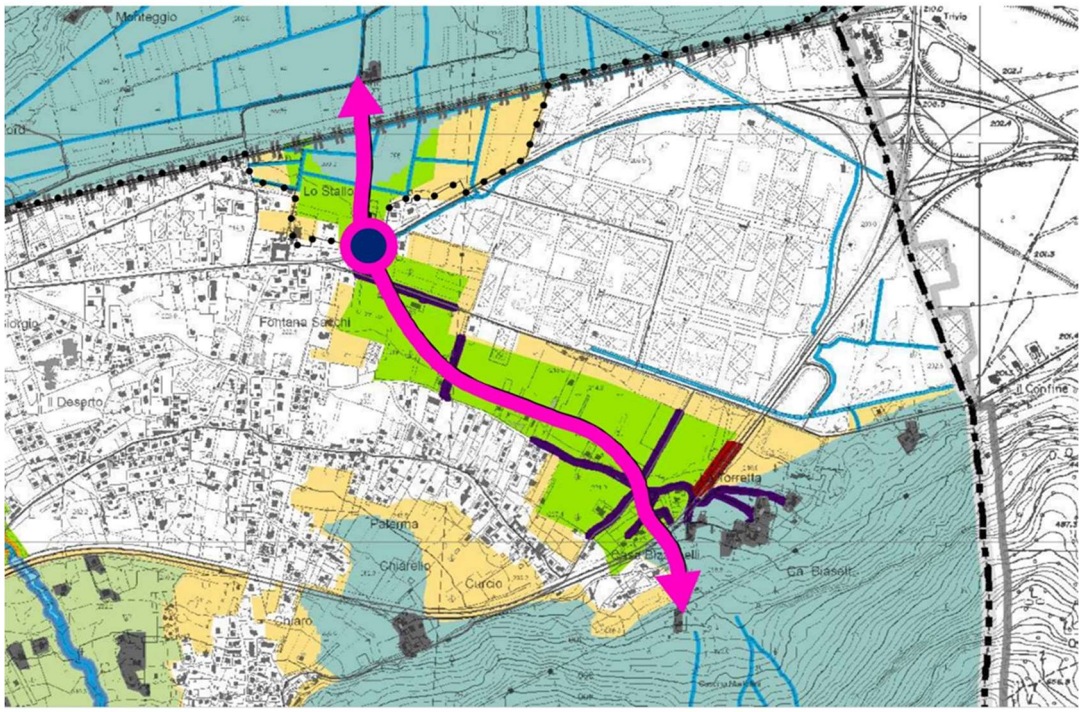
Estratto mappa indicante il perimetro della proprietà
(in tratteggio le superfici non oggetto di trasformazione)

MASSIMILIANO NUTRICATI
ARCHITETTO

Largo San Giorgio 14
23823 Colico (LC)
tel: 0341 94 03 93
fax: 0341 93 05 30
info@numax.eu
www.numax.eu

4. PIANIFICAZIONE PROVINCIALE

La pianificazione territoriale provinciale prevede, tramite il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (P.T.C.P.) la salvaguardia della rete ecologica provinciale (ai sensi dell'articolo 61 della NTA).



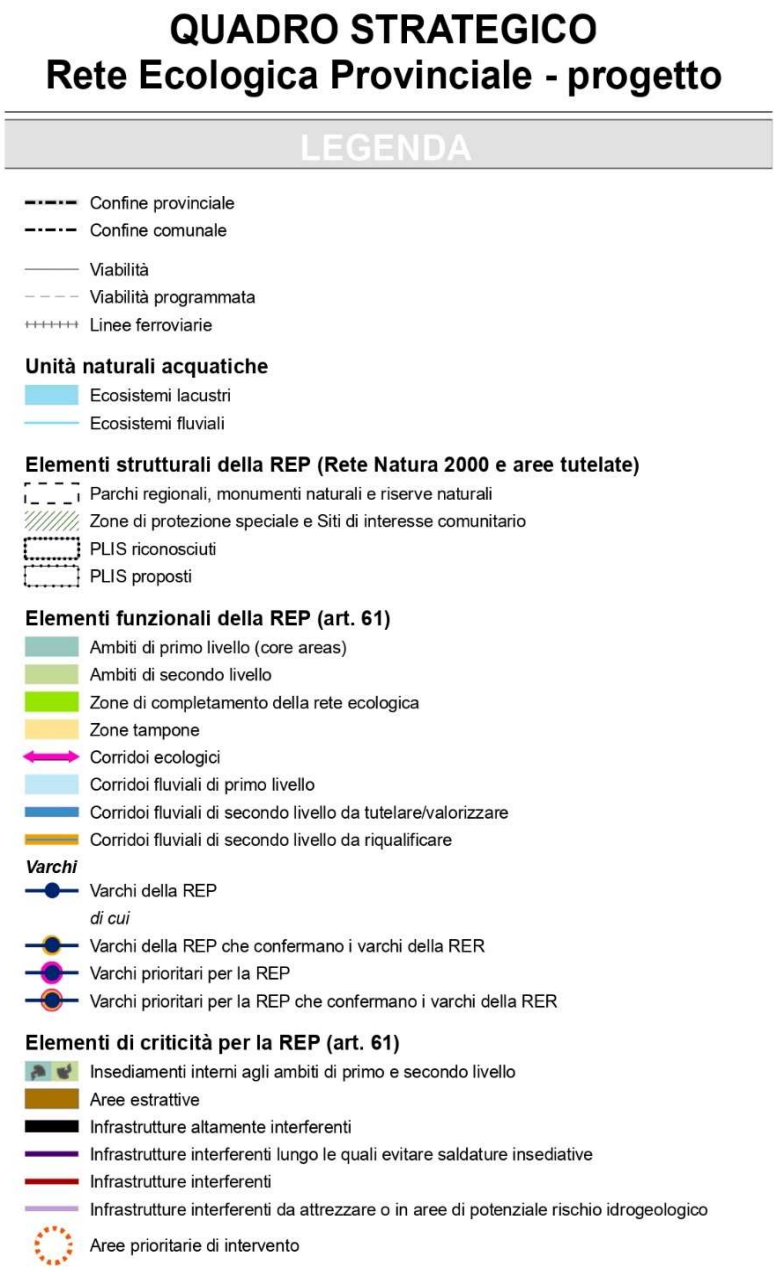
Estratto della cartografia del P.T.C.P.

Gli obiettivi del PTCP sono principalmente quelli di tutela dello sviluppo della rete ecologica, quali:

- L'incremento della biodiversità;
- La conservazione degli habitat naturali;
- La valorizzazione degli ecosistemi presenti.

MASSIMILIANO NUTRICATI
ARCHITETTO

Largo San Giorgio 14
23823 Colico (LC)
tel: 0341 94 03 93
fax: 0341 93 05 30
info@numax.eu
www.numax.eu



Come visibile nella legenda della Rete Ecologica Provinciale il compendio rientra parzialmente nella "**zona di completamento della rete ecologica**". Questo ambito comprende aree di pregio ecologico medio-basso o basso, ma localizzate strategicamente in quanto limitrofe al corridoio ecologico.

Sono le aree dove bisogna intervenire maggiormente per il miglioramento ambientale. Tramite l'utilizzo di opere di ingegneria naturalistica quali siepi, arbusti e filari alberati, è possibile aumentare la connessione tra gli elementi funzionali della rete e convogliare il traffico faunistico verso ambiti più sicuri, evitando, tramite queste barriere fisiche naturali, lo sconfinamento nelle aree urbanizzate.

Le compensazioni territoriali sono misure compensative meglio specificate all'art. 71 delle norme di attuazione. L'area è contigua al **Corridoio Ecologico**, elemento di connessione tra gli ambiti

MASSIMILIANO NUTRICATI
ARCHITETTO

Largo San Giorgio 14
23823 Colico (LC)
tel: 0341 94 03 93
fax: 0341 93 05 30
info@numax.eu
www.numax.eu

5. ASPETTI FUNZIONALI

SEVAL ELETTRICA – PRESENTAZIONE DELLA SOCIETA'

La Società Elettrica Valtellinese S.r.l, fondata nel 1987 come impresa di costruzione e manutenzione di elettrodotti, è diventata nel corso degli anni uno dei principali fornitori di Terna spa, il primo operatore di rete europeo. Nel 1995 ha fondato insieme a CTE il consorzio Consalt con cui opera tuttora nei contratti in Italia e in campo internazionale.
La società ha risorse umane qualificate e specializzate nella progettazione e nella costruzione di linee elettriche ad alta e altissima tensione ed è in grado di fornire impianti chiavi in mano di ogni livello di tensione. Accanto all'acquisizione di competenze sempre più qualificate, Seval, negli anni, ha investito gli utili provenienti dalla propria attività nella modernizzazione delle proprie attrezzature e mezzi di cantiere, nella sicurezza e formazione continua del personale.
Nel 2016 la divisione elettrodotti viene separata da quella ambientale diventando una società a sé stante col nome di Seval Elettrica S.r.l. mantenendo la medesima proprietà.
L'esperienza e le competenze tecniche consentono a Seval Elettrica la realizzazione di elettrodotti di tutti i livelli di tensione, così da soddisfare le esigenze dei clienti sia in Italia che all'Estero.
Ad oggi Seval Elettrica ha sede legale e operativa a Piantedo, in via Furoni 284G dove è presente anche il magazzino di mezzi, attrezzatura da cantiere e materiale da costruzione.

ATTIVITA' CHE SARANNO INSEDIATE NELL'AREA

Seval Elettrica ha la necessità di trasferire la propria sede operativa nell'immobile sito a Colico in via Al Confine 11, ampliandone l'estensione. Nel nuovo immobile verrà insediato un ufficio amministrativo, un ufficio tecnico e un settore ad uso esclusivo di deposito mezzi e attrezzatura di cantiere quali autocarri, autogru, argani, oltre ad altre attività ad

MASSIMILIANO NUTRICATI
ARCHITETTO

Largo San Giorgio 14
23823 Colico (LC)
tel: 0341 94 03 93
fax: 0341 93 05 30
info@numax.eu
www.numax.eu

alta specializzazione per cui necessita di spazi maggiori rispetto agli attuali disponibili. Oltre al deposito di mezzi, verranno effettuate, infatti, le seguenti attività:

- Verifica attrezzature di fresatura, argani, ferri, freni.
- Prove su conduttori e morsettiere.
- Prove statiche su materiali.
- Prove non distruttive su materiali.
- Verifiche parametri elettrici dei materiali prima della posa.
- Modellazione del comportamento statico e dinamico di elettrodotti aerei.
- Organizzazione della logistica di cantiere.
- Carico/scarico dell'attrezzatura necessaria alla realizzazione di linee elettriche
- Operazioni di stoccaggio, inventario e controllo di quanto presente.
- Manutenzioni e sporadiche saldature

Lo sviluppo delle attività sopraccitate comporterà l'assunzione di nuovo personale, specializzato e non, nella misura di circa 15 unità.

EMISSIONI IN ATMOSFERA

Non saranno presenti camini di emissione ad esclusione di un'emissione scarsamente rilevante costituita dalla caldaia a servizio della zona uffici della potenza di circa 35 Kw. È prevista un'attività saltuaria di saldatura con relativo sistema di aspirazione e filtrazione portatile.

EMISSIONI RUMOROSE

Non sono previste attività rumorose: le prove sui materiali e le manutenzioni sulle strutture metalliche avverranno esclusivamente internamente al capannone.

MASSIMILIANO NUTRICATI
ARCHITETTO

Largo San Giorgio 14
23823 Colico (LC)
tel: 0341 94 03 93
fax: 0341 93 05 30
info@numax.eu
www.numax.eu

APPROVIGIONAMENTI E SCARICHI IDRICI

Sarà presente un allaccio alla rete idrica per utilizzo sanitario. Non saranno presenti scarichi industria-li, ma bensì uno scarico in pubblica fognatura delle acque nere provenienti dai bagni a servizio degli uffici e dei capannoni/spogliatoi.

TRANSITO MEZZI

È previsto il transito di 4 mezzi giorno.

CONSUMI ENERGETICI

È previsto il consumo di circa 100 kW/h. L'azienda installerà un sistema di pannelli fotovoltaici sulla copertura del fabbricato.

GESTIONE RIFIUTI

L'azienda non produrrà rifiuti pericolosi né tantomeno reflui oleosi o liquidi. I rifiuti tipicamente prodotti dalla Seval Elettrica sono rifiuti metallici della famiglia 17.04, imballaggi in carta e cartone, plastica, legno e metallici della famiglia 15.01 (più specificatamente 15.01.01, 15.01.03 e 15.01.04). Si prevede inoltre la produzione di materiali assorbenti contraddistinti dal codice 15.02.03.

MASSIMILIANO NUTRICATI
ARCHITETTO

Largo San Giorgio 14
23823 Colico (LC)
tel: 0341 94 03 93
fax: 0341 93 05 30
info@numax.eu
www.numax.eu

6. INTERVENTO PROGETTUALE

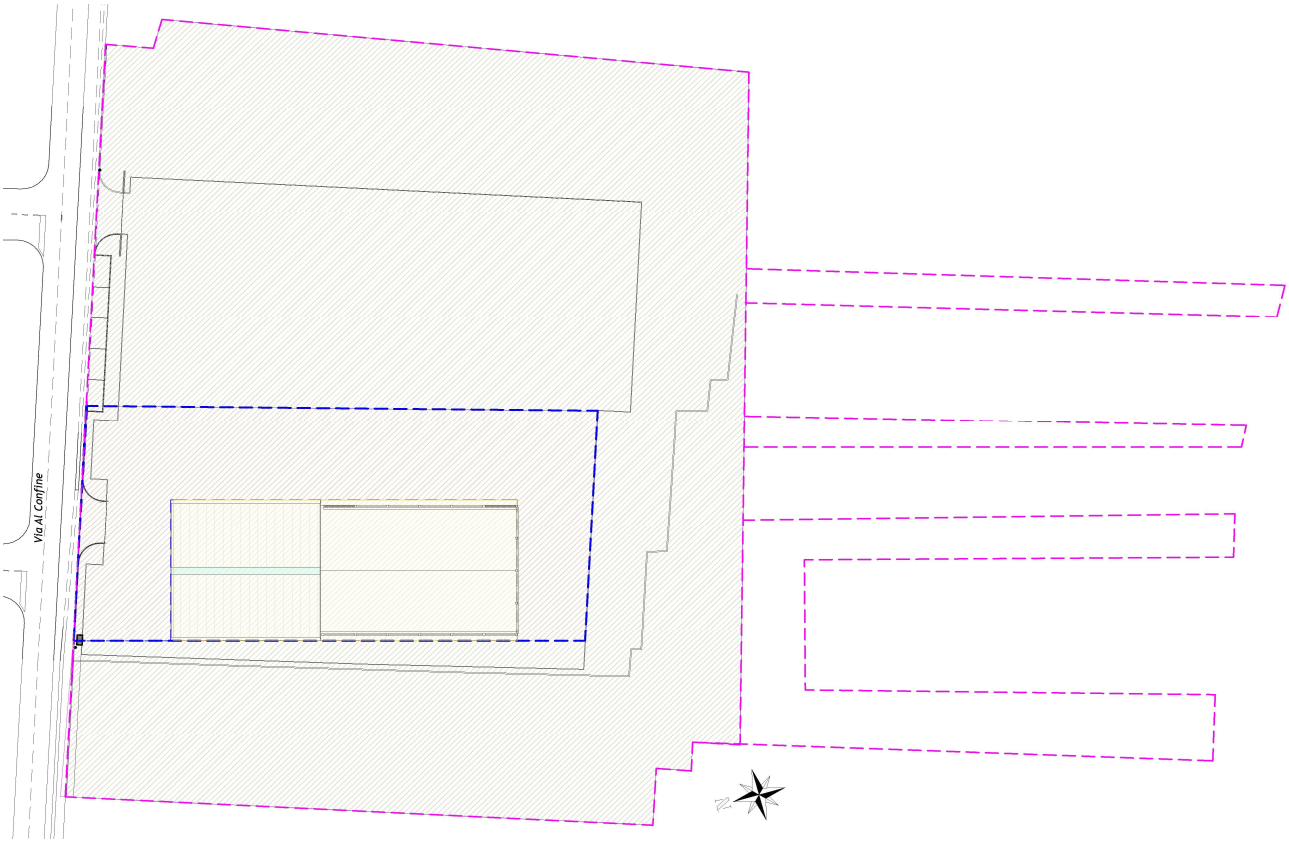
L'intervento in oggetto si pone come obiettivo la pianificazione e l'edificazione all'interno del comparto; in particolare propone l'ampliamento del fabbricato esistente con due corpi di fabbrica laterali poste su area già edificata e in parte su area agricola esterna.
L'intento è quello di costruire un centro di montaggio e testing di strutture in carpenteria metallica per linee elettriche, con superficie coperta di circa 4.900,00 mq.
La soluzione progettuale proposta è volta a di mitigare l'impatto visivo dell'edificio tramite l'utilizzo di ampie schermature alberate: non solo nella parte retrostante e laterale, ma anche nella parte frontale, tramite l'utilizzo di un giardino verticale.
Come evidenziato negli elaborati grafici e nella relazione agronomica allegata, redatta dal Dott. Tartarini, la salvaguardia del corridoio ecologico è garantita da un insieme di opere atte alla valorizzazione del percorso, in completa osservanza delle direttive del P.T.C.P.

Fotoinserimento dell'immobile

MASSIMILIANO NUTRICATI
ARCHITETTO

Largo San Giorgio 14
23823 Colico (LC)
tel: 0341 94 03 93
fax: 0341 93 05 30
info@numax.eu
www.numax.eu

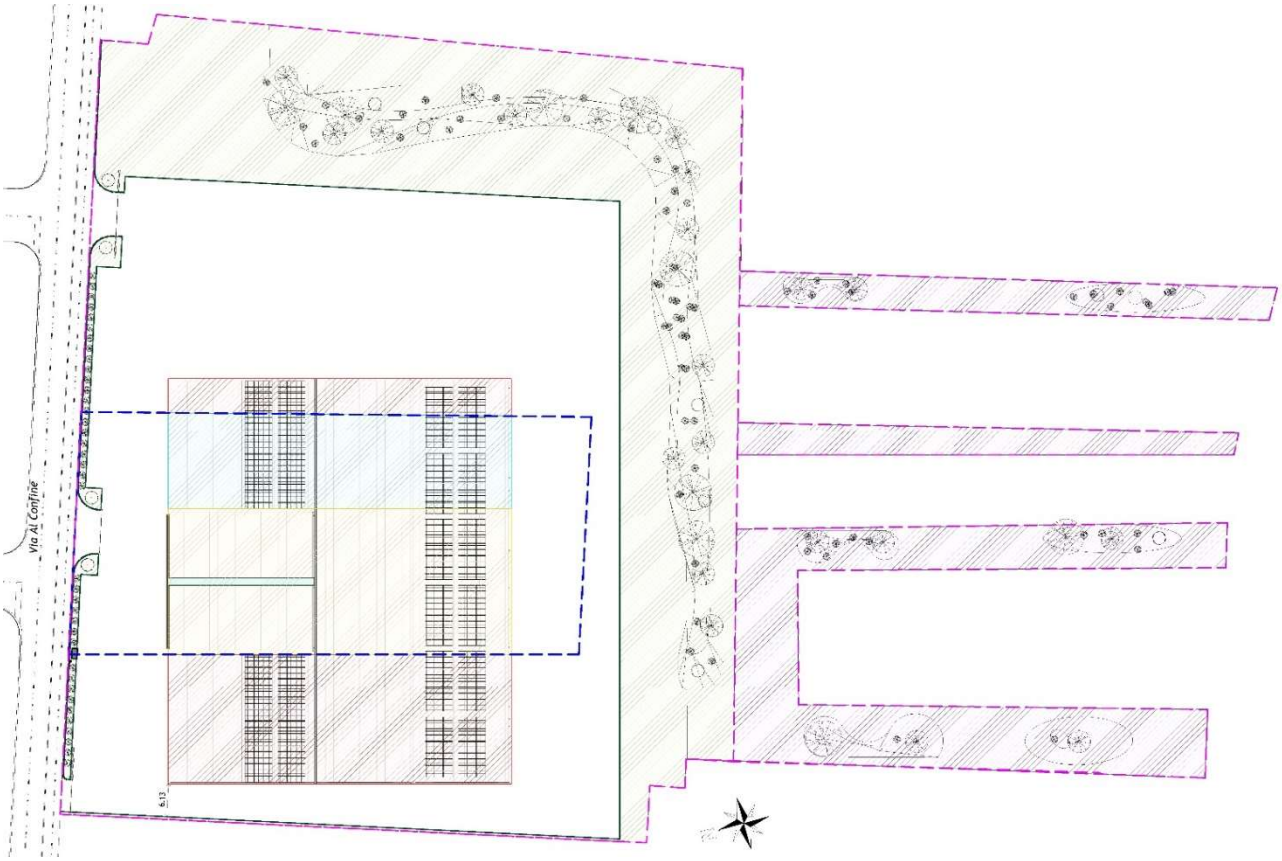
SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE	
St_{tot} = 17.902,62 mq	
di cui in ambito edificato = 3.986,00 mq	
di cui in ambito AAS/AG2= 13.916,62 mq	
SLP = SC = 1.620,65 mq	
A_{verde} = 13.916,32 mq	
H = 12,30 ml	



MASSIMILIANO NUTRICATI
ARCHITETTO

Largo San Giorgio 14
23823 Colico (LC)
tel: 0341 94 03 93
fax: 0341 93 05 30
info@numax.eu
www.numax.eu

SITUAZIONE URBANISTICA IN PROGETTO	
St_{tot} = 17.902,62 mq	
SLP = SC = 4.900,00 mq	
di cui in ambito produttivo = 2.870,00 mq	
di cui oggetto di trasformazione = 2.030,00 mq	
A_{verde} = 5.986,96 mq	
Aree oggetto di mitigazione	
H = 15,30 ml	



MASSIMILIANO NUTRICATI
ARCHITETTO

Largo San Giorgio 14
23823 Colico (LC)
tel: 0341 94 03 93
fax: 0341 93 05 30
info@numax.eu
www.numax.eu

7. OPERE DI COMPENSAZIONE E MITIGAZIONE

PREMESSA

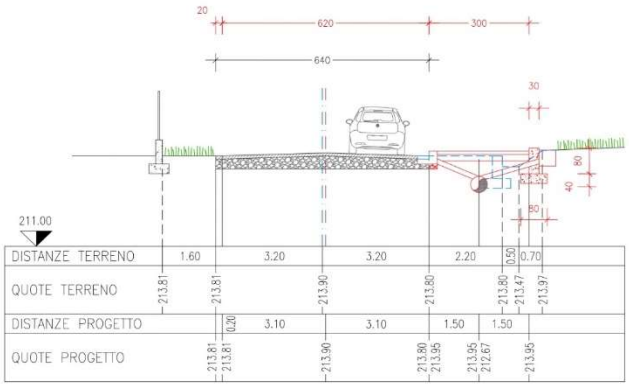
All'interno delle trasformazioni fino a qui descritte, ruolo predominante assumono le opere di compensazione ambientale e di mitigazione previste dalla normativa sovracomunale e precisate dall'articolo 71 delle NdA del P.T.C.P., volte ad incrementare il grado di flessibilità ecologica e di apprezzabilità paesisitca in rapporto alla artificializzazione dei luoghi oggetto di trasformazione.

Nel caso di specie, un'opera di importanza strategica per il territorio che, come vedremo, interagisce con ambiti sovralocali e tende ad incrementare il sistema ciclopedonale altolario/valtellina/valchiavenna e un buon grado di opere di mitigazione sull'area di intervento, assolvono abbondantemente i dettami dell'articolo 71 relativamente all'onere economico delle azioni compensative private.

7.1 OPERE DI COMPENSAZIONE

Il progetto prevede un percorso ciclopedonale in funzione di un sistema più ampio che collega Colico con il Sentiero Valtellina. Il tratto in questione provvederà ad accorciare la distanza tra i due tratti in previsione di una prossima congiunzione.

SEZIONE TIPO – REALIZZAZIONE PISTA CICLABILE
VIA AL CONFINE – COLICO (LC)



MASSIMILIANO NUTRICATI
ARCHITETTO

Largo San Giorgio 14
23823 Colico (LC)
tel: 0341 94 03 93
fax: 0341 93 05 30
info@numax.eu
www.numax.eu

Estratto del percorso ciclopedonale in progetto

L'intento è quello di favorire una mobilità integrata ed eco-sostenibile. Questo, non solo in un'ottica di svago o per attività sportive, ma soprattutto in relazione a un'attività identitaria della provincia di Lecco come quella del settore manifatturiero, tratto distintivo della zona industriale di Colico, la quale attira moltissimi lavoratori dalle vicine Piantedo e Colico. Grazie a una mobilità sostenibile si abbattono le emissioni e si salvaguardia la il paesaggio.

Il percorso ciclopedonale dovrà essere realizzato entro un anno dall'approvazione del progetto.
Il tratto in corrispondenza della proprietà Seval, per uno sviluppo di circa m 148 e una superficie di circa mq 444, sarà ceduto al Comune di Colico in quanto parte integrante

MASSIMILIANO NUTRICATI
ARCHITETTO

Largo San Giorgio 14
23823 Colico (LC)
tel: 0341 94 03 93
fax: 0341 93 05 30
info@numax.eu
www.numax.eu

del suddetto percorso.

Il Comune di Colico, si impegna inoltre ad effettuare nel breve termine il completamento del percorso ciclopedonale fino al confine con il Comune di Piantedo (SO) per promuovere la mobilità sostenibile e promuovere gli spostamenti turistici a media distanza.

Esempio di percorso ciclopedonale

Come si evince dal computo metrico, allegato 5, il costo complessivo della pista ciclopedonale ammonta ad € **211.280,45**, importo che supera ampliamente l'importo minimo per le opere di compensazioni analizzato di seguito al punto 9).

MASSIMILIANO NUTRICATI
ARCHITETTO

Largo San Giorgio 14
23823 Colico (LC)
tel: 0341 94 03 93
fax: 0341 93 05 30
info@numax.eu
www.numax.eu

7.2 OPERE DI MITIGAZIONE

Il progetto del Dott. Agr. Tartarini prevede un'ampia area verde con le caratteristiche ecosistemiche avente una superficie pari a mq 5.836,43

Estratto del progetto del Dott. Agr. Tartarini

Essendo il compendio al limite della zona di completamento dell'area ecologica, sono previste diverse opere verdi di mitigazione del corridoio ecologico.
Si tratta di realizzare uno spazio verde di medie dimensioni che si estende sui lati sud e ovest capace di proteggere il corridoio e massimizzare la presenza di insetti, avifauna e piccoli mammiferi, così da realizzare un ambito potenzialmente ricco di potenzialità

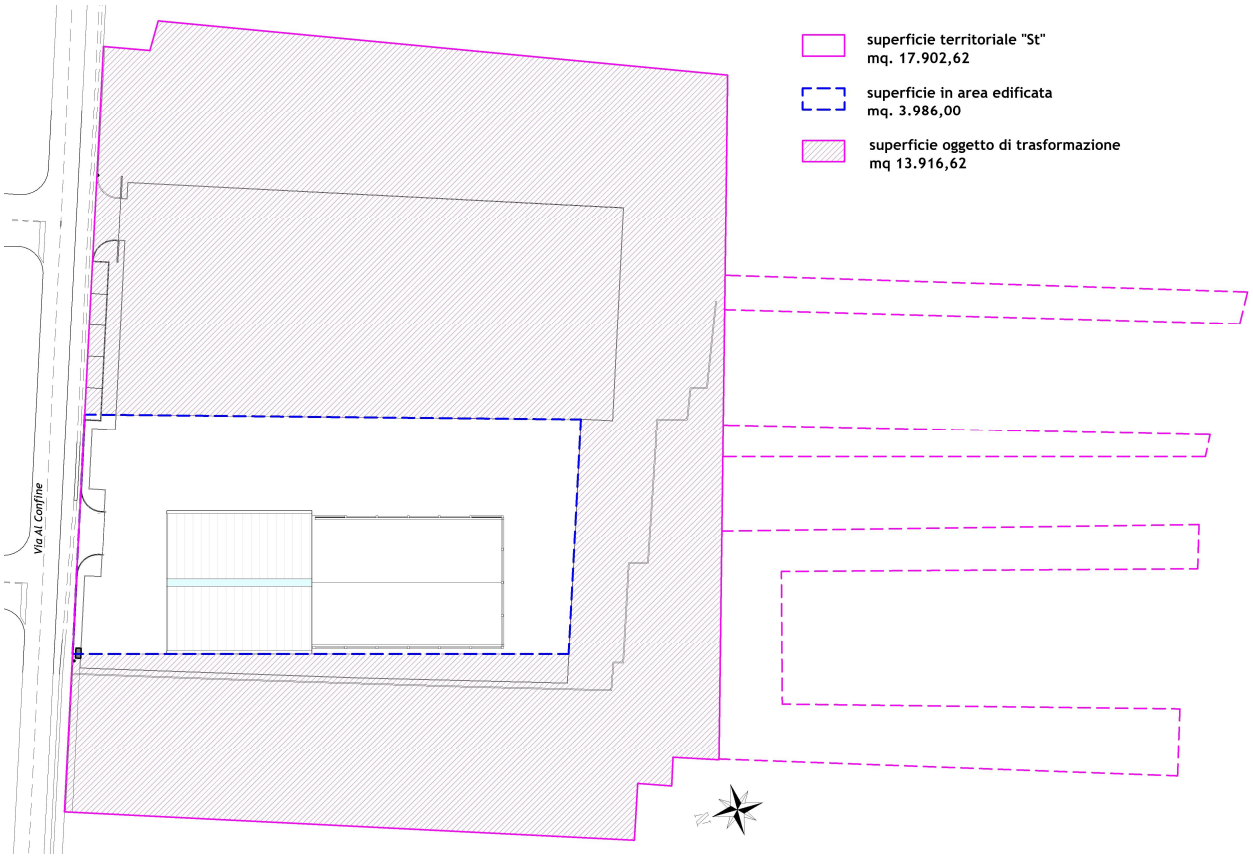
MASSIMILIANO NUTRICATI
ARCHITETTO

Largo San Giorgio 14
23823 Colico (LC)
tel: 0341 94 03 93
fax: 0341 93 05 30
info@numax.eu
www.numax.eu

8. VERIFICA AI SENSI DELL'ART. 71 DELLE NORME DEL P.T.C.P.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) prevede, all'art. 71 delle sue norme, che l'ammontare complessivo delle azioni compensative previste non dovrà essere inferiore al 2% del valore economico complessivo della trasformazione.

Nella quantificazione rientra l'intervento sulle aree a verde, opere di **mitigazione**, e la realizzazione della pista ciclopedonale, opere di **compensazione**.



Planimetria dello stato attuale con evidenziata l'area oggetto di trasformazione

MASSIMILIANO NUTRICATI
ARCHITETTO

Largo San Giorgio 14
23823 Colico (LC)
tel: 0341 94 03 93
fax: 0341 93 05 30
info@numax.eu
www.numax.eu

Il valore della trasformazione è dato dalla differenza tra il valore agricolo, rilevabile dalle tabelle della Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Lecco, e il valore di mercato dell'ambito a destinazione produttiva.

La tabella della commissione riporta, per Colico, un VAM (valore agricolo medio) per i maggenghi pari a 1,89 €/mq. Da un'analisi invece i terreni in ambito T4 hanno un valore pari a 130,00 €/mq, desunto da un'indagine di mercato.

Se ne deduce che:

A	S_t	Superficie territoriale	17.902,62 mq
B	S_{Ed}	Superficie in area edificata	3.986,00 mq
C = A - B	S_{trasf}	Superficie in trasformazione	13.916,62 mq
D = C x 130 €/mq	$V_{produttivo}$	Valore produttivo	€ 1.809.160,60
E = C x 1.89 €/mq	$V_{agricolo}$	Valore agricolo	€ 26.302,41
F = D – E	$V_{trasf.}$	Valore di trasformazione	€ 1.782.858,19
G = 2% F	**V_{minimo}**	**Valore minimo compensazione**	**€ 35.657,16**

MASSIMILIANO NUTRICATI
ARCHITETTO

Largo San Giorgio 14
23823 Colico (LC)
tel: 0341 94 03 93
fax: 0341 93 05 30
info@numax.eu
www.numax.eu

Gli interventi di compensazione (pista ciclopedonale) e mitigazione (aree verdi) superano ampliamente il valore minimo di compensazione, infatti:

Importo realizzazione pista ciclabile:	€ 211.280,45
Importo opere di mitigazione:	€ 56.690,32
TOTALE	**€ 267.970,77 > 35.657,16**
Percentuale del Valore di trasformazione	13,31 % > 2%

Colico, marzo 2023

Il Progettista

Arch. Massimiliano Nutricati

MASSIMILIANO NUTRICATI
ARCHITETTO

Largo San Giorgio 14
23823 Colico (LC)
tel: 0341 94 03 93
fax: 0341 93 05 30
info@numax.eu
www.numax.eu