



OGGETTO: p.e. Sig.ri Bettiga Dino, Bettiga Fabio, Bettiga Gabriella

---

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ESTERNA DENOMINATO "ATE 10"

Via Conti Alberti - Loc Cascina Braghetti

# ALLEGATO 3

## Relazione tecnica

Colico, 24 MAR. 2016

Il Tecnico



## **PREMESSA**

Il Comune di Colico, in conformità alle disposizioni ed indicazioni della Legge Regionale n. 12/5 e s.m.i., è dotato di Piano di Governo del Territorio adottato il 22.12.2012 approvato definitivamente con Delibera C.C. n.33 del 11.07.2013, pubblicato sul B.U.R.L. n. 6 del 05.02.

L'area oggetto del presente Ambito di trasformazione è denominata "ATE 10" situata in via Conti Alberti località Cascina Braghetti e disciplinata dall'articolo 9 delle norme tecniche del PGT vigente. Il piano attuativo di iniziativa privata è attuabile in due sub-ambiti A-B, in questa fase verrà attuato il sub-ambito A.

### **1. ACCORDI DI CONCESSIONE**

Il giorno 24/11/2009 venne stipulato un compromesso di vendita di appezzamenti di terreni tra la Sig.ra Digonzelli Mara (nata il 25/08/1956) - parte venditrice - ed il Comune di Colico - parte acquirente -.

Nel compromesso il Comune ravvisava l'interesse pubblico di acquisire i terreni per la formazione di parcheggi pubblici in modo da completare le opere di viabilità in zona Lido. I mappali interessati erano il n°21108 (2.379,00 mq - zona urbanistica F), il n°12356 (1.090,00 mq - zona urbanistica F) e di parte del mappale n°21783 (416,00 mq - zona urbanistica F).

Successivamente la vendita non era stata ancora perfezionata in ragione della dichiarata assenza di disponibilità da parte del Comune per l'assunzione di impegno di spesa. Dopo numerosi incontri, anche in presenza dei legali di parte, è stato raggiunto un accordo tradotto in un atto unilaterale d'obbligo firmato in data 10/07/2013.

Nell'atto veniva proposta, ai sensi dell'art. 11 della L.12/05, una perequazione compensativa, basata sulla cessione al Comune del fondo distinto coi mappali 21108, 12356 e parzialmente col mappale 21783 per circa complessivi 3.885,00 mq, a fronte della concessione di un volume sul fondo "di atterraggio", di proprietà della medesima Sig.ra Digonzelli, distinto con i mappali 18801 e 18804 ed avente una superficie reale

pari a 3.601,72 mq. Nel dettaglio l'indice di edificabilità dato "dall'area di decollo" (0,05 mq/mq) dovrà sommarsi a quello proprio dell'area di atterraggio (0,07 mq/mq), ottenendo in questo modo l'indice complessivo di 0,12 mq/mq di SLP. L'edificazione sull'area di cui sopra, avverrà tramite Piano Attuativo di Iniziativa Privata, secondo quanto concordato e richiamato nell'atto unilaterale d'obbligo (punto 2), con la cessione gratuita delle aree di interesse pubblico, si intende così soddisfatto anche l'obbligo di cessione di aree per attrezzature e spazi collettivi. Gli eredi della Sig.ra Digonzelli Mara (nel frattempo deceduta), propongono all'Amministrazione Comunale la cessione del solo appezzamento distinto con il mappale n°21108 (avente superficie di 2.379,00 mq), e mantenere la proprietà del mappale n°12356 (1.090,00 mq) e di parte del mappale n° 21783 (416,00 mq) per complessivi 1.506,00 mq.

La proposta prevede, altresì, la monetizzazione dell'area sopracitata che resterà di proprietà degli attuatori dal P.A. così determinato:

- $1506,00 \text{ mq} \times 0,05 \text{ mq/mq} = 75,30 \text{ mq}$  (SLP data dall'area di decollo)
- $75,30 \text{ mq} \times 270,00 \text{ €/mq} = 20.331,00 \text{ €}$

## 2. DESCRIZIONE DELL'CONTESTO E DELL'AREA

L'ambito coinvolge aree prative, intercluse tra l'edificato prospiciente via Conti Alberti in località Cascina Braghetti, ai margini dell'urbanizzato esistente, il quale si trova nella frazione di Laghetto del comune di Colico, posizionata a nord del passaggio della SS36. L'area ricade in classe di fattibilità geologica 2 e potrebbe essere assimilata ad un piano inclinato discendente da sud a nord. La pendenza non è particolarmente rilevante, dato che, come si evince dalle sezioni del terreno (allegato grafico n°4), nel punto più sfavorevole il dislivello tra i limiti opposti del lotto è di circa 4.30 metri.

La volumetria ammessa, attribuita al lotto oggetto della presente trattazione, è pari a **mc 1.296,630** ( $3601,72 \text{ mq} \times 0,12 \text{ mq/mq} \times 3,00 \text{ m}$ ) in relazione all'indice di zona pari a 0,12 mc/mq di superficie.

### 3. PROPRIETA' E SUPERFICI

Il compendio soggetto a Ambito di Trasformazione Esterna riporta le seguenti proprietà:

| <b>Mappali</b>                                | <b>Proprietà</b>  | <b>Dati derivanti da</b>   |
|---|---|--|
| Proprietari<br>per<br>1/3<br><br><b>18801</b> | BETTIGA DINO<br>(c.f. BTT DNI 50R 26A 745G)<br><br>BETTIGA FABIO<br>(c.f. BTT FBA 87D 14A 745L)<br><br>BETTIGA GABRIELLA<br>(c.f. BTT GRL 74P 70A 745U) | FRAZIONAMENTO del 19/01/2000 n 5819.2/1999 in atti dal 15/01/2010 (protocollo n LC0006119) F.O. 5539/10 – 5540/10<br><br>DENUNZIA (passaggio per causa di morte) del 18/08/2013 n 7627.2/2014 in atti dal 08/08/2014 (protocollo n. LC0080728) |
| Proprietari<br>per<br>1/3<br><br><b>18804</b> | BETTIGA DINO<br>(c.f. BTT DNI 50R 26A 745G)<br><br>BETTIGA FABIO<br>(c.f. BTT FBA 87D 14A 745L)<br><br>BETTIGA GABRIELLA<br>(c.f. BTT GRL 74P 70A 745U) | FRAZIONAMENTO del 19/01/2000 n 5819.2/1999 in atti dal 15/01/2010 (protocollo n LC0006119) F.O. 5539/10 – 5540/10<br><br>DENUNZIA (passaggio per causa di morte) del 18/08/2013 n 7627.2/2014 in atti dal 08/08/2014 (protocollo n. LC0080728) |

La superficie complessiva del lotto rilevato è di mq. 3601,72.

E' distinto in mappa con le seguenti particelle: 18801 e 18804 del fg.1, Comune Censuario di Colico.

Come da schema allegato si procede in via analitica al conteggio della superficie dell'area interessata dal comparto A dell' "ATE", utilizzando il calcolo per triangoli con la formula di Erone (si fa riferimento all'allegato grafico n°4):

| TRIANGOLO                                    | DIM. LATO A | DIM. LATO B      | DIM. LATO C      | PERIMETRO<br>$2P=a+b+c$   | AREA<br>$\text{radQ.}(P \times ((P-a) \times (P-b) \times (P-c)))$ |            |                 |
|--|-------------|------------------|------------------|---------------------------|--|------------|-----------------|
|  | p-a         | p-b              | p-c              | SEMIPERIMETRO<br>$P=2P/2$ | $(P \times ((P-a) \times (P-b) \times (P-c)))$                     |            |                 |
| "ATE 10" - Comparto A                        | 1           | 72,85<br>8,66 x  | 69,97<br>11,54 x | 20,19<br>61,32 x          | 163,01<br>81,51 =  | 498925,45  | 706,35          |
|  | 2           | 40,69<br>55,10 x | 69,97<br>25,82 x | 80,91<br>14,88 x          | 191,57<br>95,79 =  | 2026463,54 | 1.423,54        |
|  | 3           | 40,63<br>54,85 x | 69,42<br>26,06 x | 80,91<br>14,57 x          | 190,96<br>95,48 =  | 1988488,14 | 1.412,14        |
|  | 4           | 69,42<br>0,88 x  | 69,45<br>0,84 x  | 1,72<br>68,58 x           | 140,59<br>70,30 =  | 3564,14    | 59,70           |
| <b>TOTALE SUPERFICIE LOTTO DI PROPRIETA'</b> |             |                  |                  |                           |  | <b>mq.</b> | <b>3.601,72</b> |

#### 4. PROPRIETA' E SUPERFICI

I Sig.ri BETTIGA DINO, BETTIGA FABIO, BETTIGA GABRIELLA *proprietari*, dei terreni ai mappali di successivamente riportati nell'art.3, hanno preso l'iniziativa di attuare lo strumento urbanistico generale, relativo al compendio suddetto, proponendo il presente Ambito di trasformazione.

La normativa urbanistica attinente alla zona presa in considerazione per lo studio dell'ATE, può essere così riassunta:

|   |             |
|---|-------------|
| <b><u>Ambito A+B</u></b> =                                  | 5.588,72 mq |
| <b><u>Ambito A (map 18801 + map 18804) - rilevata</u></b> = | 3.601,72 mq |
| <b><u>Ambito B (map 18802 + map 18805)</u></b> =            | 1.987,00 mq |

▪ N.T.A. -P.R.G. vigente

(Art. 9 – ATE - ambiti trasformazione esterna - Norme del Documento di Piano)

(Art. 19 c. 4,5,6 - Norme del DPR)

- a. l'indice di fabbricabilità territoriale (IT) è pari a 0,12 mq/mq;
- b. il rapporto massimo di copertura è pari al 30,00% del lotto interessato dall'intervento;
- c. l'altezza massima della costruzione è fissata come l'esistente nei casi di ampliamento eseguito fuori sedime dall'esistente ed in due piani fuori terra, con un massimo di mt. 6,50 per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti in sopralzo;
- d. la distanza minima dai confini è fissata in mt. 5,00;
- e. la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non potrà essere inferiore a mt 10,00;
- f. le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere ai disposti del D.M. 02.04.1968 n.1444, del D.lgs.285/92 e del D.P.R. 495/92, con un minimo di mt 5,00;

- g. la distanza assoluta a raggio tra gli edifici è fissata in mt 5,00;
- h. gli interventi devono limitare al 25% la superficie impermeabilizzata delle aree;
- i. l'ambito ricade in classe di fattibilità geologica 2

|                                   |   |   |
|-----------------------------------|---|---|
| ST                                | <b>5.588 m<sup>2</sup></b>              |   |
| ITP                               | <b>0,07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |   |
| IT                                |   | <b>0,12 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |
| SLP                               | <b>391 m<sup>2</sup></b>                | <b>671 m<sup>2</sup></b>                |
| SLP residenziale (100 %)          | <b>391 m<sup>2</sup></b>                | <b>671 m<sup>2</sup></b>                |
| volume edificabile                | <b>1.173 m<sup>3</sup></b>              | <b>2.013 m<sup>3</sup></b>              |
| abitanti insediabili              | <b>8</b>                                | <b>13</b>                               |
| parcheggi (10 m <sup>2</sup> ab.) | <b>80 m<sup>2</sup></b>                 | <b>130 m<sup>2</sup></b>                |
| strade                            | -                                       | -                                       |
| SF                                | <b>5.508 m<sup>2</sup></b>              | <b>5.458 m<sup>2</sup></b>              |
| SC (20 % SF)                      | <b>1.102 m<sup>2</sup></b>              | <b>1.092 m<sup>2</sup></b>              |
| H max edifici                     | <b>2 pft (6,50 m)</b>                   | <b>2 pft (6,50 m)</b>                   |

*Riassunto dati urbanistici ATE 10 sub-ambito A+B*

Attualizzando solo il sub-ambito A (3.601,72 mq) le superfici ed i volumi edificabili consentiti e di progetto cambiano come da tabella qui di seguito riportata.

| <b><i>ATTUAZIONE ATE 10</i></b>   | <b><i>SCHEDE P.A.</i></b>                |  |
|-----------------------------------|--|--|
| <b>ST (da rilievo effettuato)</b> | <b>mq. 3.601,72</b>                      |  |
| <b>ITP</b>                        | <i>0,07 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></i> |  |
| <b>IT</b>                         |  | <i>0,12 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></i> |
| <b>SLP</b>                        | <i>252,12 m<sup>2</sup></i>              | <i>432,21</i>                            |
| <b>SLP realizzabile (100%)</b>    | <i>252,12 m<sup>2</sup></i>              | <i>432,21</i>                            |
| <b>VOLUME EDIFICABILE</b>         | <i>756,36</i>                            | <i>1.296,630</i>                         |
| <b>ABITANTI INSEDIABILI</b>       | <i>5,04</i>                              | <i>8,64</i>                              |
| <b>PARCHEGGI (10 mq ab.)</b>      | <i>50,40</i>                             | <i>86,40</i>                             |
| <b>VERDE</b>                      | -  | <i>259,20</i>                            |
| <b>SF (ST-parcheggi)</b>          | <i>3551,32</i>                           | <i>3515,32</i>                           |
| <b>SC (20% SF)</b>                | <i>710,26</i>                            | <i>703,06</i>                            |
| <b>H MAX EDIFICI</b>              | <i>2 pft (6.50 m)</i>                    | <i>2 pft (6.50 m)</i>                    |

*Riassunto dati urbanistici ATE 10 sub-ambito A*

## **5. OBIETTIVI DELL'INTERVENTO**

Gli obiettivi generali di intervento sono finalizzati all'acquisizione di aree già destinate a servizi pubblici del pre-vigente PRG mediante soluzioni normative di compensazione dei vincoli d'uso pubblico. Specificatamente la trasformazione urbanistica è condizionata alla cessione di aree destinate a servizi pubblici già opzionate dal Comune (allegato grafico n°5).

Verranno privilegiate gli interventi che prevedano soluzioni progettuali che definiscano le modalità di accesso veicolare alle aree costituenti l'ambito.

Si cercherà di valorizzare le dinamiche sociali ed economiche che interesseranno i futuri fruitori dovendo necessariamente dialogare con il territorio ed i suoi caratteri naturalistici ed ambientali. Ovviamente si cerca di mantenere un rapporto molto stretto con quelli che sono gli obiettivi e i criteri fissati dal DP.

## **6. DESCRIZIONE SOLUZIONE PLANIVOLUMETRICA**

L'intervento all'ATE in oggetto si pone come obiettivo la pianificazione e l'edificazione all'interno del comparto; in particolare propone:

- di integrare la struttura primaria esistente con la previsione di infrastrutture quali strade, rete fognaria, idrica e illuminante, parcheggi a servizio della residenza;
- un'edificazione delimitata planivolumetricamente come indicato negli elaborati progettuali dai quali si evince la superficie occupabile dal singolo edificio in relazione alla distanza dai confini e dagli altri edifici;
- la costruzione di edifici che s'inseriscano senza traumi nel territorio e che diano luogo ad un tessuto urbano ben articolato.

L'intero lotto viene diviso in quattro parti nelle quali sorgeranno i relativi edifici e le relative pertinenze.

I volumi privilegiano l'esposizione al sole e la vista verso il lago, sono dotati di piani interrati ed ogni abitazione ha il proprio accesso privato, giardino ed anche le superfici

necessarie per la realizzazione di piscina ad uso privato.

L'accesso all'area avverrà tramite un passaggio di servitù che parte dalla via Conti Alberti e si congiunge all'area di progetto, proseguendo verso il mappale 18805 per lasciare anche in questo caso la servitù di accesso attraverso una strada di 3.50 m.

Complessivamente verranno realizzate quattro villette composte da un livello fuori terra (con una SLP di 108,05 mq) ed uno interrato, ogni unità immobiliare avrà il proprio accesso carrabile e pedonale privato. Il verde di pertinenza verrà arricchito con essenze arboree locali la quale funzione è quella di preservare la continuità delle differenti specie di sistemi di verdi e degli spazi aperti che connotano i versanti prealpini dei versanti colichesi.

## **7. STANDARD PUBBLICI**

Superficie di ATE (ambito A) :                      mq 3.601,72

SLP ammessa:    mq 432,21

### **Calcolo standard minimi residenziali**

$P2 = 10mq/50mq \text{ SLP} = mq. 86,40$

$U = 30mq/50mq \text{ SLP} = \underline{mq. 259,20}$

**Totale standard        =    mq.345,60**

**Non è prevista la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico all'interno dell'ambito del Piano Attuativo in argomento per le quali si richiede la monetizzazione.**

### **URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Volumetria ammessa:

mc 1.296,630 x €/mc 6,00                                      =            € 7.779,78

**Oneri urbanizzazione        primaria da versare        =        € 7.779,78**

## **URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Volumetria ammessa:

mc. 1.296,630 x €/mc 10,00 = € 12.966,30

**Oneri urbanizzazione secondaria da versare = € 12.966,30**

**Totale oneri da versare (1<sup>^</sup>+2<sup>^</sup>): = € 20.746,08**

### **8. TIPOLOGIE E CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEGLI EDIFICI**

La forma planivolumetrica degli edifici è da ritenersi vincolante in sede di progettazione architettonica per quanto concerne le distanze dai confini e dalle strade, ma suscettibile di modifiche per quanto riguarda l'articolazione planivolumetrica.

Colico, lì 24 MAR. 2016

*Il Progettista*

