

**Committente:** Sig.ra Biancheri Maria; Sig.ra Pezzini Luisa; Sig.ra Pezzini Paola; Sig. Pezzini Pietro; Sig.ra Pezzini Rita; Sig. Pezzini Silvio.

**Tavola**  
**15**

**Oggetto:** Proposta di PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO in variante al P.G.T.

**Data** 04/03/2021

**Aggiornamento** 10/06/2021

SCALA 1: 200

**Oggetto tavola:** RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA



**ARCH. FABRIZIO SCINETTI**  
**ARCH. GIANCLAUDIO TARABINI**

Via Nazionale, 22  
23823 Colico (LC)

**Tel. 0341 930968 - starchandp@gmail.com - www.starchandp.com**

A norma di legge il presente disegno è di proprietà dello studio  
Vietata la riproduzione e diffusione non autorizzata

## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

### 1 \_ PREMESSA

Il PGT vigente del Comune di Colico è stato approvato con delibera in data \_\_\_\_\_ e pubblicato sul BURL in data \_\_\_\_\_.

In relazione al documento di piano del PGT vigente i terreni oggetto del presente Piano sono ricompresi nell'ambito di trasformazione denominato ATE 3 – VIA VILLATICO.

Le previsioni del suddetto ambito risultano scadute, per decorso dei 5 anni dalla data di approvazione ed in virtù della sentenza del Consiglio di Stato del 08.07.2019 e tutta l'area risulta pertanto inquadrata urbanisticamente quale "zona bianca".

Il Piano Integrato di Intervento viene proposto in variante al PGT vigente anche per la ridefinizione dei seguenti aspetti:

- a) **Rimodulazione del tracciato della prevista strada di P.L.;** tale modifica si rende necessaria per seguire l'andamento dei confini con le proprietà esterne al Piano e viene riproposta in posizione coincidente con il confine a monte dell'intero comparto. In tale posizione è già attualmente presente una strada di penetrazione, al servizio dei lotti interessati, anche in proprietà a terzi soggetti. La nuova Localizzazione non preclude la funzionalità della strada stessa, la quale mantiene lo sbocco su via Villatico e garantisce l'eventuale prosecuzione sui lotti confinanti.
- b) **Modifica della destinazione e della consistenza delle aree per servizi pubblici;** attualmente l'ATE 03 prevede:

| DATI DI PROGETTO                  |                                     |                                     |
|-----------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| ST                                | 9.684 m <sup>2</sup>                |                                     |
| ITP                               | 0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |                                     |
| IT                                |                                     | 0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| SLP                               | 1.937 m <sup>2</sup>                | 2.905 m <sup>2</sup>                |
| SLP residenziale (80 %)           | 1.550 m <sup>2</sup>                | 2.324 m <sup>2</sup>                |
| SLP altro (20 %)                  | 387 m <sup>2</sup>                  | 581 m <sup>2</sup>                  |
| volume edificabile                | 5.811 m <sup>3</sup>                | 8.715 m <sup>3</sup>                |
| abitanti insediabili              | 31                                  | 47                                  |
| parcheggi (10 m <sup>2</sup> ab.) | 310 m <sup>2</sup>                  | 470 m <sup>2</sup>                  |
| parcheggi di zona                 | 2.346 m <sup>2</sup>                | 2.186 m <sup>2</sup>                |
| verde pubblico                    | 705 m <sup>2</sup>                  | 705 m <sup>2</sup>                  |
| strada                            | 1.534 m <sup>2</sup>                | 1.534 m <sup>2</sup>                |
| SF + verde privato                | 4.790 m <sup>2</sup>                | 4.790 m <sup>2</sup>                |
| SC (35 % SF)                      | 1.677 m <sup>2</sup>                | 1.677 m <sup>2</sup>                |
| H max edifici                     | 3 pft (9,50 m)                      |                                     |

**Nella presente proposta viene previsto:**

**Cessione aree:**

- Viabilità mq 949,98
- Marciapiede su via Villatico mq 168,62
- Parcheggi pubblici e nuova struttura ad uso pubblico: mq 2.329,64

Viene inoltre prevista la progettazione e realizzazione della struttura pubblica per medicina di base “al rustico”, a carico dei lottizzanti.

I dati urbanistici proposti sono i seguenti:

**Verifica superficie coperta**

| Superficie territoriale | R.C. | Superficie copribile | Superficie coperta da P.L. | Verificata |
|-------------------------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 9560,15                 | 0,25 | 2390,04              | 959,5                      | si         |

**Verifica SLP**

| Superficie territoriale | I.T. | SLP disponibile | SLP in progetto | Verificata |
|-------------------------|------|-----------------|-----------------|------------|
| 9560,15                 | 0,2  | 1912,03         | 1912            | si         |

L’edificazione potrà avvenire senza limitazioni sul numero delle unità immobiliari. Ogni unità abitativa dovrà avere una superficie utile non inferiore a 50 mq

**2 \_ CONSIDERAZIONI GENERALI**

L’area in oggetto non risulta soggetta al vincolo ambientale dettato dalla Legge 1497/39 e s.m.i. (tranne che per una piccola porzione, non interessata dall’edificazione) ed è priva di vincoli di carattere idrogeologico, trovandosi in area di fattibilità “classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni” rispetto alla classificazione contenuta nella vigente carta di fattibilità geologica.

Il piano di lottizzazione in oggetto confina a lato nord con la Via Parravicini, al lato Sud con la nuova viabilità in progetto, che si innesta sulla Via Villatico, con la quale il lotto confina in lato Ovest, mentre ad est il confine è verso terreni di proprietà di terzi, solo in parte già edificati.

Il piano di lottizzazione proposto, a destinazione residenziale, prevede la realizzazione delle seguenti tipologie edilizie:

- Villette monofamiliari;
- Villette bifamiliari;
- Piccole palazzine composte da due a 6 unità immobiliari.

Si è cercato pertanto di mantenere una tipologia destinata prevalentemente a case di prima abitazione per residenti, pur mantenendo un taglio accessibile dal punto di vista economico e funzionale.

L'edificazione avverrà all'interno dell'intera area edificabile, con realizzazione di due strade di penetrazione volte a raggiungere i lotti posti più a Nord; si è cercato, per quanto possibile, di mantenere un'edificazione coerente con i caratteri dell'edificato esistente.

### **3 \_ DATI URBANISTICI**

Gli elaborati di progetto contengono gli elementi essenziali che caratterizzano la lottizzazione, che si possono qui di seguito riassumere:

- Superficie vincolata nel progetto del P.L. di mq 9.560,15 con un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,20 mq/mq a destinazione residenziale.
- SLP complessiva:  
mq 1.912,03 per la destinazione residenziale;

#### **Popolazione prevista**

- Volumetria prevista nel P.L: mc 5.736,00 per la destinazione residenziale;  
Abitanti teorici insediabili: mc 5.736,00/150 = 39 abitanti.  
Superficie per standards richiesta: mq 26.50/ab. X 39 ab. = 1.033,50 mq, di cui mq 2.329,64 ceduti.  
Non sono previste monetizzazioni.

### **4 \_ ELABORATI DEL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO**

La completa documentazione predisposta per il progetto di urbanizzazione si compone dei seguenti elaborati:

1. Corografia ed estratto catastale
2. Estratto da PGT vigente ed Estratto da PGT in variante
3. Planimetria stato di fatto con perimetro PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO
- 3.a Sezioni stato di fatto
4. Planimetria di calcolo area PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO
5. Planimetria con indicazione aree in cessione;
6. Planimetria di progetto
7. Sezioni di progetto
8. Opere di urbanizzazione
9. Dimostrazione calcolo aree in cessione
10. Planivolumetrico
11. Scheda urbanistica

12. Documentazione fotografica
13. Norme tecniche di attuazione del PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO
14. Schema di convenzione
15. Relazione tecnica

## **5\_ DESCRIZIONE DEGLI ELABORATI**

### **1. Corografia ed estratto catastale**

L'elaborato riporta lo stralcio di planimetria 1: 10.000 con l'indicazione dell'area d'intervento all'interno della superficie comunale e l'estratto della mappa catastale del Comune.

### **2. Estratto da PGT vigente ed Estratto da PGT in variante**

Gli elaborati riportano un estratto della tavola di Azzonamento vigente ed un estratto della tavola di PGT come proposta in variante, per quanto attiene alla perimetrazione degli ambiti soggetti a piano attuativo ed alla variazione del tracciato della sede stradale e delle aree in cessione.

### **3. Planimetria stato di fatto con perimetro PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO**

La tavola presenta la planimetria redatta dal rilievo planoaltimetrico della situazione attuale: intero lotto interessato dal Piano Integrato di Intervento in variante, con individuazione delle singole proprietà e riferimento al contesto.

### **4. Planimetria di calcolo area PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO**

La tavola presenta la planimetria con la specificazione del calcolo della superficie territoriale dell'ambito soggetto a P.I.I.

#### 5. Planimetria con individuazione aree in cessione

La tavola rappresenta tutte le aree di cui è prevista la cessione, con individuazione delle funzioni previste.

#### 6. Planimetria di progetto

La planimetria rappresenta la proposta di lottizzazione con indicazione della posizione e consistenza dei singoli lotti e dei percorsi di accesso ad ogni singolo fabbricato, delle aree di parcheggio, delle superfici a verde e delle quote di progetto.

#### 7. Sezioni progetto

Le sezioni evidenziano l'andamento altimetrico dei volumi in progetto, le relative quote d'imposta ed il profilo del terreno sistemato rispetto al terreno naturale; sono inoltre rappresentate le quote di progetto della viabilità in previsione.

#### 8. Planimetria con schema opere di urbanizzazione

La tavola evidenzia le opere di urbanizzazione previste nel Piano Integrato di Intervento: aree a parcheggio e nuovo edificio a destinazione pubblica, medicina di base.

#### 9. Dimostrazione calcolo aree in cessione

La tavola esplicita il calcolo delle aree di cui è prevista la cessione al Comune.

#### 10. Planivolumetrico 1:200

L'elaborato evidenzia la proposta di lottizzazione risultata dalle proprietà e caratteristiche urbanistiche della zona, rappresentata secondo le tecniche planovolumetriche, che evidenziano l'insieme progettato in proporzione alle altezze dei fabbricati stessi.

#### 11. Scheda urbanistica

#### 12. Documentazione fotografica

L'elaborato chiarisce visivamente le caratteristiche dell'area oggetto di lottizzazione.

#### 13. Norme tecniche di attuazione del PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO

Sono riportate le Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano Integrato di Intervento, che avranno validità per tutto il periodo di vigenza del Piano, indipendentemente da eventuali modifiche alla pianificazione generale.

#### 14. Schema di convenzione

L'elaborato, reso obbligatorio dal quinto comma dell'art. 8 della Legge 06/08/67 n° 765 ed il termine schema, non avranno più ragione di essere quando l'atto deliberativo del comune verrà reso esecutivo.

In esso si evidenziano gli impegni che i proprietari dell'area lottizzata assumono nei confronti del Comune.

#### 15. Relazione tecnica

Le funzioni di questo elaborato sono di presentazione ed illustrazione degli elaborati predisposti per il presente Piano Integrato di Intervento, illustrandone i criteri di redazione.

A tal fine si riportano le indicazioni essenziali per illustrare gli aspetti tecnico amministrativi conseguenti alle applicazioni delle prescrizioni di cui all' art. 8 Legge 06/08/68 n° 765 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché le indicazioni previste dalle Leggi Regionali vigenti.

### **6\_ MONETIZZAZIONI**

Come previsto nello schema di convenzione e nella tabella di dimensionamento, non è prevista la monetizzazione di aree a standard, essendo i requisiti soddisfatti dalle cessioni previste dal Piano attuativo.

### **7\_ PARCHEGGI**

I parcheggi privati previsti dalla vigente normativa, saranno individuati in sede di rilascio dei titoli abilitativi (SCIA o Permesso di Costruire), di ogni intervento edilizio.

### **8\_ VARIANTI**

Sono possibili varianti al piano attuativo ai sensi dell'art. 7 comma 10 della L. R. 23/97 e successive modifiche.

Seguono:

Tabella determinazione aree a standard

## TABELLA DETERMINAZIONE AREE A STANDARD

### Volumetria edifici in progetto

| SLP in progetto | altezza piano | Volumetria complessiva |
|-----------------|---------------|------------------------|
| 1912            | 3,00          | 5.736,00               |

### Determinazione aree a standard

| Volumetria complessiva | ab/mq | Abitanti insediati | mq per ogni abitante | standard richiesti | standard ceduti |
|------------------------|-------|--------------------|----------------------|--------------------|-----------------|
| 5.736,00               | 150   | 39                 | 26,5                 | 1.033,50           | 2.329,64        |