

Comune di

GRIANTE

Provincia di COMO

Località “Cima dei Ronchi”

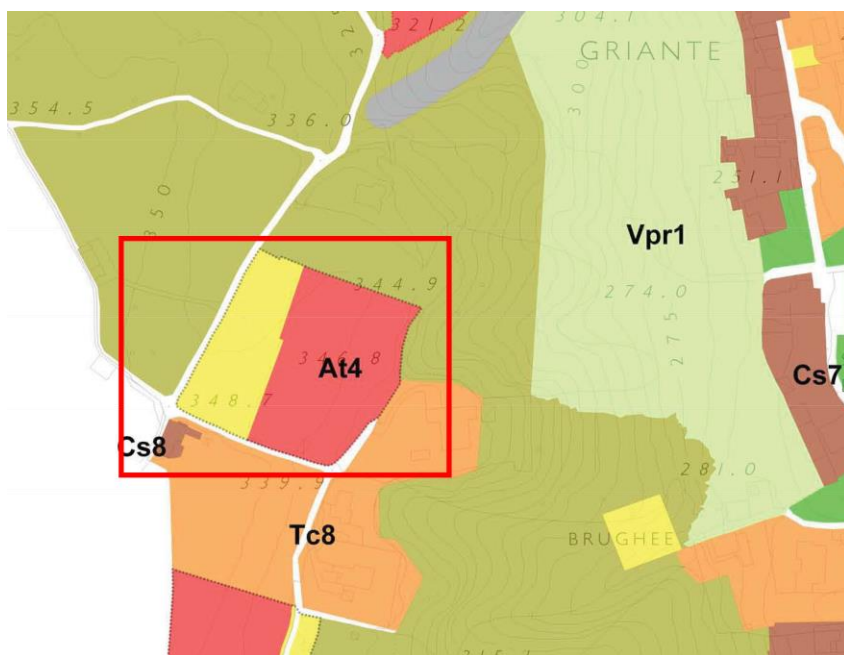
ATTIVAZIONE DI PIANO ATTUATIVO

At4 - Brughee 1

- RELAZIONE TECNICA -

1. Premessa

Il Comune di Griante è dotato di p.g.t. approvato con delibera cons. comunale n.22 del 14/09/2009. Le previsioni urbanistiche contenute nel Documento di Piano individuano, in comune di Griante Località “Cima dei Ronchi”, un ambito di trasformazione urbanistica denominato “Brughee 1” ed identificato al n°At4 con interventi edilizi da attuarsi mediante pianificazione attuativa. La presente relazione tecnica ha per oggetto l'illustrazione della proposta di Piano Attuativo afferente al comparto AT4 – Brughee 1, sopra menzionato.



(Estratto p.g.t.)

2. Progettista

Dott. Arch. Mario Filippetto nato a Como il 20/09/1975 CF: FLP MRA 75P20 C933B

Iscritto all'Albo degli Architetti di Como al n°2356

con studio in Via Canturina n°6° 22070 Capiago Intimiano (CO)

3. Inquadramento dell'area

L'area oggetto di pianificazione attuativa è sita in Comune di Griante (CO) Località "Cima dei Ronchi". È ubicata su versante collinare, in zona periferica verdeggiante, in contesto caratterizzato da edifici residenziali sparsi. In particolare è posizionata a margine dell'edificato esistente tra il tratto iniziale di Via Cima dei Ronchi e Via San Martino.

Morfologicamente si presenta pianeggiante, con un leggero rilievo centrale che si sviluppa salendo da Via San Martino, per poi degradare verso il fronte lago, orientato a Est. L'accessibilità al lotto è attualmente garantita dalla via San Martino, che forma coerenza in lato Ovest. Si tratta di una strada a calibro ridotto (variabile da mt 4,20 a mt 5,30) soggetta a traffico molto limitato, finalizzato principalmente al raggiungimento delle abitazioni in loco. In fregio al comparto, in lato Sud, è invece presente una strada comunale sterrata, completamente urbanizzata, avente larghezza di mt 3,00. Quest'ultima, oltre a servire gli ulteriori edifici residenziali in sito, ha funzione di collegamento tra Via San Martino e la Cima dei Ronchi che, per un tratto, forma coerenza con l'area di P.A. in lato Est. Ricompresi in area di P.A., lungo la Via San Martino e lungo la strada sterrata sopra menzionata, insistono due fabbricati rustici di piccole dimensioni, in stato di degrado.

Il bene interessato si presenta, per il resto, ineditato, a prato incolto, con essenze arbustive isolate e piccoli gruppi di alberature d'alto fusto, nella fattispecie castagni, posizionati in prossimità dei due fabbricati rustici.



Localizzazione dell'area – vista da Google Earth

Riferimenti:

- Fascicolo documentazione fotografica: Rilievo fotografico dello stato di fatto

- Tav. grafica n.2: Planimetria dello stato di fatto con perimetrazione del P.A.

- Tav. grafica n.3: Sezioni quotate dello stato di fatto

4. Generalità degli operatori

Si precisa che all'interno della perimetrazione del P.A. ricadono aree di proprietà del Comune di Griante che vengono computate ai fini di una equa ripartizione. Il Comune di Griante si impegna a cedere la capacità edificatoria generata da tali aree ai Lottizzanti 1 e 2, in misura proporzionale alla consistenza in mq dei rispettivi lotti.

Proprietari Lotto n° 1

- Sig.ra Maria Diana Achler, nata a Tremezzina (Co) il 25/03/1935
residente a Tremezzina (Co) via Ugo Ricci 22/d
codice fiscale: CHLMDN35C65L370G
- Sig.ra Maria Grazia Galli, nata a Lecco (Lc) il 14/02/1961
residente a Griante (Co) via Regina 25
codice fiscale: GLLMGR61B54E507I
- Sig.ra Paola Galli, nata a Lecco (Lc) il 20/04/1964,
residente a Tremezzina (Co) via Ugo Ricci 22/d
codice fiscale: GLLPLA64D60E507M

Proprietari Lotto n° 2

- Sig.ra Lara Zanotta, nata a Gravedona (Co) il 11/07/1984
residente in Alta Valle Intelvi (Co) via Maestri Intelvesi 47
codice fiscale: ZNLR84L51E151G

Proprietari Lotto n° 3

- COMUNE DI GRIANTE
Comune di Griante, con sede legale in Via Brentano n.6 – Griante (CO)
P.IVA 00486580137

5. Consistenza catastale e superfici fondiarie

Le aree di proprietà degli operatori ricomprese nel perimetro del P.A. sono ad oggi catastalmente identificate come segue:

Area fondiaria identificata come “LOTTO 1”

di proprietà ACHLER MARIA DIANA - GALLI PAOLA - GALLI MARIA GRAZIA

Comune di Griante - Fg.9:

Mappali n° 489 - 492 - 544 (parte) - 545 (parte) - 546 (parte) - 547 (parte)

Superficie fondiaria lotto 1: mq. 6483

Area fondiaria identificata come “LOTTO 2”

di proprietà ZANOTTA LAURA

Comune di Griante - Fg.9:

Mappali n° 539 - 541 - 544 (parte) - 545 (parte) - 546 (parte) - 547 (parte)

Superficie fondiaria lotto 2: mq. 2866

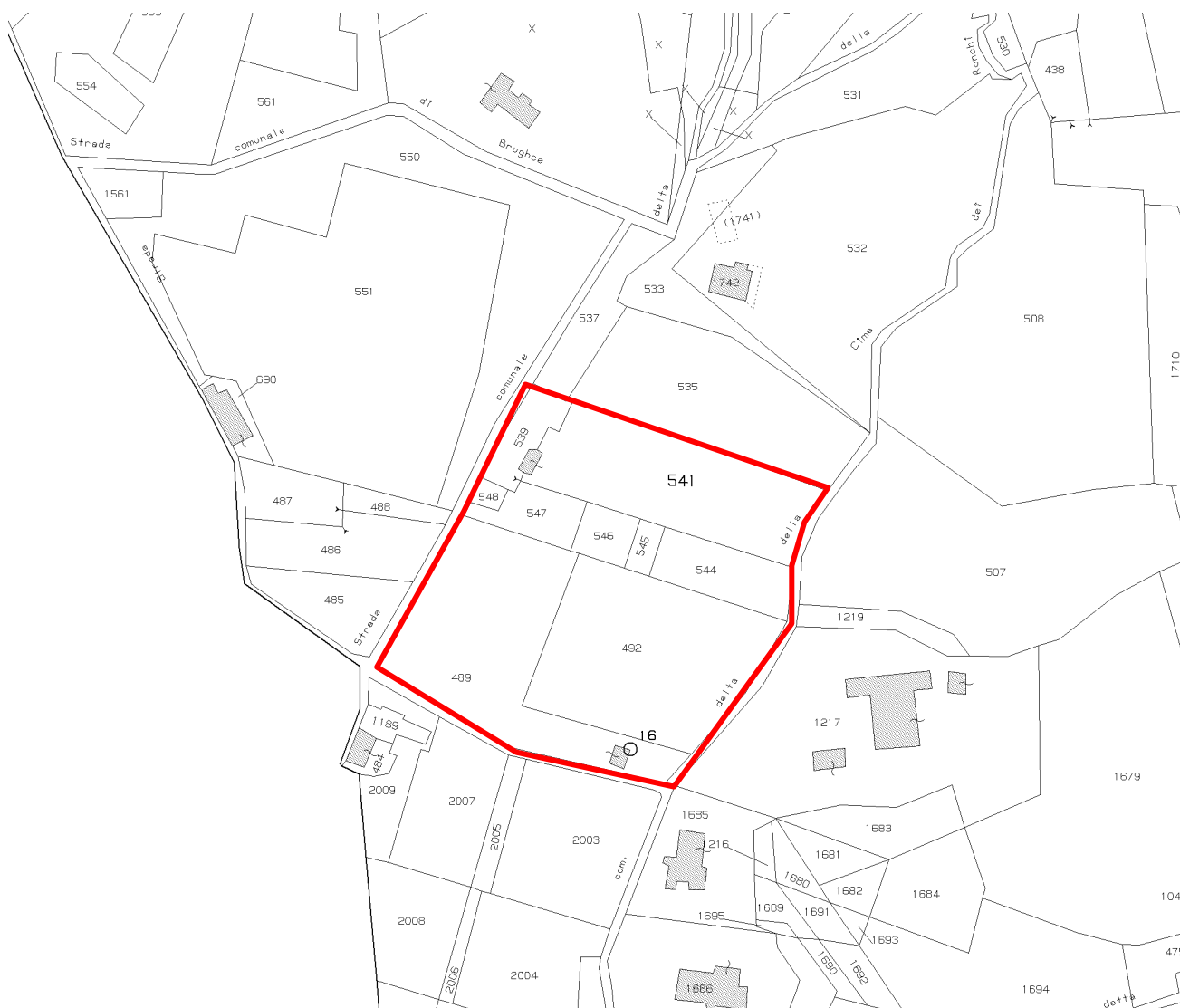
Area fondiaria identificata come “LOTTO 3”

di proprietà COMUNE DI GRIANTE

Comune di Griante - Fg.9:

Mappali n° 548

Quota di partecipazione al piano: 1.12 % del totale



(Stralcio estratto di mappa)

6. Disciplina urbanistica comparto AT4 – Brughee 1

Nella tavola grafica 01 sono riepilogate, per completezza espositiva, le previsioni realizzative del comparto e le principali consistenze oggetto di pianificazione, le quali possono essere sinteticamente così riassunte:

AMBITO "AT4 BRUGHEE" DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA, SOGGETTA A CRITERIO PEREQUATIVO

- Indice utilizzazione fondiaria (uf) – uf2: mc/mq 0,10
- Piani fuori terra: max 2
- Altezza degli edifici: h. max ml 7,50
- Rapporto di copertura: max 25% della superficie fondiaria
- Superficie permeabile drenante: max 50% della superficie fondiaria
- Distanze: dai confini (dc) \geq ml 10,00
tra edifici (df) \geq ml 20,00
dalle strade (ds) \geq ml 5,00
- Tipologie edilizie: edifici singoli unifamiliari o bifamiliari su 1/2 piani
edifici a schiera unifamiliari o bifamiliari su 1/2 piani
- Superficie territoriale: 9.536 mq
- Superficie fondiaria: 4.262 mq
- Volume realizzabile: 1.279 mc
- S.L.P. consentita: 426 mq
- Attrezzature interne: 3.763 mq

Si precisa che l'indice fondiario uf.2 è da considerarsi norma premiale per la realizzazione di nuovi edifici in classe energetica A+.

Operazione di compensazione urbanistica

L'ambito è inoltre interessato da operazione di compensazione urbanistica, che prevede lo spostamento del rustico presente in lato sud lungo la via sterrata (superficie rilevata mq 43.60) per consentire l'allargamento della sede stradale. L'operazione di traslazione può beneficiare di un aumento volumetrico del 10% e non rientra nella capacità edificatoria già assegnata all'ambito. Comporta pertanto un aumento di s.l.p. realizzabile di totali mq. 48.00 (mq 43.60 + 10%).

In sede di accordi con l'amministrazione comunale, si è stabilito che i lottizzanti cederanno al Comune di Griante la proprietà di tale rustico e, in funzione di ciò, potranno beneficiare dell'aumento di s.l.p. di cui sopra.

TABELLA A

N° PIANO ATTUATIVO	Sf. SUPERFICIE TERRITORIALE ambito edificatorio (mq.)	Sf. SUPERFICIE FONDIARIA (mq.)	VOLUME (mc.)	SLP (mq.)	IC ₁ (mq./mq.)	IC ₂ (mq./mq.)	ATTREZZATURE DOVUTE (mq.)	ATTREZZATURE INTERNE (mq.)	ATTREZZATURE STRADALI INTERNE (mq.)	ATTREZZATURE ESTERNE (mq.)	N° PIANI	Rc - RAPPORTO DI COPERTURA (%)	Spd. SUPERFICIE PERMEABILE (%)	I _t - INDICE TERRITORIALE ambito edificatorio (mq./mq.)	I _f - INDICE FONDIARIO ambito edificatorio (mq./mq.)	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	N° UTENTI PREVISTI	VERIFICA INFRASTRUTTURE MINIME DI LEGGE (≥18 MQ/AB)
At1	5.834	5.834	1.750	583							2	15	50	0,10	0,10	Residenziale	12	-
At2	3.506	3.506	1.052	351							2	25	50	0,10	0,10	Residenziale	7	-
At3	6.004	4.995	1.489	500						219	2	25	50	0,08	0,10	Residenziale	10	41
At4	9.536	4.262	1.279	426	2,80	2,80	1.193	413	3.763	187	2	25	50	0,04	0,10	Residenziale	9	441
At5	12.850	9.646	2.894	965	2,80	2,80	2.701	1.309	1.895	422	2	25	50	0,08	0,10	Residenziale	19	68
At6	5.062	3.908	1.172	391	2,80	2,80	1.084	479		171	2	25	50	0,08	0,10	Residenziale	8	61
TOTALE	42.792	32.151	9.645	3.215	1,99	1,99	6.388	5.964	1.895	999							64	

TABELLA B

N° PIANO ATTUATIVO	Sf. SUPERFICIE TERRITORIALE ambito edificatorio (mq.)	Sf. SUPERFICIE FONDIARIA (mq.)	VOLUME (mc.)	SLP (mq.)	IC ₁ (mq./mq.)	IC ₂ (mq./mq.)	ATTREZZATURE DOVUTE (mq.)	ATTREZZATURE INTERNE (mq.)	ATTREZZATURE STRADALI INTERNE (mq.)	ATTREZZATURE ESTERNE (mq.)	N° PIANI	Rc - RAPPORTO DI COPERTURA (%)	Spd. SUPERFICIE PERMEABILE (%)	I _t - INDICE TERRITORIALE ambito edificatorio (mq./mq.)	I _f - INDICE FONDIARIO ambito edificatorio (mq./mq.)	DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	N° UTENTI PREVISTI	VERIFICA INFRASTRUTTURE MINIME DI LEGGE (≥18 MQ/AB)
At1	5.834	5.834	1.225	408							2	25	50	0,07	0,07	Residenziale	8	-
At2	4.506	4.506	1.350	450							2	25	50	0,07	0,07	Residenziale	5	-
At3	6.004	4.995	1.049	350	4,00	4,00	1.369	413		219	2	25	50	0,08	0,07	Residenziale	7	59
At4	9.536	4.262	865	266	4,00	4,00	1.193	3.763		187	2	25	50	0,03	0,07	Residenziale	6	631
At5	12.850	9.646	2.026	675	4,00	4,00	2.701	1.309	1.895	422	2	25	50	0,05	0,07	Residenziale	14	97
At6	5.062	3.908	821	274	4,00	4,00	1.084	479		171	2	25	50	0,05	0,07	Residenziale	5	88
TOTALE	42.792	32.151	6.752	2.251	2,64	2,64	6.388	5.964	1.895	999							45	

Riparto della capacità edificatoria e quote di partecipazione al piano

LOTTO N°1 (proprietà Achler Maria Diana, Galli Paola, Galli Maria Grazia)

Mappali n° 489 - 492 - 544 (parte) - 545 (parte) - 546 (parte) - 547 (parte)

Superficie fondiaria lotto 1: mq. 6483

Quota di partecipazione al piano: 68.57 % del totale

Capacità edificatoria lotto 1: mq 282,00

Rustico da traslare + 10%: mq 48,00

S.l.p. ceduta comune di Griante: mq 3,60

TOTALE S.L.P. mq 343.60

LOTTO N°2 (proprietà Zanotta Laura)

Mappali n° 539 - 541 - 544 (parte) - 545 (parte) - 546 (parte) - 547 (parte)

Superficie fondiaria lotto 2: mq. 2866

Quota di partecipazione al piano: 30.31 % del totale

Capacità edificatoria lotto 2: mq 129,00

S.l.p. ceduta comune di Griante: mq 1,40

TOTALE S.L.P. mq 130,40

LOTTO N°3 (proprietà comune di Griante)

Mappali n° 548

Superficie fondiaria lotto 3: mq. 106

Quota di partecipazione al piano: 1.12 % del totale

(N.B.: il comune di Griante cede la propria capacità edificatoria ai lottizzanti 1 e 2, ripartendola in quota proporzionale alla consistenza dei rispettivi lotti.)

Capacità edificatoria lotto 3: mq 5.00

S.l.p. ceduta a lotto 1 mq - 3,60

S.l.p. ceduta a lotto 2 mq - 1,40

TOTALE S.L.P. mq 0,00

Riferimenti:

- Tav. grafica n.1: Ripartizione superfici tra lottizzanti – Ripartizione della capacità edificatoria

7. Dimensionamento aree in cessione ad uso pubblico / standard

La "Tabella A" di AT4 prevede la cessione gratuita al comune di Griante di una superficie complessiva di **mq 3763,00** da destinare ad uso pubblico.

Nell'ambito di tale superficie devono essere ricomprese le aree minime di Legge (L.R. 15 aprile 1975, n. 51) da destinare a standard, nella misura di mq 26.50 per abitante teorico.

I calcoli per determinare la capacità insediativa ed il dimensionamento degli standard, nonché la ripartizione di questi ultimi secondo le diverse funzioni, sono stati eseguiti in ottemperanza alla L.R. 15 aprile 1975 n.51 e sono indicati nel dettaglio nelle tavole grafiche allegate alla proposta di P.A.

Come previsto da P.g.t. i lottizzanti scelgono di monetizzare, previo accordo con il comune, le aree da destinare a istruzione inferiore e altre attrezzature di interesse comune.

Riferimenti:

- Tav. grafica n.1: Calcolo aree a standard da cedere o monetizzare

8. Vincoli specifici riguardanti la zona interessata

L'intero territorio del comune di Griante risulta vincolato a tutela paesistica ai sensi della legge 1497/1939 e decreto min. attuativo del 20/06/1968; di conseguenza, tutti i progetti di trasformazione edilizia sono soggetti sia al parere della commissione paesaggio comunale che al parere vincolante da parte della Soprintendenza ABAP Regione Lombardia.

9. Classificazione geologica

Il p.g.t. classifica l'area del piano AT4 Brughee 1, in classe di fattibilità 2 con modeste limitazioni; i progetti di trasformazione edilizia devono essere supportati da idonea relazione geologica.

10. Opere di urbanizzazione esistenti

• Strade:

L'area è delimitata su tre lati da strade carrabili come di seguito specificato:

Ovest: strada comunale carrabile, con larghezza utile media di ml 4,50 / 5,00

Sud: strada comunale sterrata carrabile con larghezza utile media di ml 3,00 / 3,50

Est: strada comunale carrabile, con larghezza utile media di ml 3,00 / 3,50

• Acquedotto:

la condotta idrica risulta interrata sotto il sedime della strada comunale sul fronte sud della proprietà. Il piccolo rustico esistente a Sud risulta già allacciato all'acquedotto comunale.

• Fognatura:

il collettore fognario comunale risulta interrato sotto il sedime della strada comunale sui fronti sud ed est. Il piccolo rustico a Sud esistente risulta già allacciato alla fognatura comunale.

- Linea elettrica:

è interrata sotto il sedime della strada comunale sul fronte sud ed est. Il piccolo rustico esistente a Sud risulta già alla linea elettrica.

- Pubblica illuminazione:

la strada comunale sul lato sud della risulta illuminata da lampioni allacciati alla rete pubblica.

11. Proposta progettuale

La proposta di edificazione oggetto della presente relazione è volta a realizzare nel comparto due distinti edifici unifamiliari, insistenti rispettivamente sul LOTTO 1 e sul LOTTO 2, nel rispetto della volumetria massima ammissibile per ciascun lotto.

Aree in cessione al Comune di Griante

Il progetto individua, dapprima, le più opportune aree da destinare a servizi di interesse pubblico, che saranno oggetto di cessione gratuita al comune di Griante. Queste ultime sono distribuite perimetralmente in una fascia di larghezza variabile, disposta lungo i tre lati del lotto prospettanti su strada (Sud, Est, Ovest). Da un punto di vista delle funzioni, sono così organizzati:

Sede stradale / piazzole di accesso

In fregio alla via San Martino, si identificano all'interno della perimetrazione del comparto due aree, classificabili come sede stradale, che costituiscono le piazzole di manovra e svincolo dalla Via San Martino, per l'accesso carraio alle nuove unità. Le aree saranno pavimentate in asfalto.

Spazi per altre urbanizzazioni primarie / cabine Enel

Ai due estremi dell'area in cessione posta sul fronte della via San Martino, si collocano due ambiti da destinare, nello specifico, al futuro collocamento delle cabine Enel. Si tratta di piazzole in asfalto, accessibili da piano strada e delimitate sui restanti lati da cordolo in cemento a vista

Parcheggi

Si prevedono in fregio alla Via San Martino spazi per la realizzazione di n°3 parcheggi ad uso pubblico tali da soddisfare la dotazione minima a standard di Legge, mentre un'ulteriore area viene riservata per la realizzazione futura di ulteriori posti auto. I posti auto sono previsti in autobloccanti colore grigio, con cordolo perimetrale in cemento a vista, sui lati a confine con l'area a verde.

Area a verde

Si identifica, infine, una vasta porzione di terreno da cedere al Comune con la funzione di verde pubblico. Quest'ultima, in lato Sud, è dimensionata in modo tale da comprendere il possibile tracciato di una futura strada pubblica di collegamento tra Via San Martino e Via Cima dei Ronchi. L'area a verde sarà a prato, opportunamente piantumata con essenze d'alto fusto, da definirsi in sede di progetto esecutivo.

Riferimenti:

- *Tav. grafica n.4: Proposta di cessione aree a uso pubblico*

Ipotesi insediativa

L'ipotesi insediativa comporta la nuova realizzazione delle seguenti tipologie edilizie:

TIPOLOGIA EDILIZIA 1

- Da realizzarsi all'interno del Lotto 1 di proprietà Zanotta
- 1 piano fuori terra – mq 129.48

Questa tipologia edilizia interessa il Lotto 1, posto nella fascia a Nord dell'area oggetto di trasformazione urbanistica. All'interno di tale Lotto, l'immobile in progetto è collocato centralmente, con fronte principale rivolto ad Est così da godere di aperta vista Lago. E' concepito come villa unifamiliare, con impianto rettangolare, e vani abitativi disposti su unico livello a piano terreno. Una scala interna funge da collegamento con ulteriori vani interrati, interamente compresi entro il profilo naturale del terreno, aventi funzioni accessorie all'abitazione.

In lato Ovest, in adiacenza all'abitazione principale, è realizzato un corpo box fuori terra per il ricovero di n°2 auto. L'immobile è dotato di terrazza sul fronte principale e di piscina interrata realizzata nell'area di pertinenza a Sud.

Da un punto di vista costruttivo, la costruzione è strutturata con copertura piana, linee architettoniche pulite e finiture di impronta moderna, seppure largamente diffuse nel contesto residenziale. In particolare presenta, in linea di massima: facciate in intonaco tinteggiato colore bianco, serramenti in alluminio colore bianco con brise soleis tipo Griesser colore antracite, parapetti in alluminio a disegno semplice colore antracite. Gli accessi pedonali e carrai avvengono dalla Via San Martino, tramite piazzola di svincolo e manovra, quindi per mezzo di breve viale interno carrabile che conduce all'autorimessa e vialetto pedonale pavimentato che conduce all'ingresso dell'abitazione.

A margine dell'area di svincolo e manovra sono previsti posti auto esterni alla recinzione del lotto, di proprietà privata di quest'ultimo.

TIPOLOGIA EDILIZIA 2

- Da realizzarsi all'interno del Lotto 2 di proprietà Achler - Galli
- 2 piani fuori terra – mq 337.88

Questa tipologia edilizia interessa il Lotto 2, posto nella porzione più a Sud dell'area oggetto di trasformazione urbanistica. Si tratta di una villa unifamiliare con impianto a L, fronte principale rivolto ad Est e aperta vista Lago. Un'ampia porzione di immobile è concepita ad unico livello abitativo fuori terra, mentre una seconda porzione si presenta su due piani adibiti alla funzione residenziale. L'immobile è inoltre dotato di piano interrato, completamente compreso nel profilo naturale del terreno, ospitante l'autorimessa e altri vani accessori.

A piano primo, la copertura della porzione di immobile ad unico livello è sfruttata come terrazza/solarium. Ad Est, antistante la facciata principale, è prevista un'area esterna pavimentata corredata da piscina interrata.

La costruzione, in soluzione di continuità con la tipologia prevista al lotto 1, è concepita con copertura piana, simili linee architettoniche pulite e finiture esterne consistenti in: facciate in intonaco tinteggiato colore bianco, serramenti in alluminio colore bianco con brise soleis tipo Griesser colore antracite, parapetti in alluminio a disegno semplice colore antracite. Gli accessi pedonali e carrai all'edificio avvengono dalla Via San Martino, tramite piazzola di svincolo e manovra, quindi per mezzo di rampa carrabile discendente verso il livello interrato e vialetto pedonale pavimentato che conduce all'ingresso dell'abitazione.

Verifica parametri urbanistici e distanze di Legge

L'edificazione ricade all'interno di un perimetro di scorrimento che garantisce le distanze di mt 20.00 tra edifici previste da P.g.t.. Le distanze tra i confini sono invece comprese tra un massimo di mt.10.0 (distanza prevista da p.g.t.) e un minimo di mt. 5.00. Come da preventivi accordi con il Comune di Griante, distanze tra confini inferiori alle previsioni urbanistiche sono ammissibili laddove il perimetro della nuova edificazione confina con aree di proprietà in cessione.

Aspetti energetici

La proposta di edificazione prevede realizzazione di edifici in classe energetica A+.

Saranno installati impianti per produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, ed impianti per la generazione di calore ad energia geotermica. Nel complesso, in accordo con la legislazione vigente, almeno il 60% del consumo energetico sarà prodotto per mezzo di fonti rinnovabili:

Riferimenti:

- *Tav. grafica n.5: Planivolumetrico di progetto*
- *Tav. grafica n.6: Sezioni schematiche di progetto*
- *Tav. grafica n.7: Tipologie edilizie*

12. Conservazione del verde

Come da previsioni di P.g.t., la proposta di edificazione prevede una piantumazione delle aree verdi con alberi di alto fusto nella misura di 1 ogni 50 mq. di terreno libero da costruzioni.

Prevede, inoltre, il mantenimento delle essenze di alto fusto ad oggi esistenti (castagni), presenti in piccoli gruppi nei pressi dei due fabbricati rustici.

Da ultimo, realizza una cortina a verde, a schermatura dell'edificato, lungo la via San Martino, mediante la piantumazione di essenze autoctone spoglianti.

13. Allacciamenti alle reti pubbliche di urbanizzazione primaria

Le nuove edificazioni usufruiranno delle reti pubbliche preesistenti mediante nuovi allacciamenti ai sottoservizi presenti lungo la via San Martino.

Data : settembre 2023

Il tecnico

Dott. Arch. Mario Filippetto

