

COMUNE DI
GUANZATE
PROVINCIA DI COMO

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE
ATR8**

OGGETTO

RELAZIONE TECNICA

Delibera C.C. di Adozione

N. del

Delibera C.C. di Approvazione

N. del

PROGETTISTA

Dott. Ing. Sabia Eugenio

Albo Ingegneri di Como n° 1816
cod. fisc. SBA GNE 69C26 C933T

Recapito e/o
Guffanti A. Spa
Guanzate (Como)

COMMITTENTI

GIF s.r.l

Via Bancora e Rimoldi, 37
22070 Guanzate (CO)

DISEGNATORE

Arch. Tettamanzi R.

GUFFANTI A. 
PROGETTAZIONE

Guffanti A. Spa
Società con socio unico sottoposta a direzione
e coordinamento da parte di Ginvest Spa
Via Bancora e Rimoldi 37
22070 Guanzate (Como)



Centralino

T 031 3527301

F 031 976719

ufficiotecnico@guffanti.it

TAVOLA N°

A

SIGLA SCALA

P.L. 04-20 .

DATA
27/11/2020

INDICE

1.	PREMESSE	Pag.	1
2.	DESCRIZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE	Pag.	3
3.	NORME TECNICHE ATTUATIVE SPECIFICHE	Pag.	4
4.	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE	Pag.	5
5.	RELAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 13/89, DPR 236/89, LR 13/89	Pag.	8
6.	CALCOLO DELL' IMPORTO NEGOZIALE DI CUI ALLA D.C.C. N. 19 DEL 28/05/2015	Pag.	9

1. PREMESSE

Il comune di Guanzate è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 in data 17/06/2014 e divenuto efficace con pubblicazione su BURL serie “Avvisi e Concorsi” del 06/08/2014

Le aree oggetto del progetto urbanistico costituiscono, sono classificate come segue:

- parte in PAV “Piani attuativi vigenti a destinazione residenziale”;
- parte in “Aree ed ambiti a prevalente destinazione agricola”

Le aree di cui ai mappali 7523, 6709, 6712, 6701, 7519, specificatamente, sono ricomprese nel piano attuativo PL Grisoeu, i cui obblighi convenzionali risultano completamente assolti, risultando: le opere di urbanizzazione collaudate in forza della Determinazione del Responsabile Area Tecnica n. 12 del 20/02/2013; le aree per viabilità e standard cedute con atto a rogito dott. Francesco Peronese rep. n. 162472/37359 del 21/02/2013.

L’art. 36 della Normativa del PdR prevede che, qualora sia riscontrato il completo soddisfacimento degli obblighi convenzionali, i lotti ancora liberi potranno essere edificati secondo i parametri urbanistico-edilizi fissati dal piano di appartenenza.

Il proponente, in forza di quanto previsto dalla pratica edilizia n. 002/2014 SCIA prot. 3644 del 26/03/2014, ha una volumetria residua di competenza nel PL Grisoeù pari a mc. 4.228,25.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 67 del 19/10/2020 è stato approvato lo schema di accordo ex art. 11 della Legge 241/1990 propedeutico alla predisposizione di una proposta di piano attuativo in variante allo strumento urbanistico generale.

Con atto a rogito dott. Fabio Galvalisi rep. n. 10367/7784 del 25/11/2020 è stato sottoscritto l’accordo negoziale di cui alla deliberazione infra citata, con il quale la società GIF srl si impegna a protocollare presso il Comune di Guanzate, entro 120 (centoventi) giorni dalla sottoscrizione dell’accordo, l’istanza volta all’approvazione di un piano attuativo in variante allo strumento urbanistico generale, relativo all’ambito ATR/8, secondo i contenuti ed i dati quantitativi indicati nella bozza di scheda d’ambito ivi allegata.

Il piano attuativo in variante al PGT prevede le seguenti modifiche:

- individuazione di un comparto di trasformazione urbanistica denominato “ATR8” con trasformazione d’uso delle aree di cui ai mappali 7211, 6700, 7196, 7197, attualmente individuate in “Aree ed ambiti a prevalente destinazione agricola”;
- attribuzione al comparto ATR8 di un volume perequativo pari a mc. 5.000 da sommarsi alla volumetria residua del PL Grisoeù di competenza del proponente pari a mc. 4.228,25;

I parametri edificatori del comparto AS/1 C1 risultano:

-	superficie territoriale	mq.	7.460
-	volume residuo PL Grisoèù	mc.	4.228,25
-	volume perequativo	mc.	5.000
-	volume totale assegnato	mc.	9.228,25
-	abitanti insediabili	n.	44
-	aree per servizi ai sensi dell'art. 4 punto 5 del DdP	mq.	1.100
-	aree per servizi in cessione gratuita	mq.	1.230
-	superficie fondiaria	mq.	6.230
-	p.f.t.	n.	3
-	H max	mt.	9,00
-	consumo di suolo	mq.	2.000
-	destinazione funzionale prevalente		residenziale
-	superficie drenante		20% st

2. DESCRIZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Il progetto di lottizzazione prevede:

- costruzione di edifici plurifamiliari a destinazione residenziale strutturati su due/tre livelli f.t. oltre ad un piano interrato adibito a corsello di manovra, autorimesse, spazi accessori e di servizio; la tipologia costruttiva sarà del tutto simile agli edifici di recente realizzazione nel comparto AP8 con copertura piana (ove è previsto l'alloggiamento degli impianti tecnologici), parapetti in vetro, serramenti in alluminio con glisser esterne;
- formazione area standard a parcheggio e verde ove è prevista la realizzazione di n. 32 posti auto pubblici in pavimentazione drenante;
-

L'intervento, prevedendo la dispersione in sito delle acque meteoriche, nel rispetto di quanto prescritto dai R.R. n. 17 del 28/11/2017, non porterà alcun aggravio alla rete fognaria esistente se non per i contributi derivanti dall'allaccio in fognatura degli scarichi delle abitazioni civili.

3. NORME TECNICHE ATTUATIVE SPECIFICHE

Si intendono richiamate ed applicate le disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione.

Ad integrazione delle norme sopra richiamate, in conformità a quanto previsto dal DM 2 Aprile 1968 n. 1444 art. 9, che ammette distanze inferiori a mt. 10,00 nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, devono intendersi applicabili, ai fini dell'attuazione edificatoria del comparto, le seguenti disposizioni particolari: è ammessa la realizzazione di edifici fronteggianti, a distanza inferiore a mt. 10,00 (e comunque non inferiore a mt. 3,00), nelle quali pareti sarà possibile realizzare vedute esclusivamente nei locali adibiti a servizi igienici.

4. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Area a parcheggio pubblico

E' prevista la cessione di un'area che verrà adibita a parcheggio pubblico con accesso dalla strada privata che verrà asservita ad uso pubblico. L'area di manovra e gli stalli a parcheggio saranno realizzati con cassonetto da 30 cm con materiale proveniente da cava, scavi o riciclato di demolizioni, elementi autobloccanti in cls tipo "drenix" drenanti sp. 8 cm, posati su sabbia o pietrisco di allettamento.

Le aiuole verranno realizzate mediante stesura con modellazione del terreno, semina a prato e piantumazione con "Carpinus Betulus non pyramidalis"

Marciapiedi

È prevista la realizzazione di marciapiedi con calibro di mt. 1.50. Il marciapiede sarà realizzata con cassonetto da 30 cm con materiale proveniente da cava, scavi o riciclato di demolizioni, ghiaia di riempimento da 20 cm, massetto in cls da 10 cm e tappeto d'usura di cm. 3.

Rete acque meteoriche

Il progetto prevede la realizzazione delle seguenti opere:

- tubazione in PVC rigido Ø160/ Ø200 tipo SN4 conforme alle norme UNI EN 1401 con giunti a bicchiere dotati di guarnizione elastomerica, nella quale si innestano le tubazione secondarie in PVC rigido Ø160 provenienti dai pozzetti dotati di griglie caditoie cm. 55x55 in ghisa D400;
- n. 2 camerette per acque chiare dimensioni 80x80 in calcestruzzo vibro compresso, con scaletta d'accesso alla marinara per $H \geq$ m. 1,50, dotate di chiusino in ghisa sferoidale Ø60 D400;
- n. 2 pozzi perdenti in cls Ø200 h= 3.00 mt dotati di chiusino in ghisa sferoidale Ø60 D400, per assicurare idoneo volume di invaso.

Rete di illuminazione pubblica

Il progetto è stato predisposto nel rispetto delle indicazioni fornite dalla società ENEL SOLE. In particolare le prestazioni previste sono:

- esecuzione di canalizzazione interrata con posa di tubo corrugato Ø110 rinfiacato in cls;
- esecuzione di n.5 fondazioni per l'alloggiamento dei pali;
- posa di n. 4 pozzetti di derivazione con chiusino in ghisa;

- predisposizione del manufatto per l'alloggio della fornitura di illuminazione pubblica e del quadro di comando;
- posa di n. 5 corpi illuminanti composti da palo rastremato in ferro zincato da 8 m.f.t. portante n. 5 apparecchi illuminanti a Led;
- posa del quadro di comando in cassonetto;
- posa della linea IP 4x10 RG7OR;

5. RELAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 13/89, DM 236/89, LR 6/89

Ai sensi di quanto disposto dalla Legge 13/89, dal DM 236/89 e dalla LR 6/89 è richiesto il soddisfacimento del grado di accessibilità per gli spazi esterni adibiti a parcheggio e marciapiedi.

I marciapiedi in progetto hanno un calibro di mt. 1,50 e per agevolarne la fruibilità sono previsti varchi con luce netta superiore o pari a 1,50 mt., in piano, e raccordati al livello pedonale mediante rampe aventi l'inclinazione indicata dalla L.R. 6/89.

Sono previsti n. 32 posti auto di cui, in conformità a quanto prescritto dall'art. 8.2.3. del DM 236/89, n. 2 stalli riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di 1 ogni 50, di larghezza pari a mt. 3,20. Questi posti, opportunamente segnalati, sono ubicati in aderenza ai percorsi pedonali.

5. CALCOLO IMPORTO NEGOZIALE DI CUI ALLA D.C.C. N. 19 DEL 28/05/2015

Il valore del terreno prima della trasformazione è costituito dai valori di acquisizione delle aree ricomprese nella proposta del comparto ATR8.

Questo valore è pari alla differenza fra l'importo di € 1.365.000 ed il valore catastale della quota di 191,516/1000 del mappale 6824 (cabina ENEL pari ad € $63 * 156 * 0,191516 = € 1.882$:

$$€ (1.365.000 - 1.882) = € 1.363.118$$

Il valore del terreno, dopo la trasformazione (proposta variante ATR8) è pari a:

$$1.800 * 9.228,25 / 3 * 25\% = € 1.384.237,50$$

dove:

1.800 valore max al mq per ville e villini (tabella OMI)

9.228,25 volumetria di competenza GIF srl a seguito della trasformazione

$$IN = (C - A) * 50\% = (1.384.237,50 - 1.363.118) * 50\% = € 10.559,75$$