

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](mailto: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

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