COMUNE DI

CADORAGO

PROVINCIA DI COMO

COMPARTO AS/1 C1

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 c/o
Guffanti A. Spa
Guanzate (Como)

DISEGNATORE

Arch. Tettamanzi R.

COMMITTENTI

G.I.F. s.r.l. _____

F.lli Cascone snc _____

Saldarini Mario _____

Saldarini Orietta _____

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

P.L. 02-20

SCALA

DATA

08.10.2020

E' VIETATA QUALSIASI RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE SENZA AUTORIZZAZIONE.

INDICE

1.	STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI	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 DEL CONTRIBUTO NEGOZIALE DI CUI ALLA D.G.C. N. 27 DEL 27/02/2014	Pag.	9

1. STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Il comune di Cadorago è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 30 settembre 2010 (BURL 26/01/2011 n. 4).
Successivamente sono state presentate le seguenti modifiche:

- I° Variante al PGT approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 20 dicembre 2013 (BURL 26/02/2014 n. 9);
- II° variante al PGT approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 19 giugno 2015 (BURL 09/09/2015 n. 31);
- III° variante al PGT approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 23 maggio 2018 (BURL 20/06/2018 n. 25);

Le aree aggetto del progetto urbanistico costituiscono, nel loro complesso, parte dell'ambito di piano di lottizzazione denominato AS/1 C; gli attuali parametri edificatori risultano:

-	superficie territoriale	mq.	9.700
-	area di concentrazione volumetrica	mq.	6.000
-	volume definito	mc.	4.700
-	area in compensazione ecologica	mq.	3.650
-	destinazione funzionale prevalente	residenziale/ terziaria	
-	superficie drenante	25%	

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

- riperimetrazione del comparto AS/1 con divisione in due sub-comparti denominati AS/1 C1 ed AS/1 C2 ;
- riorganizzazione dell'area in compensazione ecologica e dell'area di concentrazione volumetrica;

I parametri edificatori del comparto AS/1 C1 risultano:

-	superficie territoriale	mq.	6.310
-	area di concentrazione volumetrica	mq.	3.410
-	area in compensazione ecologica	mq.	1.835
-	volume definito	mc.	2.130
-	volume in perequazione derivante dal comparto AS/1 B	mc.	1.500
-	volume premiale	mc.	1.000
-	**volume totale assegnato**	**mc.**	**4.630**

-	abitanti insediabili	n.	43
-	aree per servizi ai sensi dell'art. 4 punto 5 del DdP	mq.	774
-	aree per servizi in cessione gratuita	mq.	1.065
-	p.f.t.	n.	2
-	H max	mt.	8,50
-	destinazione funzionale prevalente	residenziale	
-	superficie drenante	25% area di concentrazione volumetrica	

2. DESCRIZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Il progetto di lottizzazione prevede:

- costruzione di tre edifici plurifamiliari a destinazione residenziale strutturati su due 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 similare 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. 24 posti auto pubblici in pavimentazione drenante; la rete viaria di distribuzione, con calibro di mt. 6,00, assicurerà il collegamento tra via Ariosto ed il comparto AS/1 C2.

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.
Ritenendo quindi compatibile il sistema infrastrutturale delle reti fognarie esistenti con le previsioni progettuali, si rimanda all'ente gestore ogni ulteriore valutazione circa l'eventuale necessità d'individuare, a prescindere, le modalità di superamento delle carenze infrastrutturali della rete stessa.
Con la sottoscrizione della presente convenzione, quale adempimento convenzionale, è prevista la cessione a titolo gratuito al Comune della porzione di 1/3 delle aree tutte costituenti l'ambito AS/1 – comparto B – via Alfieri così come meglio rappresentato nell'elaborato grafico Tav. 10 "Aree AS/1 – comparto B – via Alfieri in cessione gratuita".
Il costo di acquisizione dell'area, pari ad € 219.880 oltre imposta di registro 9% per complessivi € 239.669,20, è a compensazione dell'importo negoziale di € 239.586,25 calcolato sulla base delle linee guida di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 27 del 27/02/2014.

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 con pareti cieche, 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. Tali vedute dovranno essere realizzate ad un'altezza non inferiore a mt. 2,00 dal piano pavimento del locale e dotate di vetri di tipo non trasparente.

4. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Area a parcheggio pubblico

E' prevista la cessione di un'area che verrà adibita a parcheggio pubblico con accesso da via Ariosto, la strada sarà realizzatati con cassonetto da 30 cm con materiale proveniente da cava, scavi o riciclato di demolizioni, stabilizzato dello spessore di cm. 10, strato in Tout-Venant dello spessore di 10 cm e tappeto d'usura da 3 cm. Gli stalli a parcheggio saranno realizzatati con cassonetto da 30 cm con materiale proveniente da cava, scavi o riciclato di demolizioni, stabilizzato dello spessore di cm. 10, elementi autobloccanti in cls tipo " drenix" drenanti sp. 8 cm, posati su sabbia 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 nere

Il progetto prevede le seguenti opere:

- allacciamento alla cameretta della rete mista esistente
- posa in opera di tubazione in PVC rigido Ø200 tipo SN4 conforme alle norme UNI EN 1401 con giunti a bicchiere dotati di guarnizione elastomerica
- posa in opera di n. 3 camerette per acque nere dimensioni 100x100 in calcestruzzo vibro compresso, scaletta d'accesso alla marinara per H≥ m. 1,50, dotata di chiusino in ghisa sferoidale Ø60 D400.

Rete acque meteoriche

Il progetto prevede la realizzazione delle seguenti opere:

- tubazione in PVC rigido 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 100x100 in calcestruzzo vibro compresso, con scaletta d'accesso alla marinara per H≥ m. 1,50, dotate di chiusino in ghisa sferoidale Ø60 D400;
- n. 3 pozzi di accumulo a tenuta in cls Ø200 h= 3.00 mt dotati di chiusino in ghisa sferoidale Ø60 D400, per assicurare idoneo volume di invaso.

Rete elettrica

Il progetto è stato predisposto nel rispetto delle indicazioni fornite dalla società ENEL.

In particolare le prestazioni previste sono:

- esecuzione di canalizzazione interrata di BT con posa di un n. 2 tubi in PVC corrugato Ø160 nella strada di lottizzazione;
- esecuzione di canalizzazione interrata di MT con posa di n. 2 tubi in PVC corrugato Ø160 nella strada di lottizzazione
- posa di pozzetti di derivazione cm. 50x50 e 60x60 con chiusino in ghisa D400.

Rete telefonica

Lungo la nuova viabilità è prevista la realizzazione di canalizzazioni interrate per la distribuzione della rete telefonica costituita da n° 1 tubo corrugato Ø125, rinfiancato in cls con pozzetti rompi tratta cm 60x60 e cm 120x60.

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 rinfiancato in cls;
- esecuzione di n.4 fondazioni per l'alloggiamento dei pali;
- posa di n. 1 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. 4 corpi illuminanti composti da palo rastremato in ferro zincato da 8 m.f.t. portante n. 4 apparecchi illuminanti a Led;
- posa del quadro di comando in cassonetto;
- posa della linea IP 4x10 RG7OR;

Rete idrica potabile

Il progetto prevede:

- fornitura e posa di una tubazione in PEAD Ø 90 con stacco dalla rete idrica esistente e uno stacco dalla linea in progetto per alimentare un idrante soprassuolo UNI70, da posizionarsi nell'area a parcheggio.

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. 24 posti auto di cui, in conformità a quanto prescritto dall'art. 8.2.3. del DM 236/89, n. 1 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.

Calcolo effettuato sulla base delle linee guida di cui alla deliberazione di G.C. n. 27 del 27/02/2014

AMBITO AS1/C1- via Carducci - Ariosto

DATI GENERALI

Superficie teritoriale : mq.	**6310,00**
Volumetria : mc.	**3630,00**
Superficie lorda di pavimento (SLP): mq.	**1210,00**
Destinazione territoriale urbanistica precedente:	**agricola**
Indice di utilizzazione precedente: mq. o mc/mq	**0,03**
Destinazione territoriale urbanistica attuale:	**residenziale**

(B) Valore econ. comm. complessivo iniziale del terreno:	€	**80.452,50**
(C) Valore economico comm. dell'immobile edificabile:	€	**2.238.500,00**
(D) Valore econ. complessivo del terreno edificabile pari al 25% di (C):	€	**559.625,00**
(IN) Importo negoziale = (D-B) x 0,50	€	**239.586,25**

Cadorago, 24/09/2020

Prot. n. 0012899 del 25-09-2020 partenza Cat. 6 Cl. 2