

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
RFGb - VIA DEL CHIESOLO

OGGETTO

RELAZIONE TECNICA

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

GUFFANTI RESIDENZIALE s.r.l
Via Bancora e Rimoldi, 37
22070 Guanzate (CO)

DISEGNATORE

Brioschi F.

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

ALLEGATO

A

SIGLA
P.L. 04-19

SCALA

DATA
10/06/2022



INDICE

1	PREMESSE.....	2
2	STATO DI FATTO.....	4
3	INDICAZIONI PROGETTUALI DI P.A.....	5
4	APPROFONDIMENTI TEMATICI	7
5	SINTESI ELEMENTI CONVENZIONALI	8
6	NORME TECNICHE ATTUATIVE SPECIFICHE.....	15
7	RELAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 13/89, DM 236/89, LR 6/89	16



1 PREMESSE

Il comune di Veniano è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 5 ottobre 2010 (BURL 09/02/2011 n. 6).

Successivamente sono state presentate le seguenti modifiche:

- I° Variante al PGT approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 13/09/2021 (BURL 15/12/2021 n. 50);

Le aree oggetto del progetto urbanistico nel vigente Piano di Governo del Territorio sono classificate come segue:

- «RFGb Ambiti di riqualificazione funzionale di interesse generale»

e sono censite ai mappali 3162 (parte), 934 (parte).

Lo strumento urbanistico di cui sopra ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo (P.A.), qui denominato « RFGb via del Chiesolo » i cui parametri edificatori, risultano:

Superficie territoriale	mq. 10.000
SLP a destinazione terziaria sanitaria	mq. 5.300
Servizi pubblici comunali (art. 11 PdR) 75% della SLP	mq. 3.975
Superficie fondiaria	mq. 6.774
Superficie in cessione per servizi pubblici comunali	mq. 2.060
Superficie in cessione per viabilità interna al comparto	mq. 285
Superficie in cessione per verde di rispetto e di arredo	mq. 881
Superficie in cessione per viabilità esterna al comparto	mq. 548
Superficie per servizi pubblici comunali da monetizzare	mq. 201
H max	mt. 10,50

L'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di un atto di convenzione che dovrà prevedere:

- i criteri di concorso dei soggetti privati nella realizzazione delle infrastrutture stradali e di parcheggio d'interesse comunale;
- la distribuzione delle componenti tecnologiche a servizio degli insediamenti verificandone l'esigenza di potenziamento delle pubbliche reti in sede di allacciamento;



- le modalità di apprestamento degli interventi di sistemazione esterna intesa come momento di valorizzazione ambientale e di mitigazione degli impatti;
- relativamente al comparto b) l'impegno ad attivare la procedura dettata dall'art. 8 NTA del PTCP.

Sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico-architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano Attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità.

Il progetto attuativo prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria all'interno del comparto e di urbanizzazione di interesse generale esterne al perimetro del piano attuativo relative a:

- opere di manutenzione area a parcheggio pubblico di via Nazione Italiana
- impianto d'illuminazione campo sportivo comunale.

Il P.A. è conforme al P.G.T. vigente e risulta posto in ambito urbanizzato dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Pertanto, è pienamente rispondente alla pianificazione sovraordinata locale e generale.

Per approfondimenti cartografici vedasi tavola 01 "Inquadramento urbanistico territoriale".



2 STATO DI FATTO

Il comparto d'intervento è ubicato in fregio alla via del Chiesolo, in una zona che il PGT identificava come PAVP, ora interessata dalla principale destinazione sanitaria assistenziale (RSA) e servizi funzionali compatibili.

È posto a sud-ovest del nucleo urbano di Veniano, ai margini dell'area industriale. Confina a nord con il campo sportivo comunale, a ovest del quale si estende il bosco del Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate.

La via prende il nome dall'omonimo edificio religioso del 1300, detto appunto "Chiesolo", collocato proprio nelle vicinanze del limite del parco.

L'area è attualmente accessibile ad ovest da via del Chiesolo, mentre è previsto da PGT il completamento della nuova strada di lottizzazione a collegamento fra via Nazione Italiana e via del Chiesolo a sud del comparto.

Il compendio si presenta libero, a carattere agricolo, con un leggero declivio verso sud-est.

L'area è ben esposta al sole durante tutta la giornata; non vi sono problemi di contenimento del terreno, né di consolidamento o drenaggio. Il sottosuolo è sede di una falda libera la cui profondità è > 60m.



3 INDICAZIONI PROGETTUALI DI P.A.

Gli obiettivi posti alla base del P.A. riguardano essenzialmente la razionalità dell'assetto urbanistico da conferire al nuovo insediamento, la fattibilità della sua attuazione sul piano operativo ed economico, nonché il corretto inserimento ambientale, in rapporto al contesto in cui collocare gli interventi previsti.

La scelta dell'organizzazione dell'area, della localizzazione dei nuovi impianti, la dimensione di questi, l'articolazione dei servizi urbanizzativi, ecc. è strettamente legata alla morfologia del terreno e si pone nell'ottica di consentire una reciproca autonomia degli stessi in ordine ai tempi e modalità di attuazione del P.A.

In merito alla salvaguardia ambientale, il progetto cerca di evitare modifiche alla natura del luogo con eccessivi movimenti di terra o alterazioni negative, proponendosi di adeguare le nuove opere alla situazione ambientale esistente, pur nella consapevolezza che ogni intervento inevitabilmente ne costituisce una modifica irreversibile.

Il P.A., nelle sue indicazioni di massima, fornisce misure e prescrizioni in tale direzione, che tuttavia dovranno essere verificate e controllate nella loro attuazione in sede di approvazione dei progetti esecutivi dei singoli edifici e delle connesse opere da realizzare.

L'ipotesi di progetto muove dal tentativo di inserire all'interno di un'area ai margini del centro urbano consolidato un edificio socio assistenziale per ospitare fino 120 posti letto, applicando la procedura dettata dall'art. 8 NTA del PTCP che individua gli interventi di rilevanza sovracomunale da localizzare nei centri di rilevanza sovracomunale, incidenti quindi con la loro realizzazione su un ambito territoriale più ampio rispetto a quello strettamente interessato dall'intervento.

Il Piano Attuativo sommariamente prevede:

- la costruzione di un edificio a destinazione sanitaria, strutturato su tre livelli f.t. oltre ad un piano interrato adibito a servizi accessori di carattere generale;
- la formazione lungo via del Chiesolo di un'area standard adibita a parcheggio con accesso da via del Chiesolo e la realizzazione di n. 62 posti auto pubblici in pavimentazione drenante;
- la realizzazione di un marciapiede lungo il perimetro del lotto in via del Chiesolo;



- la formazione lungo via del Chiesolo e via Nazione italiana di fascia verde di rispetto e arredo alberata;
- opere di manutenzione dell'area a parcheggio pubblico di via Nazione Italiana;
- la realizzazione dell'illuminazione del campo da calcio presso il campo sportivo comunale.

L'intervento, prevedendo la dispersione in sito delle acque meteoriche, nel rispetto di quanto prescritto dal 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 dello scarico della residenza socio-assistenziale.

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.



4 APPROFONDIMENTI TEMATICI

Si reputano significativi gli approfondimenti relativi alle seguenti tematiche:

- Ciclo acque.

4.1 TEMATICA CICLO ACQUE

4.1.1 APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E DISTRIBUZIONE

Il consumo pro-capite è pari mediamente a 250 lt./ab. x giorno (dato nazionale) = 91.000 lt./ab. x anno = 91 mc./ab. x anno.

Considerando una previsione insediativa da P.A. di 120 abitanti, la richiesta giornaliera può essere considerata pari a circa 30.000 lt./giorno, ovvero circa 10.950 mc./anno, da confrontare con le capacità degli impianti di portata della rete acquedotto comunale.

Allo stato attuale si può solo affermare che l'impianto di adduzione al comparto deve essere verificato in termini di eventuale potenziamento per ulteriori allacciamenti da concordare con l'Ente erogatore.

4.2 SMALTIMENTO E DEPURAZIONE ACQUE REFLUE

Il comparto rientra nel bacino dell'impianto di depurazione gestito dall'azienda ComoAcqua srl.

In merito alla stima dell'incremento indotto per il settore residenziale dal proposto P.A. si può ipotizzare che con riferimento al parametro BOD₅, il rapporto fra abitanti insediabili lordi (120) e abitanti equivalenti A.E. possa essere dell'ordine di 0,67, ovvero A.E.: = n. ab. x 0,67 = 80.

Nello sviluppo del progetto dell'intervento (nel contesto della richiesta connessa al titolo abilitativo edilizio) sarà necessario redigere anche un progetto di invarianza idraulica e idrologica (rif. *R.R. proposto con D.G.R. R.L. X/6829 del 30.06.2017 e s.m.i.*), firmato da un tecnico abilitato, qualificato e di esperienza nell'esecuzione di stime idrologiche e calcoli idraulici, redatto conformemente alle disposizioni del regolamento.



5 SINTESI ELEMENTI CONVENZIONALI

Vengono ora sintetizzati alcuni elementi significativi contenuti nello “Schema di Convenzione urbanistica” allegato alla proposta di P.A. In ogni caso per maggiori delucidazioni si consulti il predetto documento.

5.1 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA ALL'INTERNO DEL COMPARTO

Le opere previste a carico del proponente sono costituite da:

- formazione di un'area standard in cessione adibita a parcheggio lungo via del Chiesolo con accesso dalla via stessa costituita da n. 62 posti auto pubblici in pavimentazione drenante;
- la realizzazione di un marciapiede lungo il perimetro del lotto in via del Chiesolo.
- la realizzazione di fascia verde di rispetto e arredo lungo via del Chiesolo e via Nazione italiana.

In particolare:

Area a parcheggio pubblico

La strada di distribuzione e gli stalli a parcheggio saranno realizzatati con cassonetto da 20 cm con materiale proveniente da cava, scavi o riciclato di demolizioni, 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”.

È prevista inoltre la realizzazione di marciapiedi con calibro di mt. 1.50, realizzati con cassonetto da 20 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.

Marciapiede

Il nuovo marciapiede lungo via del Chiesolo avrà calibro di mt. 1.50 e sarà realizzato con cassonetto da 20 cm con materiale proveniente da cava, scavi o riciclato di demolizioni, massetto in cls da 10 cm e tappeto d'usura di cm. 3.



Verde di rispetto e arredo

È prevista la formazione di un'area a verde lungo via del Chiesolo e via Nazione Italiana con messa a dimora a filare di Acer Platanoides con distanza minima interasse 8 m, di circonferenza $8 \div 10$ cm, compresa l'esecuzione dello scavo, la piantumazione, il rinterro, la formazione di tornello, trasporto del materiale di risulta alla discarica, concimazione, innaffiatura, ed ogni altro onere necessario fino al completo attecchimento.

Rete acque nere

Le acque nere del comparto socio-assistenziale saranno collegate alla cameretta esistente della rete fognaria delle acque miste situata a sud del comparto in via Nazione Italiana.

Rete acque meteoriche

Le acque meteoriche provenienti dalle superfici dell'area a parcheggio verranno convogliate nell'ordinaria rete di raccolta e smaltimento delle acque bianche, con recapito finale in pozzi perdenti.

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, collegate ai pozzetti dotati di griglie caditoie cm. 55x55 in ghisa D400;
- n. 1 cameretta per acque chiare dim. cm. 80x80 in calcestruzzo vibro compresso dotate di chiusino in ghisa sferoidale Ø60 D400;
- n. 3 pozzi di accumulo a tenuta in cls Ø200 h= 4.00 mt dotati di chiusino in ghisa sferoidale Ø60 D400, per assicurare idoneo volume di invaso durante gli eventi di punta.

Rete elettrica

In particolare le prestazioni previste sono:

- posa di n. 2 pozzetti dim. cm. 120x120 per arrivo MT e uscita nuove canalizzazioni BT;
- predisposizione di canalizzazione interrata di BT con posa di un n. 4 tubi in PVC corrugato Ø160;

Si precisa che le opere relative alla realizzazione della nuova cabina di trasformazione non sono a carico della presente lottizzazione.



Rete telefonica

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

La linea per la struttura sanitaria sarà derivata direttamente dalla linea telefonica esistente proveniente da via del Chiesolo, in seguito ad adeguamento della stessa a carico dell'operatore telefonico.

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 serie pesante classe N Ø110 rinfiancato in cls;
- posa di n. 4 pozzetti-plinto dim. cm.70x100x100 con tasca quadra da cm.40x40 interna e tasca circolare con chiusino in ghisa sferoidale B125 per posa palo pubblica illuminazione;
- posa di n. 4 corpi illuminanti composti da palo conico zincato con braccio semplice curvo da 9 m.f.t. portante n. 4 apparecchi illuminanti a Led;
- posa di n. 1 pozzetti di derivazione dim. cm. 40x40 con chiusino in ghisa sferoidale B125;
- predisposizione del manufatto per l'alloggio quadro di comando;
- posa della linea IP 4x10 RG7OR.

Rete idrica potabile

La linea per la struttura sanitaria sarà realizzata con stacco direttamente dalla linea idrica esistente lungo via del Chiesolo.



5.2 ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE DI INTERESSE GENERALE

Le opere previste a carico del proponente sono costituite da:

- opere di manutenzione del parcheggio pubblico esistente lungo via Nazione Italiana;
- la realizzazione dell'illuminazione del campo da calcio presso il campo sportivo comunale.

Opere di manutenzione del parcheggio pubblico esistente lungo via Nazione Italiana

Le opere di manutenzione previste sono le seguenti:

- sistemazione della sovrastruttura stradale nelle aree ammalorate tramite: scarificazione, rifacimento delle livellette con stabilizzato e successiva risagomatura, ripresa e conguaglio con pavimentazione esistente, posa strato in Tout-Venant dello sp. cm 8;
- riposizionamento cordoli esistenti in cls ove necessario;
- posa di nuovi cordoli in cls ove necessario;

Per approfondimenti vedasi tavola 11 "OO.UU. di interesse generale Opere di manutenzione parcheggio via Nazione Italiana".

Realizzazione dell'illuminazione del campo da calcio presso il campo sportivo comunale

È prevista la realizzazione dell'illuminazione del campo da calcio a 11 presso il campo sportivo comunale situato a nord del comparto RFGb.

Il progetto illuminotecnico prevede l'installazione di n. 4 punti luce tramite la realizzazione di n. 3 torri faro, H 20 m con gabbia e griglie per supporto fari e installazione di nuovi fari su un palo esistente per l'illuminazione del campo a 7 per realizzazione del quarto punto luce.

La linea di illuminazione sarà derivata da quella esistente per l'illuminazione del vicino campo da calcio a 7 tramite esecuzione di canalizzazione interrata con posa di tubo corrugato serie pesante classe N Ø110 rinfiato in cls.

Per approfondimenti vedasi tavola 12 "OO.UU. di interesse generale Impianto d'illuminazione campo sportivo comunale".



5.3 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

In conformità ai disposti dell'art. 44 della L.R. 12/2005, si da atto che gli oneri di urbanizzazione afferenti il piano attuativo, determinati secondo le tariffe vigenti in Comune sono pari a:

- € 69.801,00 (mq. 5.300 x €/mq. 13,17) per quanto attiene la quota relativa agli oneri primari;
- € 17.437,00 (mq. 5.300 x €/mq. 3,29) per quanto attiene la quota relativa agli oneri secondari.

il tutto per un importo complessivo di € 87.238,00.

A fronte dell'importo come sopra determinato di € 87.238,00 il piano attuativo prevede opere di urbanizzazione primaria, così come meglio indicate nei precedenti paragrafi, il cui valore sulla base del computo metrico estimativo allegato risulta pari ad € 111.206,97 maggiore del contributo dovuto relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Visto l'art. 46 della L.R. 12/05, così come modificata dalla L.R. 7/2010, l'esecuzione delle sole opere di urbanizzazione primaria consente lo scomputo indifferenziato degli oneri di urbanizzazione primari e secondari.

Essendo il valore delle opere di urbanizzazione primaria maggiore del contributo dovuto relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nulla sarà dovuto dal proponente all'atto del rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi edificatori afferenti il piano attuativo relativamente alla quota degli stessi oneri di urbanizzazione.

5.4 QUANTIFICAZIONE AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Le superfici cedute in forma gratuita al Comune sono così individuate:

- Superficie per servizi pubblici comunali	mq.	2.060
- Superficie per viabilità interna al comparto	mq.	285
- Superficie per verde di rispetto e di arredo	mq.	881
- Superficie per viabilità esterna al comparto	mq.	548

In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del piano attuativo, il Comune non ritiene necessario individuare all'interno del



comparto le aree per attrezzature e servizi pubblici nella dotazione minima prescritta dalla normativa del PGT pari al 75% della S.L.P. complessivamente rappresentata dalle funzioni ivi non negate nei Nuclei di Antica Formazione e nell'ambito "RFGb" (art. 11 PdR), per complessivi mq. 3.975. Il proponente procederà quindi alla monetizzazione delle aree per servizi pubblici quali differenza fra la quantificazione richiesta dal PGT e le aree per servizi pubblici individuate.

L'importo della monetizzazione risulta essere pari a $\text{mq } 201 * 52 \text{ €/mq} = \text{€ } 10.452$.



5.5 OBBLIGHI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Il proponente, in caso di richiesta di realizzazione di una struttura sanitaria con oltre 100 posti letto, si impegna ad attivare la procedura dettata dall'art. 8 delle NTA del PTCP.

Il costo di costruzione verrà determinato applicando i parametri di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 24/02/2022. Nello specifico: il costo unitario di costruzione, definito nel listino DEI 2019 "Tipologie Edilizie" voce D27, è pari €/mq. 1.535; il Comune può riservarsi di non procedere a verifiche di accertamento del costo documentato di costruzione laddove potrà essere verificato che il costo dell'intervento proposto risulti superiore a quello base parametrico di $€ 5.300 * 1.535 * 3\% = € 244.065$, come sopra definito; la percentuale d'incidenza per la determinazione del contributo è il 3%, trattandosi di un'opera il cui beneficio pubblico documentato è superiore al valore di $R = 8\% * \text{costo di costruzione}$.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 46 comma 1bis della LR 12/05, nel caso in cui la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale prevista in convenzione non sia correlata alla necessità di garantire il reperimento della dotazione di cui all'articolo 9 della LR 12/05 e l'approntamento delle opere e delle infrastrutture sia aggiuntivo rispetto al fabbisogno generato dalle funzioni in previsione, è ammessa la possibilità di dedurre gli importi di dette opere o attrezzature a compensazione del contributo afferente il costo di costruzione. A riguardo il piano attuativo, a scomputo parziale dell'importo del costo di costruzione che verrà determinato in sede di approvazione del progetto edilizio relativo alla RSA, prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione di interesse generale, esterne al perimetro del piano attuativo, così identificate:

- opere di manutenzione area a parcheggio pubblico di via Nazione Italiana;
- impianto d'illuminazione campo sportivo comunale.

Vista la Deliberazione ANAC n. 7 del 16 luglio 2009, il valore delle opere su cui commisurare l'importo degli oneri da scomputare è costituito dal quadro economico del progetto presentato dal proponente (ai sensi dell'art. 17 del DPR n. 554/99) ed approvato dal Comune; detto valore risulta essere complessivamente pari ad € 120.201,46.



6 NORME TECNICHE ATTUATIVE SPECIFICHE

Si intendono richiamate ed applicate le disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT vigente alla data di approvazione del piano attuativo.

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, 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.



7 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. 62 posti auto di cui, in conformità a quanto prescritto dall'art. 8.2.3. del DM 236/89, n. 3 stalli riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di 1 ogni 50, di larghezza pari a mt. 3,30. Questi posti, opportunamente segnalati, sono ubicati in aderenza ai percorsi pedonali.