

COMUNE DI
ROVELLO PORRO
PROVINCIA DI COMO

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
VENETO A
COMPARTO A1

OGGETTO

RELAZIONE TECNICA

Delibera di Adozione
N. del

Delibera di Approvazione
N. del

PROGETTISTA

Arch. Laura Franzè

Ordine degli Architetti di Como n° 2379
cod. fisc. FRN LRA 77L52 C933K

Recapito e/o
Via Scirimida 15
22073 Fino Mornasco (Como)

COMMITTENTI

Alberio Natalia _____ Premoli Marco Giovanni _____

Ambrosi Giulio _____ RES2 GUFFANTI srl _____

Banfi Debora _____ Rizzico Nicoletta _____

Carnelli Alberto _____ Robbiani Angela Carla _____

Carnelli Marco _____ Robbiani Francesco _____

Carnelli Massimo _____ Robbiani Rosangela _____

Carnelli Patrizia _____ Spigarolo Mariateresa _____

Cattaneo Albina _____ Spigarolo Paolo _____

GIF srl _____ Tucci Tiziana Irma Gina _____

Marcuzzi Luisella _____ Volontè Angelo _____

Pagani Elisa _____ Volontè Gianluca _____

Pagani Giovanna _____ Volontè Massimo _____

DISEGNATORE

L. Ghielmetti

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



Via Repubblica n°9 - 22077 Olgiate Comasco (CO)
Phone: +39 031 99 01 71
Email: info@studioepta.it - www.studioepta.it

ALLEGATO

A

SIGLA

SCALA

P.L. 01-26

DATA

04/02/2026

INDICE

INDICE..... 1

1. PREMESSE 2

2. STATO DI FATTO 5

3. INDICAZIONI PROGETTUALI DI P.A. 6

4. SINTESI DEGLI ELEMENTI CONVENZIONALI 12

5. NORME TECNICHE ATTUATIVE SPECIFICHE..... 15

6. RELAZIONE AI SENSI DELLA LEGGE 13/89, DM 236/89, LR 6/89 16

1. PREMESSE

Il comune di Rovello Porro è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 in data 30/07/2009 e divenuto efficace con pubblicazione su BURL serie “Avvisi e Concorsi” n. 46 del 18/11/2009, prima variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 22/05/2012 divenuta efficace con pubblicazione sul BURL n. 33 del 16/08/2012, seconda variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 02/04/2013 divenuta efficace con pubblicazione sul BURL n. 20 del 15/05/2013, terza variante di aggiornamento approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 28/07/2015 divenuta efficace con pubblicazione sul BURL n. 37 del 09/09/2015, quarta variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31-32 del 30/09/2020 divenuta efficace con pubblicazione BURL n. 2 del 13/01/2021, quinta variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 30/11/2023 divenuta efficace con pubblicazione BURL n. 7 del 14/02/2024, sesta variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 20/02/2024 divenuta efficace con pubblicazione BURL n. 22 del 29/05/2024.

Le aree oggetto del progetto urbanistico costituiscono nel loro complesso il comparto soggetto a pianificazione attuativa denominato “PA VENETO A”.

Lo strumento urbanistico di cui alla precedente lettera a), ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale l'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo convenzionato, denominato «Veneto A», i cui parametri edificatori risultano:

superficie territoriale	mq.	25.731
edificabilità	mc.	16.500
superficie fondiaria	mq.	11.000
aree e corridoi verdi	mq.	12.101
superficie drenante minima (%Sf)	%	40
viabilità e parcheggi	mq.	2.630
totale aree pubbliche	mq.	14.731

L' art. 34 della Normativa del Piano delle Regole ammette il frazionamento dei piani attuativi, senza che ciò comporti variante al PGT, previa la presentazione da parte dei privati attuatori, di un piano guida di inquadramento di tutto l'ambito, così come perimetrato negli elaborati del PGT;

Con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 34 del 03/04/2017 è stata ritenuta condivisibile l'istanza di parere preventivo presentata dai proprietari con atto prot. 1708 del 15/02/2017, per il frazionamento del P.A. in oggetto in due comparti (A1 e A2);

In data 17/04/2019 prot. N. 4622 è stato depositato il "PIANO GUIDA DI INQUADRAMENTO del P.A. VENETO A" e successivamente in data 06.10.2022 con prot. 11658-11657-11656 e s.m.i. è stato presentato il nuovo PIANO GUIDA DI INQUADRAMENTO DEL P.A. VENETO A.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 50 del 14/08/2024 è stato adottato il PIANO GUIDA DI INQUADRAMENTO DEL P.A. VENETO A e approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 21/11/2024.

A seguito di quanto sopra esposto, i parametri dimensionali dell'ambito in oggetto risultano i seguenti:

COMPARTO A1

superficie territoriale	mq.	24.100
edificabilità	mc.	15.330
superficie fondiaria	mq.	11.469
aree e corridoi verdi	mq.	10.128
superficie drenante minima (%Sf)	%	40
viabilità e parcheggi	mq.	2.053
aree pubbliche individuate	mq.	12.631
aree pubbliche da monetizzare	mq.	1.055
totale aree pubbliche	mq.	13.686
p.f.t.	n.	3
H max	mt.	10,50

Visto l'art. 46 della LR 12/05 così come modificato dall'art. 21, comma 1, lettera h) della LR 7/2010, che ha soppresso la parola "distintamente", la realizzazione delle opere di urbanizzazione può essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, cumulativamente senza distinzione, a prescindere dalla tipologia di opere effettivamente eseguite dal privato, salvo clausole diverse e più onerose contenute nella convenzione urbanistica.

A riguardo la Corte dei Conti Lombardia, con parere n. 154 del 14/05/2018, ha confermato che, attraverso la realizzazione di opere d'interesse pubblico, è possibile lo scomputo indifferenziato degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Vista la Determinazione ANAC n. 7 del 16/07/2009 il valore delle opere su cui commisurare l'importo degli oneri da scomputare e costituito dal quadro economico del progetto presentato dai Lottizzanti (ai sensi dell'articolo 17 del DPR n. 554/99) ed approvato dal Comune.

2. STATO DI FATTO

Il comparto d'intervento, è ubicato all'interno di un ambito consolidato soggetto a Piano Attuativo "Veneto A" posto ad ovest del nucleo edificato principale di Rovello Porro.

Esso risulta adiacente per la maggior parte con un'area con destinazione a "tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale", a sud con un'area di tipo artigianale-produttiva e a sud e ovest con aree libere con destinazioni "cintura agricola esterna".

L'area è accessibile tramite collegamenti da realizzarsi con via Vittorio Veneto, via Giuseppe Ungaretti e via Giosuè Carducci.

Il compendio si presenta attualmente prativo, contraddistinto da una geometria regolare, con un dislivello di circa 2 m in direzione nord-sud.

L'area è ben esposta al sole durante tutta la giornata; non vi sono problemi di contenimento del terreno, né di consolidamento o drenaggio.

Sull'area del comparto Veneto A1 non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del permesso di costruire o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità.

L'area interessata dal piano è censita ai mappali n. 4383, 4204, 4205, 4382, 4384, 5208, 4377, 6492, 6485, 1911, 4061, 4062, 4063, 6490, 4060, 5206, 6753, 4378, 1907.

La richiesta viene presentata da Alberio Natalia, Ambrosi Giulio, Banfi Debora, Carnelli Alberto, Carnelli Marco, Carnelli Massimo, Carnelli Patrizia, Cattaneo Albina, GIF srl, Marcuzzi Luisella, Pagani Elisa, Pagani Giovanna, Premoli Marco Giovanni, RES2 GUFFANTI srl, Rizzico Nicoletta, Robbiani Angela Carla, Robbiani Francesco, Robbiani Rosangela, Spigarolo Mariateresa, Spigarolo Paolo, Tucci Tiziana Irma Gina, Volonté Angelo, Volonté Gianluca e Volonté Massimo in qualità di proprietari delle aree.

3. INDICAZIONI PROGETTUALI DI P.A.

Gli obbiettivi 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 i nuovi impianti residenziali 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.

Sotto il profilo tipologico gli edifici residenziali riscontrabili nel significativo intorno sono da associare a immobili generalmente mono e plurifamiliari disposti prevalentemente su due piani (oltre interrato).

L'ipotesi di progetto muove da quanto già sottolineato tentando di coniugare lo sviluppo di un complesso capace di sviluppare 15.330 mc. a destinazione residenziale.

Il Piano Attuativo prevede per sommi capi:

Marciapiede lungo la Via Vittorio Veneto

È previsto il completamento del marciapiede lungo via V. Veneto in corrispondenza del Piano attuativo con calibro di mt. 1.50 Il marciapiede sarà realizzato 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 antiusura di cm. 2,5.

Via Ungaretti

È prevista l'eliminazione del Palo P2 presente sulla via per realizzazione di strada di accesso al P.A. (vedasi tavole grafiche n. 7 e 8) e adeguamento della linea.

Inoltre, è previsto un collegamento pedonale che dal marciapiede della via interna al P.A. porta al raggiungimento del parco giochi posto sul lato opposto della carreggiata. Il primo tratto, ricadente nell'area verde del P.A. verrà realizzato in calcestruzzo, mentre sulla Via Ungaretti verrà realizzato un attraversamento pedonale rialzato con finitura asfaltata.

Viabilità interna al Piano Attuativo

La strada in progetto all'interno del Piano Attuativo avrà un calibro di 6,50 mt escluso il camminamento pedonale, il quale avrà una larghezza di mt. 1.50.

La strada sarà realizzata con cassonetto da 30 cm con materiale proveniente da cava, scavi o riciclato di demolizioni, strato di stabilizzato di spessore variabile, pavimentazione stradale in tout-venant sp. 8 cm e finitura con tappetino antiusura di cm. 3.

Il camminamento pedonale sarà realizzato 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 antiusura di cm. 2,5.

Le opere stradali saranno complete di segnaletica orizzontale, verticale e cestini porta rifiuti in quantità adeguata.

Aree a parcheggio pubblico

Il progetto prevede la formazione di aree a parcheggio di uso pubblico all'interno della lottizzazione.

A nord-ovest del PA è prevista un'area a parcheggio dotata di 39 parcheggi di cui 1 per disabili con accesso in ingresso ed in uscita su via Veneto.

La viabilità a servizio dei parcheggi avrà larghezza pari a 6,50 mt.

Ulteriore area a parcheggi è localizzata al centro della lottizzazione e prevede la realizzazione di 5 parcheggi.

La viabilità a servizio dei parcheggi avrà larghezza pari a 6,00 mt

Lungo la viabilità del PA saranno collocati altri parcheggi per un complessivo di 24 parcheggi, di cui 1 riservato ai disabili.

Tutta la viabilità interna al PA sarà realizzata con cassonetto da 30 cm con materiale proveniente da cava, scavi o riciclato di demolizioni, strato di stabilizzato di spessore variabile e pavimentazione stradale in tout-venant sp. 8 cm e finitura con tappetino antiusura di cm. 3.

Tutti i parcheggi saranno realizzati in massetti autobloccanti ad alta capacità drenante carrabili in cemento mod. “drenix” di spessore 8 cm posati a secco su letto di sabbia o spaccato pezzatura 3/6.

Le aiuole previste saranno completate con la semina a prato.

Rete acque nere

Il progetto prevede la realizzazione delle seguenti opere:

- allacciamento alla cameretta dalla rete mista esistente lungo via Carducci tramite posa in opera di tubazione in PEAD elettrosaldato per scarichi civili e industriali conformi alla norma UNI 7613, a tenuta bidirezionale così come previsto dall'art. 3.1 dell'allegato n° 1 della D.g.r. 10/04/2003 n°7/12693, con diametro Ø 200-250 e Ø 300 sul tratto di via Carducci che collega la cameretta esistente, posizionata all'intersezione con via Ungaretti, con la via di lottizzazione.
- posa in opera di n. 17 camerette per acque nere dimensioni 100x100 in calcestruzzo vibrocompresso, scaletta d'accesso alla marinara per $H \geq m. 1,50$, dotata di chiusino in ghisa sferoidale Ø60 D400; dove troverà alloggio il pezzo speciale con tappo per l'ispezione della linea stessa.

Rete acque meteoriche

Lungo la viabilità a servizio delle aree a parcheggio è stata prevista la formazione di una rete di smaltimento acque chiare costituita da tubazioni in PVC diam. 200-250.

L'acqua piovana sarà raccolta da pozzetti dotati di griglie caditoie cm. 55x55 D400.

Nelle intersezioni della rete acque chiare verrà predisposta una cameretta cm. 100x100 dotata di chiusino in ghisa circolare diametro Ø60 D400.

La rete di smaltimento delle acque meteoriche lungo la viabilità principale interna al PA prevede la realizzazione delle seguenti opere:

- tubazione in PVC SN4 Ø250 con giunti a bicchiere dotati di guarnizione elastomerica, nella quale si innestano le tubazioni secondarie in PVC rigido Ø160 tipo SN4 provenienti dai pozzetti dotati di griglie caditoie cm. 55x55 in ghisa D400 tipo “Milano” sifonata;

- n. 15 camerette per acque chiare dimensioni 100x100 in calcestruzzo vibrocompresso, con scaletta d'accesso alla marinara per $H \geq$ m. 1,50, dotate di chiusino in ghisa sferoidale Ø60 D400;
- n. 14 pozzi perdenti in cls Ø200 h= 3.00 mt dotati di chiusino in ghisa sferoidale Ø60 D400, per assicurare idoneo volume di invaso durante gli eventi di punta.

Gli interventi prevedono la dispersione in sito delle acque meteoriche, nel rispetto di quanto prescritto dai R.R. n. 17 del 28/11/2017, senza alcun aggravio alla rete di raccolta delle acque chiare esistente.

Rete elettrica

Il progetto prevede la realizzazione delle seguenti opere:

- lungo la via Vittorio Veneto, spostamento di palo esistente dotato di linea aerea ENEL, comprensivo di esecuzione della discesa su palo e successiva posa di linea elettrica interrata in PVC rigido Ø125 fino al collegamento con pozzetto di dimensioni 60 x 60.
- esecuzione di canalizzazione interrata di BT con posa di un n. 2 tubi in PVC rigido Ø160 nella strada interna alla lottizzazione; di n. 2 tubi in PVC rigido Ø160 lungo l'area a verde a disposizione per eventuali impianti tecnologici si collega alla via Vittorio Veneto;
- esecuzione di canalizzazione interrata di MT con posa di n. 2 tubi in PVC rigido Ø160 dall'area a verde a disposizione per eventuali impianti tecnologici si collega a Via Vittorio Veneto;
- posa di pozzetti di derivazione cm. 60x60 con chiusino in ghisa D400.
- Posa di n. 7 cassette di sezionamento ENEL dim. 70 x 25 cm collegate con 3 tubi in PVC rigido Ø160.

Rete di illuminazione pubblica

Arretramento a lato marciapiede di n. 2 pali di illuminazione presenti su via Vittorio Veneto in corrispondenza del Piano Attuativo.

Rimozione su via Ungaretti di n. 1 palo in corrispondenza del collegamento con la nuova lottizzazione.

All'interno del Comparto Veneto A1 il progetto prevede le seguenti prestazioni:

- esecuzione di canalizzazione interrata con posa di tubo corrugato Ø110 rinfiato in cls;
- esecuzione di n. 14 pozzetti-plinti per l'alloggiamento dei pali;

- posa di n. 15 pozzetti di derivazione lungo la linea interrata con chiusino in ghisa C250;
- posa di n. 14 corpi illuminanti composti da palo rastremato in ferro zincato da 10 m.f.t. portante n. 14 apparecchi illuminanti a Led;
- posa di n. 7 corpi illuminanti composti da palo da 3,50 m.f.t. portante n. 7 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 PEAD PE110, con derivazione dalla rete idrica in progetto, verranno realizzate 3 colonnine antincendio soprassuolo UNI70 in ghisa con attacco per motopompa con relative camerette 100x100 dotate di chiusino circolare in ghisa Ø60 D400 per saracinesche di intercettazione;
- l'allacciamento alla rete idrica avverrà con derivazione dalla rete esistente lungo via Veneto;

Rete telefonica

È prevista la realizzazione di canalizzazioni interrate per la distribuzione della rete telefonica con n. 2 tubi corrugati Ø125 rinfiacati in cls con pozzetti rompi tratta cm. 120x60 dotati di chiusini in ghisa D400.

Alcune ulteriori informazioni (da confermarsi e precisarsi successivamente in sede di presentazione dei progetti per l'ottenimento dei titoli abilitativi).

Gli edifici

Considerando il livello ancora preliminare della progettazione si citano alcuni elementi tipologici, materici e tecnologici che possono caratterizzare gli edifici residenziali in progetto:

- Razionalità e semplicità costruttiva;
- Significativa articolazione volumetrica con l'obiettivo di "alleggerire" le masse e limitare l'impatto volumetrico e l'inserimento ambientale ed integrazione di forme, linguaggi compositivi e materiali;

- Impianti con soluzioni per contenere i consumi energetici;
- Soluzioni tecnologiche avanzate per contenere le dispersioni, in materia di muri perimetrali e serramenti.

Gli edifici avranno caratteristiche di unitarietà e coerenza. In particolare, per quanto riguarda: materiali di finitura delle facciate, coronamenti, cornicioni, pensiline, coperture, accessi, portoni, serramenti, elementi tecnologici e, in generale, tutti gli elementi che assumano specifica rilevanza formale e architettonica.

Il linguaggio architettonico dovrà essere contemporaneo, evitando forme datate e non coerenti con le tradizioni costruttive locali.

La finitura delle facciate sarà tendenzialmente in intonaco; i serramenti, in pvc o in alluminio, saranno in tonalità neutra.

In sede di progettazione definitiva ed esecutiva dovrà essere adeguatamente approfondita la possibilità di installazione di pannelli solari e fotovoltaici anche integrati nella copertura.

4. SINTESI DEGLI 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.

ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

I lottizzanti si assumono a carico gli oneri relativi agli oneri di urbanizzazione primaria che sono previsti nella misura di € 271.800,90 pari a 17,73 €/mc x 15.330 mc da calcolarsi comunque in base al volume effettivamente licenziato e il parametro tabellare vigente all'adozione del P.A. VENETO A1 che resta fisso fino alla scadenza della convenzione.

I lottizzanti si assumono a carico gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria che sono previsti nella misura di € 327.908,70 pari a 21,39 €/mc x 15.330 mc, da calcolarsi comunque in base al volume effettivamente licenziato e al parametro tabellare vigente all'adozione del P.A. Veneto A1 che resta fisso fino alla scadenza della convenzione

I Lottizzanti in relazione al disposto degli art. 45 e 46 della legge regionale 12/2005 e dal paragrafo 2, 5° comma dell'art. 28 della Legge 17.8.42 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni, si obbligano per sé e per i loro aventi diritto a qualsiasi titolo, a realizzare congiuntamente le seguenti opere di Urbanizzazione Primaria a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, per un importo complessivo stimato in netto € 825.114,20.

CONTRIBUTO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

I lottizzanti si impegnano a versare al Comune, al momento del rilascio del Permesso di Costruire, il Contributo sul Costo di Costruzione di cui all'art. 48 della L.R. 12/2005, maggiorato dall'aliquota di cui all'art. 5, comma 1, lettera c) della L.R. 18/2019 da calcolarsi comunque in base al progetto licenziato ed alle tariffe vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo.

I lottizzanti si impegnano inoltre a versare al Comune, al momento del rilascio del Permesso di Costruire la maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005.

Qualora la % percentuale venisse modificata si provvederà al versamento di quanto stabilito nella relativa deliberazione.

QUANTIFICAZIONE AREE PER SERVIZI PUBBLICI

Il totale delle aree pubbliche da individuare nel comparto Veneto A, visto la tav. 10 – Piani attuativi del Piano delle Regole, erano pari a 14.731 mq.

Vista la suddivisione di tale PL in Comparto A1 e Comparto A2 le aree di competenza risultano così quantificate sulla base dei rispettivi millesimi:

Comparto A1	$14.731 \times 929/1000 = \text{mq. } 13.686$
-------------	---

Comparto A2	$14.731 \times 71/1000 = \text{mq. } 1.045$
-------------	---

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 tutte le aree per attrezzature e servizi pubblici nella dotazione prescritta dalla normativa del PGT pari a mq. 13.686.

Il proponente procederà quindi all'individuazione di aree pubbliche per una superficie pari a mq. 12.631 e alla monetizzazione delle aree non individuate pari a mq. 1.055 L'importo della monetizzazione risulta essere pari a mq $1.055 \times 81,28 \text{ €/mq} = \text{€ } 85.750,15$.

L'importo totale della monetizzazione verrà versato con la stipula della convenzione.

OBBLIGHI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Il proponente eseguirà le opere di completamento del marciapiede lungo via Veneto in corrispondenza del Piano Attuativo.

Inoltre è prevista la realizzazione di un collegamento pedonale che dal marciapiede della via interna al P.A. porta al raggiungimento del parco giochi posto di Via Ungaretti. Il primo tratto, ricadente nell'area verde del P.A. verrà realizzato in calcestruzzo, mentre sulla Via Ungaretti verrà realizzato un attraversamento pedonale rialzato con finitura asfaltata.

RIMBORSI

Spese realizzazione rete gas BP DN 100 su via Ungaretti sostenute da Amministrazione Comunale

Richiamata la Delibera del Commissario Prefettizio n. 34 del 03/04/2017 (punto n. 12) nonché la convenzione urbanistica relativa all'adiacente comparto PA Veneto B1 a rogito notaio Fabio Galvalisi sottoscritta in data 01/12/2017 rep. 7592/5528, che prevedeva, tra le opere di urbanizzazione, la realizzazione della rete del metanodotto e dell'acquedotto su via Ungaretti a servizio di entrambi i P.A. Veneto A e Veneto B1, gli attuatori del comparto Veneto A si impegnano al rimborso dei costi sostenuti dal Comune per i lavori eseguiti dalla Soc. Acsm-agam relativi all'estensione della rete metanodotto per l'importo di euro 27.600,00 (ventisette milaseicento virgola zero zero + IVA).

Il suddetto rimborso sarà corrisposto dagli attuatori del comparto Veneto A in fase di rilascio dei Permessi di Costruire o titoli equipollenti volti all'edificazione dei singoli lotti sulla base della tabella di riepilogo allegata alla presente convenzione.

Nel caso di mancata edificazione del corrispondente lotto il rimborso sarà effettuato alla scadenza della validità temporale del comparto attuativo Veneto A.

Spese realizzazione manufatto Cabina Enel esistente a servizio dei P.A. Veneto B1 e Veneto A sostenute da attuatori P.A. Veneto B1

Per quanto riguarda il rimborso dei costi sostenuti dagli attuatori del comparto attuativo Veneto B1 per la realizzazione di nuova cabina enel a servizio sia del comparto attuativo Veneto A che Veneto B1, stante i contenuti dell'art. 7 della già sopracitata convenzione, trattandosi di accordo esclusivamente tra proprietà private lo stesso non trova disciplina nella presente convenzione.

5. 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, è ammessa la realizzazione di edifici fronteggianti, a distanza inferiore a mt. 10,00 e comunque non inferiore a mt. 8,00 e la realizzazione di pareti finestrate a distanze inferiori di mt. 10,00.

Per i lotti 09 e 11 è ammessa l'edificazione a una distanza di mt. 5,50 dal limite del Piano Attuativo; la distanza dal marciapiede in progetto, previsto in cessione, è pari rispettivamente a mt. 4,00 per il lotto 09 e a mt. 3,00 per il lotto 11.

Nei perimetri di galleggiamento, così come individuati nell'elaborato grafico Tav. 3, è ammessa l'edificazione a confine di fabbricati accessori nei limiti di quanto previsto dall'art. 7 comma 4 della Normativa del PdR.

6. 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. 68 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.

SPECIFICA TECNICA

La Specifica Tecnica contiene le attività a carico del Richiedente e/o di e-distribuzione propedeutiche all'esecuzione dei lavori. Per avviare il lavoro il Richiedente deve comunque accettare prima il preventivo di spesa.

1. Autorizzazioni e/o permessi a cura di e-distribuzione:

- ☒ Necessari
☐ Non necessari

2. Attività a cura del Richiedente:

- ☐ Non previste. In questo caso il Richiedente non deve restituire la Specifica Tecnica a e-distribuzione.
- ☐ Sono richieste le attività contrassegnate di seguito. Tali attività devono essere realizzate, previo ottenimento dei necessari permessi/autorizzazioni, nel rispetto di quanto specificato nei documenti allegati.
- ☐ Ottenimento permessi su proprietà privata o condominiale
 - ☐ Ottenimento autorizzazione di accesso in cantiere
 - ☐ Realizzazione manufatto per alloggio contatore, come indicato in Allegato A
 - ☐ Messa in opera di contenitore per alloggio contatore, come indicato in Allegato A
 - ☐ Realizzazione di vano in muratura per alloggio contatore/quadro centralizzato, come indicato in Allegato A
 - ☒ Posa di tubazione interrata o sotto traccia, come indicato in Allegato B
 - ☐ Realizzazione di fabbricato cabina, come indicato in Allegato C
 - ☐ Realizzazione di fabbricato cabina secondo quanto previsto dalla norma CEI 0-16 ed in conformità alla Guida per le connessioni alla rete di e-distribuzione
 - ☐ Cessione di terreno, come indicato in Allegato D
 - ☐ Disponibilità di apposito vano all'interno di cabinet telefonico
 - ☐ Disponibilità di apposito vano o contenitore nei pressi delle colonnine di ricarica
 - ☐ Realizzazione presa per cabinet telefonico
 - ☐ Restituzione dichiarazione di esecuzione a regola d'arte di lavori per conto e-distribuzione, come indicato in Allegato E
 - ☐ Restituzione dichiarazione di esecuzione a regola d'arte di lavori per conto e-distribuzione, come indicato in Modello CNI_ENELX_19_06_18

8 POSA P0774N7 60x60 + CH. 64154

Al completamento delle attività sopra riportate il Richiedente dovrà darne comunicazione a e-distribuzione utilizzando ESCLUSIVAMENTE UNO tra i seguenti canali:

Per richieste relative a forniture:

- App e-distribuzione, (disponibile per Android e IOS), per la sola comunicazione di fine opere senza invio di alcun allegato, inquadrando il barcode presente in fondo alla pagina oppure
- portale www.e-distribuzione.it utilizzando il servizio "Fine Opere Cliente" disponibile:
 - in area pubblica, per la sola comunicazione di fine opere senza invio di alcun allegato,
 - in area clienti (previa registrazione), per la comunicazione di fine opere con o senza invio di ulteriori allegati, digitando il codice di rintracciabilità e il codice POD indicati sul presente documento

Per richieste relative ad impianti di produzione:

- portale www.e-distribuzione.it effettuando il login e accedendo all'apposito servizio disponibile in area produttori.
- Per maggiori dettagli si può consultare l'apposita guida al portale produttori disponibile sullo stesso sito.

Per maggiori dettagli sulle modalità di invio, consultare la pagina dedicata nella sezione "Informazioni e servizi/pratiche e comunicazioni" del portale di e-distribuzione

Per eventuali ulteriori informazioni in merito al sopralluogo eseguito, il Richiedente potrà contattare il numero telefonico 031275 nei giorni non festivi dal lunedì al venerdì, dalle ore _____ alle ore _____. Inoltre, resta a disposizione il numero verde 803.500 disponibile dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle 18.00 ed il sabato dalle ore 9.00 alle 13.00

Il sottoscritto DAMIANO COLOMBO, in qualità di TECNICO, dichiara di aver ricevuto in data 19.5.25 dall'incaricato di e-distribuzione STEFANO PORRÀ il presente documento, corredato degli Allegati sopra indicati.

Firma Richiedente

Damiano Colombo

Firma incaricato e-distribuzione

Stefano Porrà

Firma Richiedente

Comunico l'avvenuto completamento delle attività di mia competenza nel rispetto delle prescrizioni ricevute



Via Vittorio Veneto

pista ciclabile

AREA IN CESSIONE
(DA NON URBANIZZARE)

CABINA ENEL ESISTENTE n. 714943 in via Ungaretti realizzata a servizio del P.A . VENETO A e VENETO B1 come definito nella convenzione urbanistica rep. 7.592/5.528 a rogito notaio dott. Galvalisi in data 1/12/2017 - fg.9 mapp. 6804

CABINA ENEL

Via Ungaretti

AREA IN CESSIONE
(DA NON URBANIZZARE)

Perimetro Piano Attuativo "VENETO A - Comparto A1"

ENEL Rete Elettrica BT interrata 20160 tubo corrugato (in progetto interna al PL)

60x60 Anello mis. interne 60x60 h= 100 cm (in progetto) con chiusino in ghisa sferoidale D400 telaio 70x70 luce 60x60

Rete Elettrica interrata 20160 BT + 20160 MT tubo corrugato (media tensione da posare con tratta unica)

Cassetta di sezionamento ENEL 70 x 25 collegata con 3 Ø 160 BT

CABINA ENEL CABINA ENEL ESISTENTE n. 714943 in via Ungaretti realizzata a servizio del P.A . VENETO A e VENETO B1 come definito nella convenzione urbanistica rep. 7.592/5.528 a rogito notaio dott. Galvalisi in data 1/12/2017 - fg.9 mapp. 6804

PL VENETO A
Rete Enel
scala 1:300

22-05-2025

489218130

60 F. 207

ALLEGATO B

+ ALLEGATO

81

Dettaglio delle opere a cura del richiedente: posa di tubazione interrata o sotto traccia.

3. Prescrizioni per la realizzazione di tubazioni interrate o sotto traccia in proprietà private o condominiali

- ✓ Il raggio di curvatura minimo dei tubi deve essere di almeno _____ m.
- ✓ La posa sotto traccia di tubazioni deve essere realizzata con tubo corrugato avente pareti interne lisce, rispondente alle norme CEI EN 61386-1 (CEI 23-80) e CEI EN 61386-24 (CEI 23-116).
- ✓ Le caratteristiche delle tubazioni interrate sono precisate nelle pagine seguenti.

4. Rappresentazione schematica del tracciato in proprietà privata o condominiale da eseguire

COME TAVOLA PL VENETO A

48 9218130

GOFFANTI

Prescrizioni per la realizzazione di tubazioni interrate o sotto traccia in proprietà private o condominiali

Caratteristiche dei tubi

Norme di riferimento per la costruzione: CEI EN 61386-24 (CEI 23-116)

Materiale: plastico

Tipo: pieghevole a doppia parete (corrugati esternamente e lisci internamente)

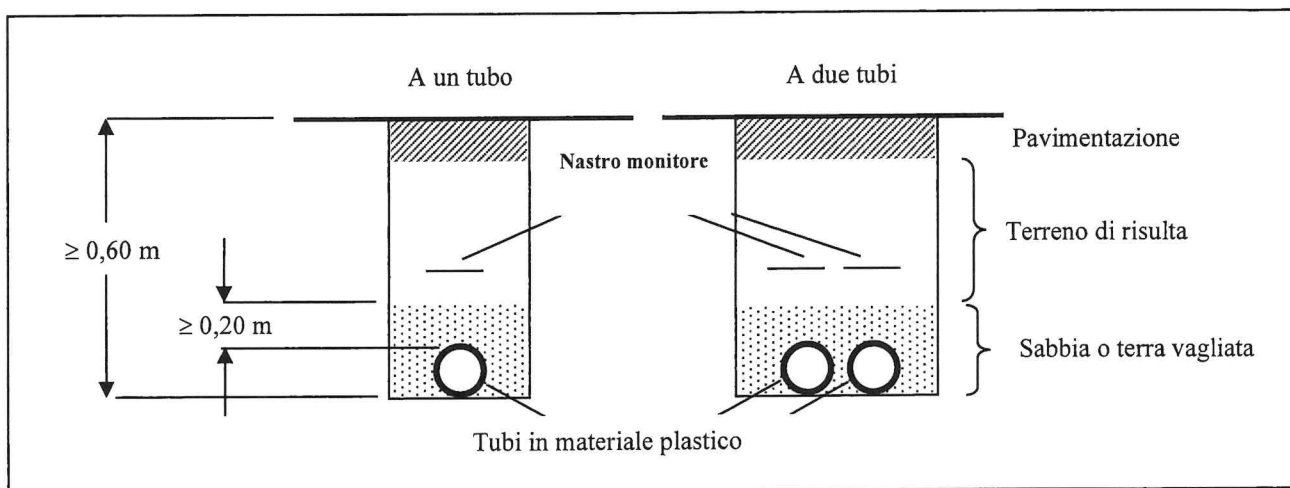
Classificazione per quanto riguarda la resistenza all'urto: Normale (N)

Classificazione per quanto riguarda la resistenza a schiacciamento: 450 N o superiore

Diametro nominale (esterno): 125 mm, o inferiore se per posa incassata

Sezione della canalizzazione

60



Canalizzazioni a profondità minore possono essere realizzate con tubo rinfiato da un bauletto di calcestruzzo di spessore minimo 10 cm da ogni parte.

Nella posizione indicata dal disegno, a circa 20-30 cm di profondità, dovrà essere posato un nastro monitor con la scritta "cavi elettrici" di colore nero su fondo rosso.

Distanze tra cavidotti e cavi di telecomunicazione interrati

Nessuna distanza minima è prescritta tra il cavo energia e il cavo di telecomunicazioni: il cavo di energia deve poter essere sfilato senza necessità di scavo.

Il cavo di telecomunicazioni può essere collocato entro tubazione o posato direttamente nel terreno (in ogni caso non necessita delle cassette metalliche di protezione).

Distanze tra cavidotti e tubazioni del gas metano interrate

Distanza minima da eventuali contatori o tubazioni di gas:

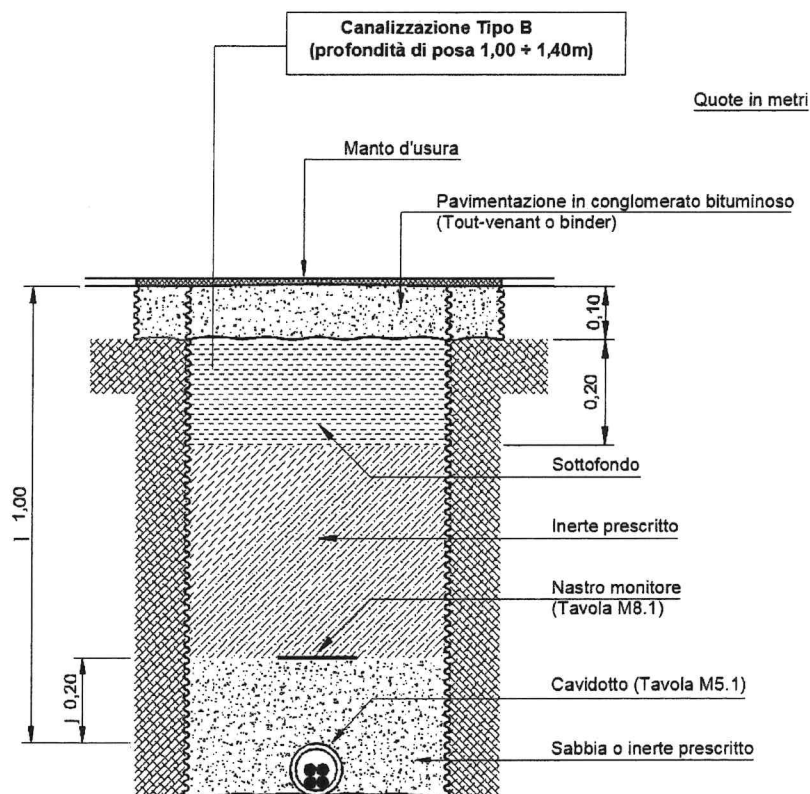
- 0,30 m in presenza di contatori o tubazioni di gas con pressione fino a 0,5 bar;
- 0,50 m in presenza di contatori o tubazioni di gas con pressione oltre a 0,5 bar.

Distanze inferiori sono comunque considerate accettabili solo previo accordo tra gli esercenti i due servizi.

Per maggior chiarezza, si riportano di seguito delle precisazioni relative alle distanze tra cavidotti e tubazioni metalliche interrate.

B1

Posa di n° 1 cavo BT su strada su strada asfaltata pubblica (Nuovo codice della strada)



N.B.: per la posa su strada asfaltata in proprietà privata, deve essere prevista la canalizzazione tipo A. In questo caso valgono le prescrizioni della Norme CEI 11-17 (art. 4.3.11 e) che stabiliscono una profondità minima, tra il piano di appoggio del cavo e la superficie del suolo, di 0,50 m per i cavi BT.

Spett.

Guffanti A. Costruzioni

Via Bancora e Rimoldi, 37

Guanzate – Co

Alla c.a. Gent.

Arch. Francesca Brioschi

Ufficio Tecnico

Pec/E-Mail

brioschi.francesca@guffanti.it

Alla c.a. Egr.

Lazzaroni Davide

Pec/E-Mail

ufficiotecnico@comune.rovelloporro.co.it

E. p.c. Spett.

Comune di Rovello Porro

Area Tecnico -Urbanistica

Pec/E-Mail

comune.rovelloporro@pec.provincia.como.it

Oggetto: Richiesta informazioni rete acquedotto e fognatura per intervento edilizio in Via Vittorio Veneto in Comune di Rovello Porro PL Veneto "A".

Rif. Ticket: #2025_29019

Viste le richieste presentate dal Sig. Guffanti Luca, Consigliere della RES2 Guffanti Srl, e facendo seguito all'ultimo incontro tenutosi in sede ANCE di Como in data 27 giugno 2025, finalizzato all'ottenimento del parere di competenza in merito alle reti di acquedotto e fognatura in progetto all'interno del Comparto del PL Veneto "A" in Comune di Rovello Porro, si esprime il seguente parere con riserva:

- 1) Parere favorevole alla posa della condotta acquedotto in PAED De 110 in anello tra la Via Vittorio Veneto e la condotta posta all'incrocio di Via Ungaretti-Via G.

Carducci, sostituendo il tratto esistente D 50 di Via Carducci, con le modalità sotto ripostate;

- 2) Parere favorevole alla posa della condotta di fognatura D 300 SN8 collegata alla cameretta di fognatura angolo Via Carducci-Via Ungaretti, (cam. 571), secondo le modalità sotto riportate;

Per la rete idrica:

- 1) La nuova condotta acquedotto in materiale PEAD 100 PN 16 De 110 si dovrà prevedere il collegamento tra la rete di Via Vittorio Veneto e la condotta esistente in Via G. Carducci- Via Ungaretti;
- 2) Alle testate dalla nuova rete, di cui al punto uno, dovranno essere posizionate due saracinesche di intercettazione alloggiate in idonee camerette stradali;
- 3) La posa della tubazione deve avvenire ad una profondità di almeno 100 cm. dal piano stradale;
- 4) La tubazione deve essere incassonata con litta / sabbia fine per non meno di 15 cm. in tutte le direzioni;
- 5) La tubazione deve mantenere una distanza da altri servizi di almeno 50 cm in tutte le direzioni;
- 6) Gli stacchi indicati in tavola di progetto devono essere effettuati con valvola di intercettazione sulla presa (strettoio) munito di asta di manovra e chiusino stradale idoneo o con valvola a volantino contenuta in idonea cameretta stradale;
- 7) Si richiede la posa di un cavetto unipolare sotto la condotta individuabile da ogni cameretta per consentire futuri tracciamenti della condotta;
- 8) I materiali utilizzati dovranno essere conformi a quanto previsto dal D.M. 6 aprile 2004 n° 174 e s.m.i.;
- 9) Le giunzioni dovranno essere effettuate con pezzi speciali elettro-saldabili evitando le saldature testa/testa;
- 10) Il re-interro deve avvenire con materiali idonei provenienti da scavi con utilizzo di mezzi per la costipazione strato per strato;
- 11) La realizzazione delle predisposizioni e la posa delle camerette per l'alloggiamento dei futuri contatori acqua dev'essere esclusivamente all'esterno della proprietà privata al limite della pubblica Via in luogo sempre accessibile ed in zona non interessata direttamente dal traffico veicolare;
- 12) Le camerette e i chiusini devono essere realizzati con materiali che rispettino le caratteristiche di carrabilità prescritte dalle normative vigenti;

Si precisa altresì che il collegamento alle reti acquedotto esistenti e la posa dei contatori acqua dovrà essere realizzata esclusivamente dalla scrivente Società previo pagamento del preventivo di spesa da parte dell'utente richiedente il quale, formalizzando alla scrivente Società le richieste di cui sopra, allegnerà;

- collaudo della condotta secondo schema allegato 1;
- certificato di regolare esecuzione delle opere sopra descritte;
- la certificazione dei singoli materiali utilizzati secondo D.M. 6 aprile 2004 n° 174 e s.m.i.

Per la rete fognatura:

- 1) Il diametro massimo della condotta fognaria di scarico delle acque reflue in progetto che si allaccia in Via Carducci-Via Ungaretti deve avere diametro massimo di mm. 300.00;
- 2) Il diametro delle condotte di allacciamento delle singole unità deve avere un diametro massimo di mm. 160.00;
- 3) L' immissione delle acque reflue deve avvenire previa chiarificazione in fossa imhoff e per gravità;
- 4) **NON sono ammessi collegamenti di acque meteoriche e di dilavamento alla rete di fognatura di tipo misto di Via Ungaretti-Carducci, le suddette acque meteoriche, sia dell'intero comparto che delle aree a destinazione pubblica, devono essere interamente disperse in luogo;**
- 5) La condotta della fognatura nera, ricadente sotto il suolo pubblico deve essere realizzata in gres ceramico rispondente alle norme UNI 295 parti 1-2-3 o materiale PVC compatto, per condotte di scarico interrate non in pressione, prodotto in conformità alla norma UNI EN 1401:1998, certificato dal marchio rilasciato dall'Istituto Italiano dei Plastici, con classe di rigidità pari a SN8 kN/m², in barre da 6 o 12 metri, complete di sistema di giunzione mediante bicchiere incorporato e guarnizione elastomerica per fognature. Campo di applicazione U-UD. La condotta deve essere prodotta in stabilimento certificato ISO 9001:2000 e ISO 14001:2004, classe di rigidezza circonferenziale SN 8 kN/m² rilevata su campioni di prodotto secondo la norma EN di riferimento; marcatura secondo la norma di riferimento contenente: identificazione del produttore e/o nome commerciale del prodotto, designazione della materia prima, marchio di conformità IIP-UNI e riferimento normativo, marchio PIIP/a e riferimento normativo, diametro nominale DN/OD, classe di rigidità SN, materiale, tipo di profilo, data e ora di produzione, lotto di produzione;
- 6) Sarà comunque possibile la realizzazione della suddetta rete fognaria, nel rispetto delle prescrizioni contenute in questo documento, previo l'ottenimento, da parte del richiedente, delle autorizzazioni rilasciate dagli enti di competenza per l'esecuzione di quanto sopra che dovranno pervenire alla scrivente Società prima dell'inizio dei lavori :(autorizzazione allo scavo/manomissione suolo);
- 7) Il fondo delle camerette deve essere sagomato (canale di scorrimento e banchine) in maniera tale da creare un invito, nel senso dello scorrimento del refluo e garantire la continuità idraulica e assenza di fenomeni di accumulo. Al fine di garantire la resistenza chimica il fondo e le banchine dovranno essere rivestiti tramite:

-ciclo di resinatura con resina epossicatramosa dello spessore minimo di 0,5 mm;

- rivestimento in gres ceramico con fondi fogna e mattonelle incollate con apposito adesivo;

- materiale plastico resistente alle acque reflue.

- Devono essere predisposte opportune fosse biologiche tipo Imhoff per trattare preventivamente i reflui provenienti dalle nuove unità abitative;
- Al termine dei lavori, deve essere effettuato il lavaggio e la prova di tenuta delle nuove tubazioni e fornita la seguente documentazione:
 - Dichiarazione del Direttore Lavori che le opere eseguite:
 - Sono conformi al progetto
 - Sono state eseguite a regola d'arte
 - Sono state collaudate con esito positivo
 - Relazione tecnica che descriva le modalità esecutive e di posa delle reti e dei manufatti;
 - Certificato del collaudo della rete, corredato da relativa prova di tenuta, redatto dal collaudatore;
 - Certificazione dei materiali utilizzati (si intende quella di ogni singolo lotto di tubi o accessori posati, non quella della ditta produttrice!) ai sensi del Decreto L.vo 06 aprile 2004 n. 174;
 - Rilievo planialtimetrico delle opere eseguite completo di quote e sezioni, nonché i particolari costruttivi dei manufatti;
 - Documentazione fotografica dei lavori.
- Solo a collaudo avvenuto la nuova tubazione potrà essere allacciata alla rete comunale;
- Una volta posta in esercizio la nuova rete, sarà possibile dar corso agli allacciamenti dei nuovi utenti previa presentazione di richieste di permesso per allacciamento.
- La rete fognaria, oggetto di nuova realizzazione di cui è prevista la cessione al pubblico servizio, non comprende gli stacchi per le i futuri insediamenti residenziali che saranno considerati come allacciamenti privati e gestiti secondo quanto previsto nel regolamento di fognatura del SII;

Si precisa che la posa delle condotte fognarie e acquedotto, la cui destinazione sarà pubblica, deve avvenire esclusivamente su aree pubbliche o di cui sarà formalizzata la pubblica acquisizione. Le condotte in aree di proprietà privata non saranno assoggettate alla gestione da parte della scrivente Società. Per l'eventuale presa in carico di reti poste in aree private dovrà essere stipulata, dall' Amministrazione Comunale, l'apposita servitù di passaggio e di tutela delle opere pubbliche che successivamente saranno affidate al Gestore del S.I.I..

Si precisa altresì che le eventuali autorizzazioni allo smaltimento / scarico di acque meteoriche e di dilavamento non contaminate in ambiente non sono di competenza del Gestore del S.I.I. ma del Comune di Rovello Porro.

Si rammenta inoltre che, il presente parere, è rilasciato fatti salvi e impregiudicati i diritti e gli interessi di terzi.

COMO ACQUA S.R.L.

Ufficio Prestazioni Tecniche UtENZE

Il Responsabile

Ing. Marco Cigardi



Referente pratica:

Ezio Nosedà; pratiche.fognatura@comoacqua.it

COMO ACQUA S.R.L. – VIALE INNOCENZO XI, N. 50 – 22100 Como (CO) – CAPITALE SOCIALE € 542.426,70 I.V.
CODICE FISCALE/PARTITA IVA E R.I. Como-Lecco N. IT03522110133 - REA CO319342-
INFO@PEC.COMOACQUA.IT – INFO@COMOACQUA.IT – WWW.COMOACQUA.IT

Esempio di collaudo, con esito **FAVOREVOLE**, di condotta in polietilene di rete di acquedotto comunale, diametro 160mm, pressione nominale PN10 bar, polietilene alta densità (PEAD 160mm - PN10).

Schema dei valori delle pressioni e dei tempi necessari per il collaudo della condotta secondo la [norma UNI 11149](#).

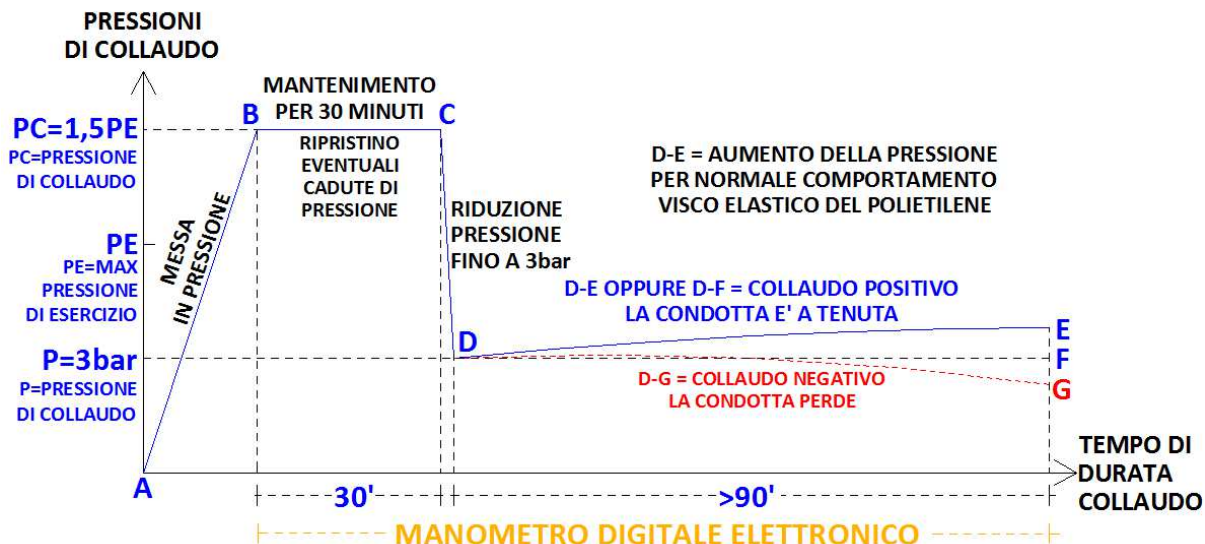
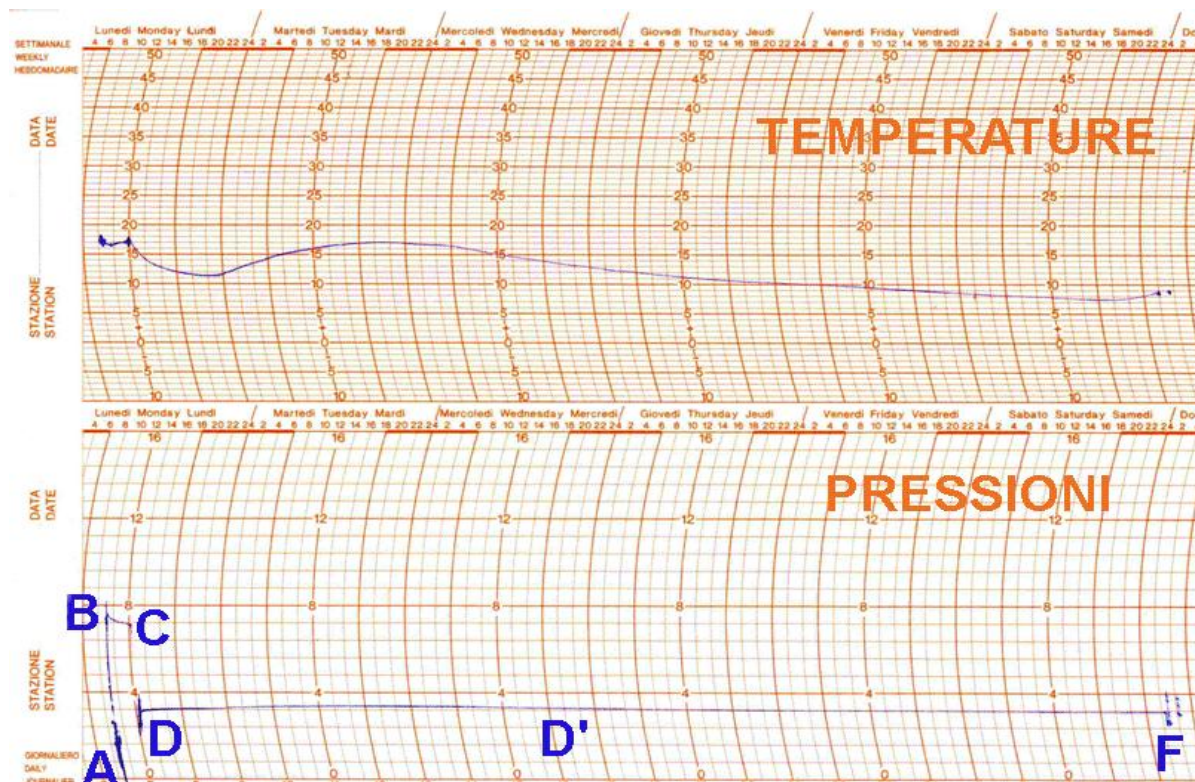


Grafico relativo all'esito del collaudo effettuato con termo - manometro registratore a cilindro.



Il tratto D-D' è relativo ad un normale leggero aumento della pressione provocato da fenomeni elasto-viscosi caratteristici delle tubazioni in polietilene sottoposte alla prova UNI 11149.