



COMUNE DI VAILATE

ADOTTATO CON DELIBERA *66*
N. *46* DEL *06* APR 2018

IL SINDACO
Paolo Calladini



IL SEGRETARIO COMUNALE
DR. LUIGINO TRO

ALLEGATO A

**RELAZIONE TECNICA, ILLUSTRATIVA ED ECONOMICA DEL PROGETTO DI
FATTIBILITÀ D'INSIEME**

progetto di

**“PROGETTO DI FATTIBILITÀ D'INSIEME DELL'AMBITO DI
TRASFORMAZIONE AT3 - PERDONO”**



RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

PREMESSE:

Lo strumento urbanistico del Comune di Vailate (CR) inserisce le aree di cui ai PA Comparto AT 03, di cui al NCT Fg. 2 mapp. 81, 190, 191, 764, 765 e 787, Fg. 3 mapp. 858, 1140, 1142 e 1144, inoltre la strada di collegamento Ovest-Est ricade sul sedime del Fg. 2 mapp. 788 e Fg. 3 mapp. 1141, 1143 e 1145, in Zona omogenea "Ambito di trasformazione a carattere Residenziale" con obbligo di Piano Attuativo.

PERIMETRAZIONE:

Dal confronto della superficie territoriale riportata nei documenti del PGT e della superficie rilevata fisicamente sul territorio emerge che vi sono valori pressoché invariati.

Si procede quindi sulla base della documentazione catastale, quindi senza necessità di ri-perimetrazione del comparto.

VIABILITÀ:

L'asse principale sarà dotato di pista ciclabile, in lato est lungo tutto il comparto nord.

Viene qui prevista una viabilità pubblica interna al comparto, asse nord – sud, di calibro adeguato e dotata di marciapiedi e pista ciclabile, volta a rendere accessibili i nuovi alloggi ed a collegare gli standards a verde e per la sosta ed il parcheggio alla viabilità pubblica esistente.

Il tutto da meglio definirsi nella pratica per opere di urbanizzazione esecutive.

STANDARDS:

Gli spazi a Standards urbanistici sono individuati nelle Tav. 4 e Tav. 5 e saranno dimensionati come da tabelle allegate.

EDIFICAZIONE:

L'edificazione prevista all'interno del Piano Attuativo, come evidenziato nella Tavola 4, avrà le caratteristiche dell'edificio unifamiliare, bifamiliare, plurifamiliare a schiera, variamente aggregato ed in condominio, con altezza massima di n° 2/3 Piani fuori terra ed altezza massima di 12,00 m.

L'edificato previsto tende a completare l'edificato esistente con tipologie già presenti, zona per zona, e compatibili con quanto in essere.

I lotti edificabili, in conseguenza ad eventuali richieste espresse dalla futura committenza, potranno essere variati a condizione che non alterino l'assetto viario pubblico ed il dimensionamento degli Standards Urbanistici della Lottizzazione.

ATTUAZIONE:

Vedi allegati, per conteggi planivolumetrici e per gli Standards Urbanistici.

Per quanto riguarda l'attuazione del Piano Attuativo i futuri lottizzanti si impegneranno a realizzare a propria cura e spese le opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria (se prevista), quindi assi stradali, aree a verde pubblico, marciapiedi, piste ciclabili, illuminazione pubblica, spazi di sosta e parcheggio, impianti di fognatura, sottoservizi canalizzati quali reti enel, gas metano, acquedotto, telefonia e quant'altro necessario per l'urbanizzazione primaria del comparto, in aggiunta si impegnano a realizzare il collegamento viabilistico Ovest-Est.

Si impegnano altresì a cedere gratuitamente al Comune di Vailate le aree sedime delle opere di Urbanizzazione

Primaria e quelle destinate a Standards Urbanistici.

TOMBINATURA COLATORE IRRIGUO:

Per l'attuazione del comparto, si rende necessaria l'eliminazione, spostamento, la tombinatura del colatore irriguo che attualmente risulta in essere in asse nord sud del comparto. Dovrà essere sempre garantito il corso d'acqua per l'uso irriguo delle aree agricole.

VARIE

Le fognature previste dovranno rispettare le normative vigenti in materia.

Non esistono allevamenti di bestiame a distanze tali da inficiare l'edificazione prevista, vedi allegati grafici.

Vailate, li 05/04/2018

Ufficio Tecnico Comunale





COMPARTO AT 03 "PERDONO"

DOTAZIONI STANDARD E VALORI PARAMETRICI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE

| Valore parametric | UM m2 | Sup. di competenza | VIAB. € 72,00 | Sup. di competenz | CICLAB. € 30,00 | Sup. di competenza | PARCH. € 55,00 | Sup. di competenz | VERDE € 14,00 | Sup. di competenza | | | |
|-------------------|------------------|--------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|-----------------|--------------------|-------------------|
| STRALCIO | S TER | VIAB | | CICLABILE | | PARCH. | | VERDE | | TOT STD | TOT AREE PUBB | S. FOND | TOTALE OPERE |
| A | 4.530,00 | 568,00 € | 40.896,00 | 167,00 € | 5.010,00 | 268,34 € | 14.758,70 | 549,27 € | 7.689,78 | 817,61 | 1.552,61 | 2.977,39 € | 68.354,48 |
| B | 2.119,00 | 119,00 € | 8.568,00 | 54,00 € | 1.620,00 | 68,67 € | 3.776,85 | 0,00 € | - | 68,67 | 241,67 | 1.877,33 € | 13.964,85 |
| C | 2.759,00 | 167,00 € | 12.024,00 | 97,00 € | 2.910,00 | 671,35 € | 36.924,25 | 0,00 € | - | 671,35 | 935,35 | 1.823,65 € | 51.858,25 |
| D | 3.388,00 | 330,00 € | 23.760,00 | 135,00 € | 4.050,00 | 304,53 € | 16.749,15 | 0,00 € | - | 304,53 | 769,53 | 2.618,47 € | 44.559,15 |
| E | 5.911,00 | 236,00 € | 16.992,00 | 372,00 € | 11.160,00 | 500,53 € | 27.529,15 | 624,41 € | 8.741,74 | 1.124,94 | 1.732,94 | 4.178,06 € | 64.422,89 |
| F | 4.714,00 | 149,00 € | 10.728,00 | 0,00 € | - | 490,52 € | 26.978,60 | 0,00 € | - | 490,52 | 639,52 | 4.074,48 € | 37.706,60 |
| G | 5.709,00 | 189,00 € | 13.608,00 | 151,00 € | 4.530,00 | 163,47 € | 8.990,85 | 950,81 € | 13.311,34 | 1.114,28 | 1.454,28 | 4.254,72 € | 40.440,19 |
| STR COLL | 1.420,00 | 1.333,00 € | 95.976,00 | 87,00 € | 2.610,00 | 0,00 € | - | 0,00 € | - | 0,00 | 1.420,00 | 0,00 € | 98.586,00 |
| TOTALI | 30.550,00 | 3.091,00 € | 222.552,00 | 1.063,00 € | 31.890,00 | 2.467,41 € | 135.707,55 | 2.124,49 € | 29.742,86 | 4.591,90 | 8.745,90 | 21.804,10 € | 419.892,41 |

COMPARTO AT 03

DIMOSTRAZIONE MILLESIMI PROPRIETA' (indicativi)

| FG | MAPP. | SUP. REALE (mq) | MILLESIMI | INTESTATO | QUOTA | MILL AT03 |
|---------------|--------|------------------|----------------|----------------|-------|----------------|
| 2 | 81 | 3.180,00 | 109,17 | CERVI E | 1 | 109,17 |
| | 190 | 960,00 | 32,96 | MA-EDIL | 1 | 32,96 |
| | 191 | 960,00 | 32,96 | MA-EDIL | 1 | 32,96 |
| | 764 | 6.660,00 | 228,63 | MA-EDIL | 1 | 228,63 |
| | 765 | 560,00 | 19,22 | UGETTI P | 1 | 19,22 |
| | 787 | 3.375,00 | 115,86 | ZAMBELLI A | 0,5 | 57,93 |
| | | | | ZAMBELLI G P | 0,5 | 57,93 |
| 3 | 1140 | 5.208,00 | 178,78 | MA-EDIL | 0,146 | 26,10 |
| | | | | ZAMBELLI G D C | 0,354 | 63,29 |
| | | | | ZAMBELLI M R | 0,5 | 89,39 |
| | 1142 | 3.956,00 | 135,81 | FONTANA ESTER | 0,5 | 67,90 |
| | 1144 | 4.171,00 | 143,19 | MA-EDIL | 0,5 | 67,90 |
| | | | | REGONESI B T | 0,5 | 71,59 |
| | | | | REGONESI P M | 0,5 | 71,59 |
| 858 | 100,00 | 3,43 | AMM. COMUNALE | 1 | 3,43 | |
| TOTALI | | 29.130,00 | 1000,00 | | | 1000,00 |



| COMPARTO AT 03 | | | | | | | DEBITI CREDITI | | | | | |
|--------------------------|-------|------------------|-----------------|----------------|-------|-----------------|------------------|----------------|-------------------|--------------------|--------------------|--|
| DIMOSTRAZIONE PROPRIETA' | | | | | | | STRADA OVEST EST | | | | | |
| | | | | | | | CREDITO AT03 | | OPERE STR | CONTR. QUAL | | |
| FG | MAPP. | SUP. REALE | MILLESIMI | INTESTATO | QUOTA | MILL AT03 | SUP REALE | Q PROP | VALORE m2 | € 98.586,00 | € 96.129,00 | |
| | | | | | | | | | € 5,64 | | | |
| 2 | 81 | 3.180,00 | 109,166 | CERVI E | 1 | 109,166 | | 0,00 | € - | € 10.762,22 | € 10.494,00 | |
| | 190 | 960,00 | 32,956 | MA-EDIL | 1 | 32,956 | | 0,00 | € - | € 3.248,97 | € 3.168,00 | |
| | 191 | 960,00 | 32,956 | MA-EDIL | 1 | 32,956 | | 0,00 | € - | € 3.248,97 | € 3.168,00 | |
| | 764 | 6.660,00 | 228,630 | MA-EDIL | 1 | 228,630 | | 0,00 | € - | € 22.539,74 | € 21.978,00 | |
| | 765 | 560,00 | 19,224 | UGETTI P | 1 | 19,224 | | 0,00 | € - | € 1.895,23 | € 1.848,00 | |
| | 787 | 3.375,00 | 115,860 | ZAMBELLI A | 0,5 | 57,930 | 195,00 | 97,50 | € 549,90 | € 5.711,08 | € 5.568,75 | |
| | | | | ZAMBELLI G P | 0,5 | 57,930 | | 97,50 | € 549,90 | € 5.711,08 | € 5.568,75 | |
| 3 | 1140 | 5.208,00 | 178,785 | MA-EDIL | 0,146 | 26,103 | 187,00 | 27,30 | € 153,98 | € 2.573,35 | € 2.509,21 | |
| | | | | ZAMBELLI G D C | 0,354 | 63,290 | | 66,20 | € 373,36 | € 6.239,49 | € 6.083,99 | |
| | | | | ZAMBELLI M R | 0,5 | 89,392 | | 93,50 | € 527,34 | € 8.812,84 | € 8.593,20 | |
| | 1142 | 3.956,00 | 135,805 | FONTANA ESTER | 0,5 | 67,903 | 223,00 | 111,50 | € 628,86 | € 6.694,24 | € 6.527,40 | |
| | | | | MA-EDIL | 0,5 | 67,903 | | 111,50 | € 628,86 | € 6.694,24 | € 6.527,40 | |
| | 1144 | 4.171,00 | 143,186 | REGONESI B T | 0,5 | 71,593 | 254,00 | 127,00 | € 716,28 | € 7.058,05 | € 6.882,15 | |
| | | | | REGONESI P M | 0,5 | 71,593 | | 127,00 | € 716,28 | € 7.058,05 | € 6.882,15 | |
| | 858 | 100,00 | 3,433 | AMM. COMUNALE | 1 | 3,433 | | 0,00 | € - | € 338,43 | € 330,00 | |
| TOTALI | | 29.130,00 | 1000,000 | | | 1000,000 | 859,000 | 859,000 | € 4.844,76 | € 98.586,00 | € 96.129,00 | |