

Comune di Vailate

Provincia di Cremona

COMMITTENTE

Immobiliare Vailate 2000 s.r.l.

**Piano Attuativo dell'Ambito di Trasformazione AT 1
Convenzione del 12/3/2018 - rep. 62.171
VARIANTE**

(spazio riservato all'ente)

Oggetto:	VARIANTE RELAZIONE TECNICA		<i>All.</i>
		<i>Data:</i> Giugno 2021	A
IL TECNICO		IL COMMITTENTE	

ING. MANUEL CORTI
Cell. 347-4348643
email: man.corti81@gmail.com

PROGETTISTA ING. MANUEL CORTI
Iscritto all'Ordine della Prov. di Bergamo n. A3506

CAPITOLO N° 1: UBICAZIONE DEL COMPARTO

La presente relazione tecnica è riferita alla domanda di approvazione della prima variante al Piano di Lottizzazione denominato AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT1, così come individuato dal vigente Piano di Gestione del Territorio, sottoscritta avanti Notaio Dott. Adriano Baratteri con atto di rep. n. 62171 e racc. n. 20183 in data 12.03.2018.

Il comparto è ubicato nella parte nord del Comune di Vailate e risulta delimitato ad Est dalla Via Marconi, dalla quale risulta avere accesso e ad Ovest dalla Strada Provinciale N° 2.

In lato Sud, l'area è delimitata dalla porzione già edificata del territorio comunale individuata come ambito consolidato residenziale.

La variante al Piano di Lottizzazione AT1 è afferente alle seguenti fattispecie:

- a) Inserimento nel comparto urbanistico AT1 di una struttura commerciale (media struttura di vendita);
- b) Recepimento di quanto approvato dall'Amministrazione Comunale in data 06/04/2021 con atto della Giunta Comunale n. 36 per ciò che è attinente alla delimitazione del centro abitato e alla conseguente modifica della distanza dalla Sp. 2 dagli edifici determinata con la presente Variante in mt. 10,00.

CAPITOLO N°2: DATI CATASTALI – PROPRIETA'

L'area oggetto del presente piano, interamente di proprietà della Immobiliare Vailate 2000 s.r.l., con sede in Treviglio, via Buttinoni, 11 è identificata al foglio 2 del Comune censuario di Vailate con i mappali n°: 207, 685, 690, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 821, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 858, 860, 873, 874, 875. L'identificazione catastale di dettaglio sarà effettuata prima della stipula della presente convenzione poiché sono attualmente in corso alcuni frazionamenti.

CAPITOLO N°3: DIMENSIONAMENTO E STATO DI URBANIZZAZIONE DELL'AREA

3.1. – DIMENSIONI

L'area, di forma irregolare, ha una superficie complessiva di mq. 26.628.

Il fondo è accessibile dalla via Marconi attraverso la strada di recente realizzazione denominata via Meucci.

3.2. – STATO DI URBANIZZAZIONE

L'area è parzialmente urbanizzata e edificata. La via di accesso, che si ricorda essere Via Marconi, è dotata dei seguenti sottoservizi:

- Rete fognaria divisa tra acque bianche e acque nere;
- Pubblica illuminazione;
- Rete elettrica Bassa Tensione;
- Rete telefonica;
- Rete acquedotto;

- Rete metanodotto;

Completa di asfalto.

Il Piano di Lottizzazione dell'Ambito Territoriale di Espansione A.T.1 è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 19.03.2016, in data 10.02.2018, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 21 del 10.02.2018 è stata autorizzata la "dilazione pagamento importo dovuto a titolo di garanzie definitive per realizzazione di opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.5, comma 8, l.r. 28.11.2014, n.31", la relativa convenzione è stata sottoscritta avanti Notaio Dott. Adriano Baratteri con atto di rep. n. 62171 e racc. n. 20183 in data 12.03.2018.

Con SCIA del 23.04.2018 prot. n. 22790 è stato presentato progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione – Stralcio A, per un importo totale delle opere pari ad € 321.443,09 oltre IVA di legge, opere parzialmente collaudate con det. 105 del 05.09.2019.

Con SCIA del 15.10.2019 prot. n. 47040 è stato presentato progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione – Stralcio B, per un importo totale delle opere pari ad € 283.134,16 oltre IVA di legge, opere parzialmente collaudate con det. 42 del 15.05.2021.

CAPITOLO N°4: PIANO GOVERNO TERRITORIO

Nel P.G.T. l'area in argomento è identificata come Ambiti Territoriali di Espansione A.T.1, con prevalente destinazione residenziale.

Il Piano di Governo del Territorio, conferma sostanzialmente le precedenti previsioni per quanto riguarda il perimetro del comparto.

L'allegato 3 al Documento di Piano detta prescrizioni ed indirizzi in merito ai vari ambiti di trasformazione ed in particolare per l'A.T. 1, pone il raggiungimento dei seguenti motivi:

- Completare il tessuto urbano consolidato dotato di tutte le reti tecnologiche al fine di riqualificare le aree di frangia e ridurre la frammentazione dei margini urbani.
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, l'acquisizione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, incrementare la dotazione dei servizi.

La destinazione d'uso principale prevista per il comparto è quella residenziale.

L'ambito è assoggettato alle seguenti prescrizioni specifiche:

PARAMETRI URBANISTICI:

UTC min.	0,27 mq/mq
UTC max.	0,33 mq/mq
Contributo dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	18 mq/ab *
Contributo dei servizi da reperire all'esterno dell'Ambito	5 mq/ab max

** All'interno dell'ambito, il 40% delle aree a standard dovrà essere destinato a parcheggio.*

Modalità attuative preventiva	Pianificazione	esecutiva
----------------------------------	----------------	-----------

Altri parametri urbanistici previsti dal PGT per il comparto sono i seguenti:

Rapporto di copertura	40% della ST
-----------------------	--------------

Superficie drenante	30% della ST
Altezza edifici	12,00 ml

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni:

- L'ambito di trasformazione dovrà prevedere un tratto di percorso di pista ciclabile, da definirsi in sede di pianificazione esecutiva;
- Il Piano Attuativo non dovrà prevedere accessi diretti sulla strada provinciale S.P. 2;
- Stante la vicinanza con un'area industriale, in sede di Piano Attuativo, dovranno essere previsti, sia in prossimità della medesima che lungo la S.P. 2 interventi di mitigazione attraverso la piantumazione di alberi di essere autoctone, in conformità con le prescrizioni dell'Amministrazione Comunale;
- La realizzazione dell'Ambito dovrà prevedere una corretta integrazione con la viabilità esistente al fine di perseguire un'adeguata cucitura dei nuovi interventi con il tessuto urbano consolidato.

L'allegato 3 al Documento di Piano, all'art. 4.1. riporta: *per gli Ambiti di trasformazione (AT1, AT2, AT3, AT4, AT5 e AT6) a destinazione prevalentemente residenziale definisce le seguenti destinazioni d'uso ammesse e non ammesse.*

Le destinazioni ammesse in tale ambiti a destinazione prevalentemente residenziale sono:

a: edifici residenziali;

b: destinazioni d'uso complementari, accessorie o compatibili a quelle che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale, siano edifici pertinenziali o adibiti a custodia.

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

1. attività industriali di qualsiasi genere;
2. attività artigianali e terziarie non al servizio della residenza;
3. servizi per l'industria;
4. spazi coperti per depositi o lavorazioni all'aperto, connesse ad attività artigianali e industriali;
5. servizi collettivi destinati agli addetti delle attività artigianali, industriali e commerciali;
6. attrezzature per parcheggio mezzi pesanti;
7. attività di rottamazione;
8. attività commerciali classificate come grandi strutture di vendita ai sensi del D.Lgs. 31.03.1998 n.144, L.R. 14/99, regolamento Regionale n.3/200;
9. servizi di magazzino e deposito senza vendita;
10. discoteche o simili;
11. servizi per la sosta e il soggiorno dei turisti all'aperto o in attrezzature leggere (bungalow);
12. attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, ad eccezione delle attività agrituristiche, abitazione del conduttore del fondo, della famiglia, dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
13. asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado di gestione pubblico;

14. *parco pubblico di uso collettivo;*
 15. *strutture religiose a carattere direzionale, culturale, educative, ricreative, socio – assistenziali e caritative, gestite direttamente dalla proprietà o tramite organizzazioni, associazioni, enti, cooperative allo scopo delegate;*
 16. *servizi parrocchiali come chiese, residenze ed attrezzature parrocchiali per l'istruzione e il tempo libero;*
 17. *caserme ed attrezzature militari;*
 18. *carceri;*
 19. *luoghi di culto;*
 20. *impianti per spettacoli sportivi, scoperti, coperti e relative infrastrutture;*
 21. *impianti per la pratica sportiva, scoperti e coperti;*
 22. *spazi da riservare a impianti per spettacoli temporanei;*
 23. *attrezzature cimiteriali;*
 24. *rimessa per automezzi pubblici;*
 25. *parcheggi aperti al pubblico;*
 26. *distributori di carburante;*
- e comunque tutte quelle destinazioni funzionali che contrastano con quelle indicate.*

CAPITOLO N° 5: PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE DI P.L.

Le opere previste dalla presente variante al Piano Attuativo si limiteranno all'ampliamento delle reti tecnologiche esistenti al fine di poter allacciare i futuri edifici alle stesse.

Allo stato attuale risulta realizzato un primo tronco di strada (via Meucci) con relativi sotto servizi, servente gli insediamenti residenziali classificati come ambito residenziale consolidato ed è quasi completamente terminata la parte relativa allo stralcio A delle opere di urbanizzazione del presente PL, per lo stralcio B sono stati eseguiti scavi, sbancamenti e massicciate, non appena approvata la presente variante al PL riprenderanno i lavori al fine del loro completamento.

Oltre all'osservanza delle prescrizioni di cui al citato Allegato 3 del DOCUMENTO DI PIANO nella progettazione si sono recepite inoltre le indicazioni emerse negli incontri intercorsi in merito con i rappresentanti di codesta Amministrazione Comunale.

In particolare, oltre all'area a parcheggio prevista in posizione baricentrica al comparto, si è prevista una più ampia dotazione di parcheggi distribuita in prossimità dei lotti edificabili e nei pressi dell'esistente accesso Sud. La dotazione a parcheggi risulta abbondantemente superiore a quella minima prescritta, mentre la dotazione complessiva di standard ammonta a circa 30 mq/ab rispetto all'indice richiesto (18 + 5 mq/ab), come da tabella di seguito riportata.

Il lotto H, oggetto della presente variante, è previsto con destinazione commerciale – media struttura di vendita < 1.500 mq, come indicato nei punti precedenti e negli elaborati allegati la dotazione standard richiesta è ampiamente soddisfatta.

Tale dotazione sarà in grado di soddisfare quella richiesta per legge, anche nel caso in cui uno

dei lotti possa essere destinato ad un eventuale diversa attività comunque compatibile con la destinazione principale dell'ambito e pertanto ammessa dalle norme di piano.

Perequazione comparto			Dotazione Aree Pubbliche	
SLP Edific. Residenziale 0,33/mq/mq	Volume edific. Residenziale mc	Capacità insed. ab. teorici	Richiesta 23 mq/ab	Prevista 30 mq/ab
7.546,46	22.639,39	122,33	2.813,57	3.683,70
SLP Edific. Commerciale			Richiesta 100% SLP commerciale	Prevista 112% SLP commerciale
1.430,00			1.430,00	1.595,92

5.1. VIABILITA'

Anche per quanto riguarda la viabilità interna si sono rispettate le indicazioni date dal PGT, non prevedendo accessi lungo la strada provinciale.

La viabilità interna al P.L. "AT 1" ha un calibro minimo di mt. 9,00, con ingombro variabile a seconda della distribuzione dei parcheggi e della loro quantità (strada con larghezza minima di mt. 6,00, parcheggi delle dimensioni minime di mt. 2,00 x 5,00 se disposti parallelamente al senso di marcia e di mt. 5,00 x 2,50 se disposto ortogonalmente allo stesso, marciapiedi di larghezza mt. 1,50).

Come prescritto dal PGT, il progetto ha previsto la realizzazione di un nuovo tratto di pista ciclabile avente calibro di mt. 2,50, realizzata in parte su area di proprietà dell'attuatore, da cedere al Comune ed in parte sul sedime della roggia esistente posizionata parallelamente lungo la via Marconi e della quale, secondo gli accordi raggiunti con l'Amministrazione Comunale, è prevista la tombinatura in maniera tale da consentire l'eliminazione dei problemi di anti igienicità legati al cavo in argomento e di garantire la sicurezza della viabilità ciclopedonale, attualmente non protetta, lungo il suddetto asse viario, da e per centro dell'abitato.

Con deliberazione di Giunta Comunale 33 del 06.04.2021 è stata approvata la delimitazione del Centro Abitato di Vailate, inserendo il Piano Attuativo in oggetto all'interno del Centro Abitato. A seguito tale approvazione la fascia di rispetto della SP 2 è di mt. 10.

Con la tombinatura delle rogge presenti nel comparto, ai sensi del R.D. 368/1904 e del recente R.R. 3/2010 della Lombardia, le fasce di rispetto delle rogge tombinate sono di 5 mt da ciascuna sponda.

5.2. AREE DI INTERESSE PUBBLICO

I parcheggi sono stati previsti e dislocati in diverse zone in modo da facilitare la fruibilità da parte di tutti i potenziali residenti e con una dotazione abbondantemente superiore a quella minima prescritta.

Nel rispetto delle dotazioni minime prescritte, le aree a verde sono state ridotte all'essenziale onde evitare oneri manutentivi ed al solo fine di consentire la protezione del tratto Sud della

pista ciclabile e la mitigazione dell'area attraverso l'impianto di idonee essenze arboree autoctone lungo la strada provinciale lato Ovest.

I progetti esecutivi delle singole opere di urbanizzazione, sono stati presentati per lotti come da Deliberazione di Giunta Comunale n. 21 del 10.02.2018.

Gli standard minimi ai cui si deve dotare il comparto ammontano a 4.243,57 mq, gli standard previsti dalla presente variante ammontano a 5.279,62 mq, abbondantemente superiori ai minimi previsti.

Gli standard previsti sono suddivisi in:

mq 2.034,10 VERDE PUBBLICO

mq 2.108,70 PARCHEGGI PUBBLICI > di 1.697,43 mq (** All'interno dell'ambito, il 40% delle aree a standard dovrà essere destinato a parcheggio*)

mq 1.136,82 PISTA CICLOPEDONALE

5.3. I LOTTI EDIFICABILI

I lotti edificabili sono previsti in numero e dimensione tali da consentire una proporzionale quota di volumetria, con accessi carrali e pedonali dalle strade di P.L. e dalla Via Marconi per il Lotto "H".

La suddivisione dell'area in lotti è puramente indicativa, poiché sarà possibile accorparli o frazionarli ulteriormente in conseguenza della scelta della tipologia dei fabbricati che verranno edificati.

I fabbricati avranno presumibilmente due piani fuori terra adibiti prevalentemente ad abitazione, mentre il piano interrato o seminterrato e l'eventuale solaio saranno utilizzati come locali di servizio dell'abitazione.

Sarà consentito, nell'ambito e nei limiti delle previsioni del P.G.T. e dal Piano di Sviluppo commerciale, destinare parte delle unità immobiliari ad uffici e/o negozi e loro accessori, nonché alle attività compatibili, fino alla saturazione della dotazione a standard urbanistico per parcheggio previsto in eccedenza o recuperando nuovo standard qualora necessario od anche monetizzando lo stesso previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.

Il lotto H è previsto con destinazione commerciale – media struttura di vendita < 1.500 mq, come indicato nei punti precedenti e negli elaborati allegati, la dotazione standard richiesta è ampiamente soddisfatta.

I singoli lotti potranno essere delimitati con recinzione secondo le normative vigenti nell'ambito comunale e secondo quanto specificatamente previsto dalle Norme attuative del presente piano.

Di seguito, si riporta la tabella riassuntiva con l'indicazione dei lotti previsti, delle relative dimensioni e dei parametri edificabili agli stessi assegnati nel rispetto della capacità edificatoria complessiva assegnata all'ambito.

PORZIONE RESIDENZIALE			
LOTTO	SUP. Totale	VOLUME	S.L.P.
	mq	mc	mq
A1	819,00	600,00	200,00
A2	611,00	390,00	130,00
A3	675,00	390,00	130,00
A4	806,00	600,00	200,00
A5	587,00	480,00	160,00
A6	687,00	400,00	133,33
SP	321,00		
A	4 506,00	2 860,00	953,33
B1	1 500,00	2 400,00	800,00
B2	984,00	1 800,00	600,00
B	2 484,00	4 200,00	1 400,00
C	752,00	600,00	200,00
D	1 385,00	2 500,00	833,33
E1	626,00	500,00	166,67
E2	670,00	500,00	166,67
E3	670,00	500,00	166,67
E4	838,00	800,00	266,67
E	2 804,00	2 300,00	766,67
F	1 496,00	3 000,00	1 000,00
G	904,50	1 889,39	629,80
I	663,89	1 000,00	333,33
TOTALE	14 331,50	18 349,39	6 116,46

PORZIONE NON RESIDENZIALE		
LOTTO	SUP. Totale	S.L.P.
	mq	mq
H	4 290,00	1 430,00

Con la tombinatura delle rogge presenti nel comparto, ai sensi del R.D. 368/1904 e del recente R.R. 3/2010 della Lombardia, le fasce di rispetto delle rogge tombinate sono di 5 mt da ciascuna sponda.

CAPITOLO N° 6: DIMENSIONAMENTO DELL'AMBITO

La superficie totale dell'ambito è di mq. 26.628,00, quella edificabile ammonta invece a mq. 22.868,07; la superficie dei singoli lotti, al netto delle aree di rispetto, delle strade e delle altre

aree pubbliche previste ammonta a mq. 18.6121,50; la SLP massima prevista ammonta a mq. 7.546,46 per una corrispondente volumetria complessiva di mc. 22.639,39.

Si riportano di seguito i dati riepilogativi dell'intero ambito.

PARAMETRI DI COMPARTO PREVISTI DAL P.G.T.

Sup. Territoriale	UTC minimo	UTC massimo	VOLUME edificabile massimo	Sup. Copribile	Sup. drenante minima	Sup. drenante reperita	Sup. drenante da reperire nei lotti
mq	0,27	0,33	mc	40%	30%	20,4%	9,6%
22 868,07	6 174,38	7 546,46	22 639,39	9 147,23	6 860,42	4 673,63	2 186,79

Sarà inoltre ammesso il sistema degli incentivi previsto dal punto 7.9 del Volume III del Documento di Piano.

La nuova edificazione avverrà in conformità alle norme contenute nel DOCUMENTO DI PIANO, nel PIANO DELLE REGOLE e nelle NORME SPECIFICHE DI ATTUAZIONE DEL P.A. allegate al presente progetto formulate, queste ultime, al fine di conferire soluzioni tese alla valorizzazione dell'intervento sotto il profilo dell'omogeneità e della qualità architettonica in funzione anche della specificità morfologica dell'ambito di intervento.

CAPITOLO N° 7: PRINCIPALI OPERE DI URBANIZZAZIONI PREVISTE NEL P.L.

Le opere di urbanizzazione primarie e secondarie, sono già in parte realizzate con SCIA del 23.04.2018 prot. n. 22790 relativamente allo Stralcio A, per un importo totale delle opere pari ad € 321.443,09 oltre IVA di legge, opere parzialmente collaudate con det. 105 del 05.09.2019 e con SCIA del 15.10.2019 prot. n. 47040 relativamente allo Stralcio B, per un importo totale delle opere pari ad € 283.134,16 oltre IVA di legge, opere parzialmente collaudate con det. 42 del 15.05.2021, verranno completate con:

7.1 STRADE DI P.L. E MARCIAPIEDI

La strada di distribuzione interna al P.L. avrà una larghezza di mt. 6,00 con a lato i parcheggi, ed i marciapiedi di larghezza mt. 1,50 secondo quanto più specificatamente previsto dagli elaborati progettuali.

La strada ed i marciapiedi saranno finiti con pavimentazione di tout-venant bitumato e superiore tappeto di usura in bitulite, per uno spessore totale di circa cm. 10-11; sono pure previsti i cordoli in cls per i marciapiedi.

7.2 PARCHEGGI D'USO PUBBLICO E SPAZI DI MANOVRA

Lungo le strade di P.L., e nelle aree appositamente previste, secondo le indicazioni degli elaborati progettuali, verranno realizzati i posti macchina previsti dalla legge, che saranno, finiti con pavimentazione di tout-venant bitumato e superiore tappeto d'usura in bitulite, per uno spessore di circa cm. 10-11.

7.3 PISTA CICLABILE

È prevista la realizzazione di una nuova pista ciclabile per il collegamento delle aree poste a Sud e a Nord dell'ambito in argomento; in particolare parallelamente alla via Marconi la pista ciclabile sarà realizzata mediante tombinatura della roggia.

7.4 VERDE PUBBLICO

L'area sarà sistemata mediante la formazione di un manto erboso, e nella porzione lungo la strada provinciale mediante piantumazione di essenze arboree autoctone a formazione di una barriera verde mitigativa verso le aree esterne.

7.5 FOGNATURA

La strada di P.L. avrà una condotta in tubi circolari in CLS per lo smaltimento delle acque nere. Sono previste altresì camerette d'ispezione con chiusino in ghisa ogni mt. 50 circa.

È prevista la rete separata delle acque bianche di raccolta delle acque piovane e caditoie stradali con forate in ghisa ogni mt. 20/25 circa. È inoltre prevista la messa in opera della fossa di prima pioggia (primi 5 minuti) per convogliare l'acqua sporca al depuratore consortile, mentre la rimanente verrà fatta defluire in appositi pozzi perdenti.

7.6 ACQUEDOTTO E METANODOTTO

L'allacciamento alla rete idrica e al metanodotto avverrà dalla via Meucci secondo le indicazioni degli enti gestori della rete.

Per l'acquedotto è prevista una tubazione in PVC del diametro di mm. 80 e mm. 150, mentre per la rete del gas metano è prevista una tubazione in PVC del diametro di mm. 80 e mm. 150.

Sono altresì previsti idranti stradali a colonna, per la prevenzione incendi.

7.7 RETE DI ILLUMINAZIONE STRADALE, DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA E TELEFONO

Le reti di illuminazione stradale, ENEL e SIP saranno realizzate sulle strade di P.L. , secondo le indicazioni degli enti interessati.

CONCLUSIONI

Per quanto qui non meglio precisato, si rimanda agli elaborati grafici di progetto ed alla relativa documentazione di corredo che si compone dei seguenti allegati:

- Tav. 01 Planimetria approvata
- Tav. 02 Variante – planimetria generale e estratti
- Tav. 03 Variante – standard pubblici e aree di uso pubblico
- Tav. 04 Variante – sezioni “tipo”
- Tav. 05 Variante – planimetria generale comparativo

- Tav. 06 Planivolumetrico di progetto
- All. A Relazione tecnica
- All. B Schema di convenzione
- All. C Norme Tecniche di Attuazione
- All. D Computo metrico estimativo

La proprietà

Il progettista
