

COMUNE DI VAILATE  
PROVINCIA DI CREMONA

# PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE AT06 in Via delle Bonome

# **Relazione tecnica**

## **Allegato “A”**

**Il tecnico estensore**  
Ing. e Arch. Luciano Aiolfi

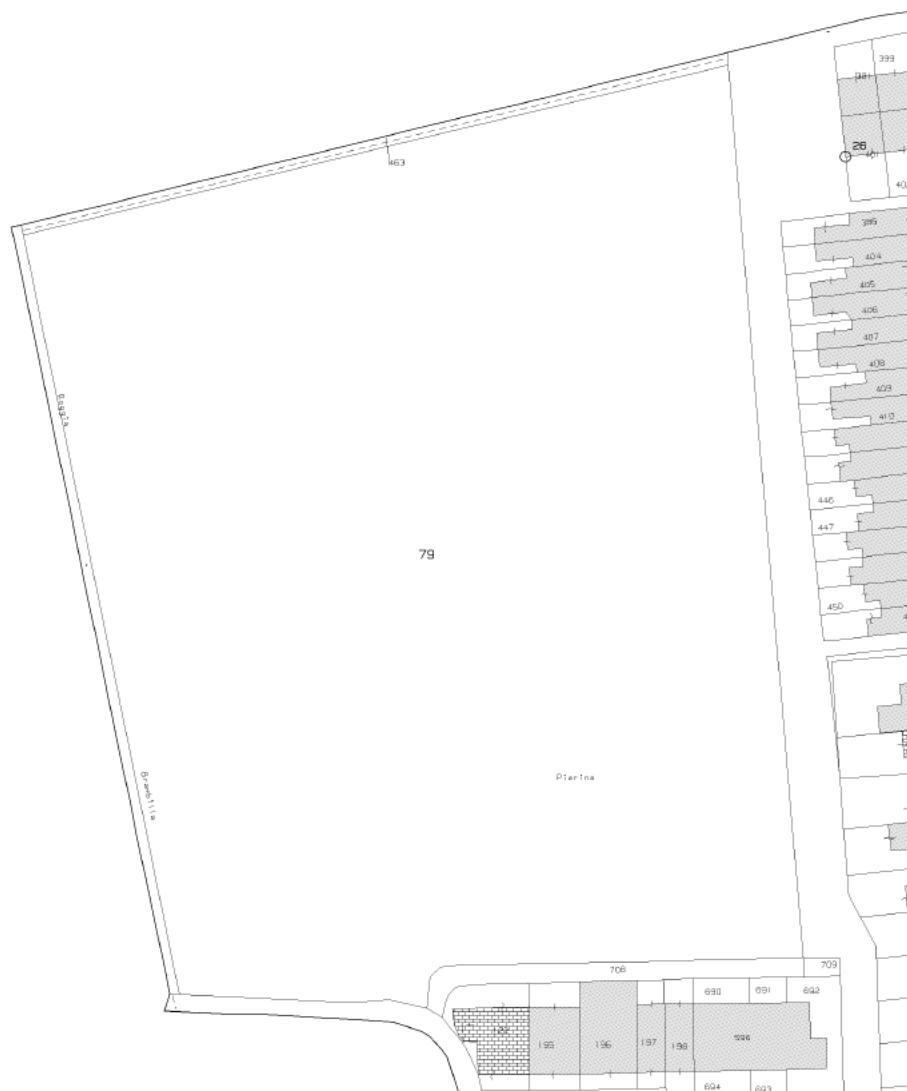
La Proprietà adozione delibera C.C. n. del  
approvazione delibera C.C. n. del

Progettista: Ing. e Arch. Luciano Aiolfi via C.Gorini, 5 VAILATE

## **A – Elementi qualitativi del piano di lottizzazione e storia.**

Trasformazione ad uso residenziale di un'area, sita in Comune di Vailate e contraddistinta

- **Foglio 5, mapp. 79** mq. 20.040; RD: 144,90; RA: 150,07; proprietà: SOCIETA` AGRICOLA ASTI - SOCIETA` SEMPLICE con sede in MILANO 10517660154- Proprieta` per 1/1
  - **Foglio 5, mapp. 463** mq 298; RD: 2,92; RA: 2,39; proprietà: SOCIETA` AGRICOLA ASTI - SOCIETA` SEMPLICE con sede in MILANO 10517660154- Proprieta` per 1/1



Storicamente questa area, nel Catasto Teresiano del 7.6.1721, era esterna all'abitato del paese in prossimità della "Cassina Pontica" e coltivata a prato stabile.

# GERA DADIA

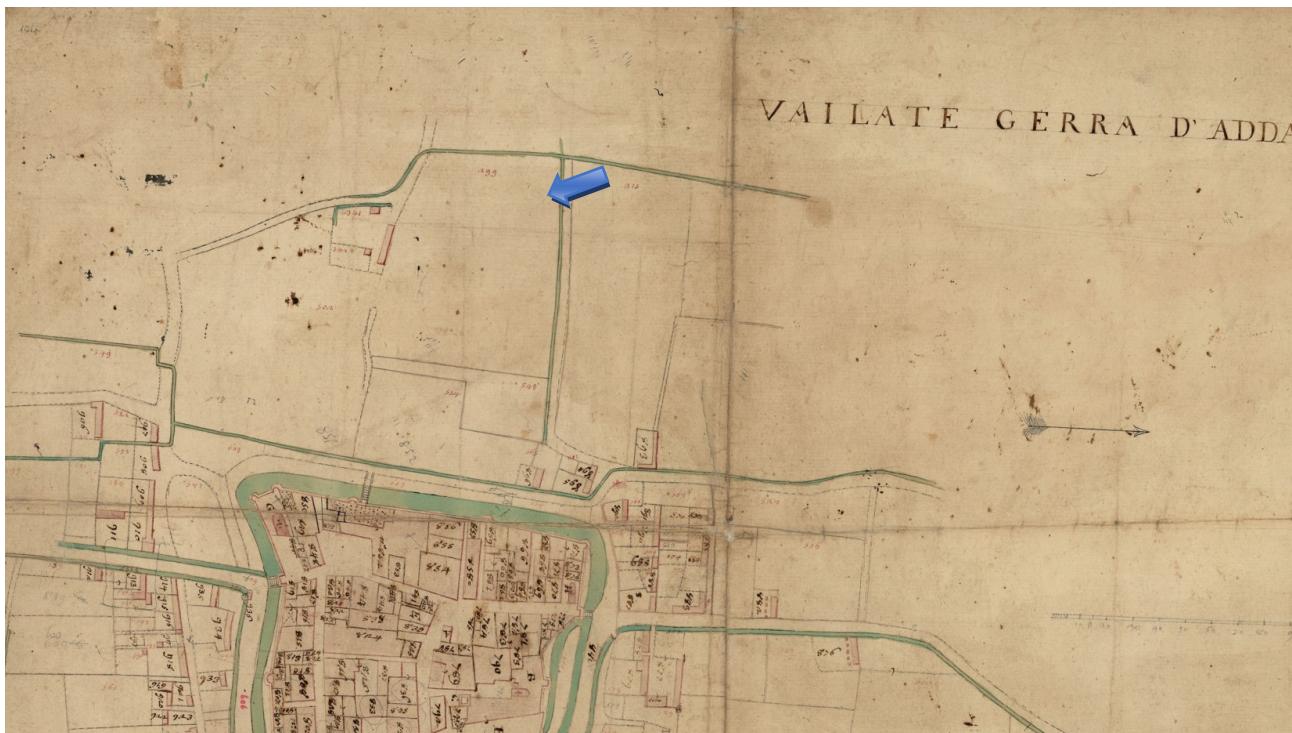
# MAPPA DEL TERRITORIO DI

# VAILATE

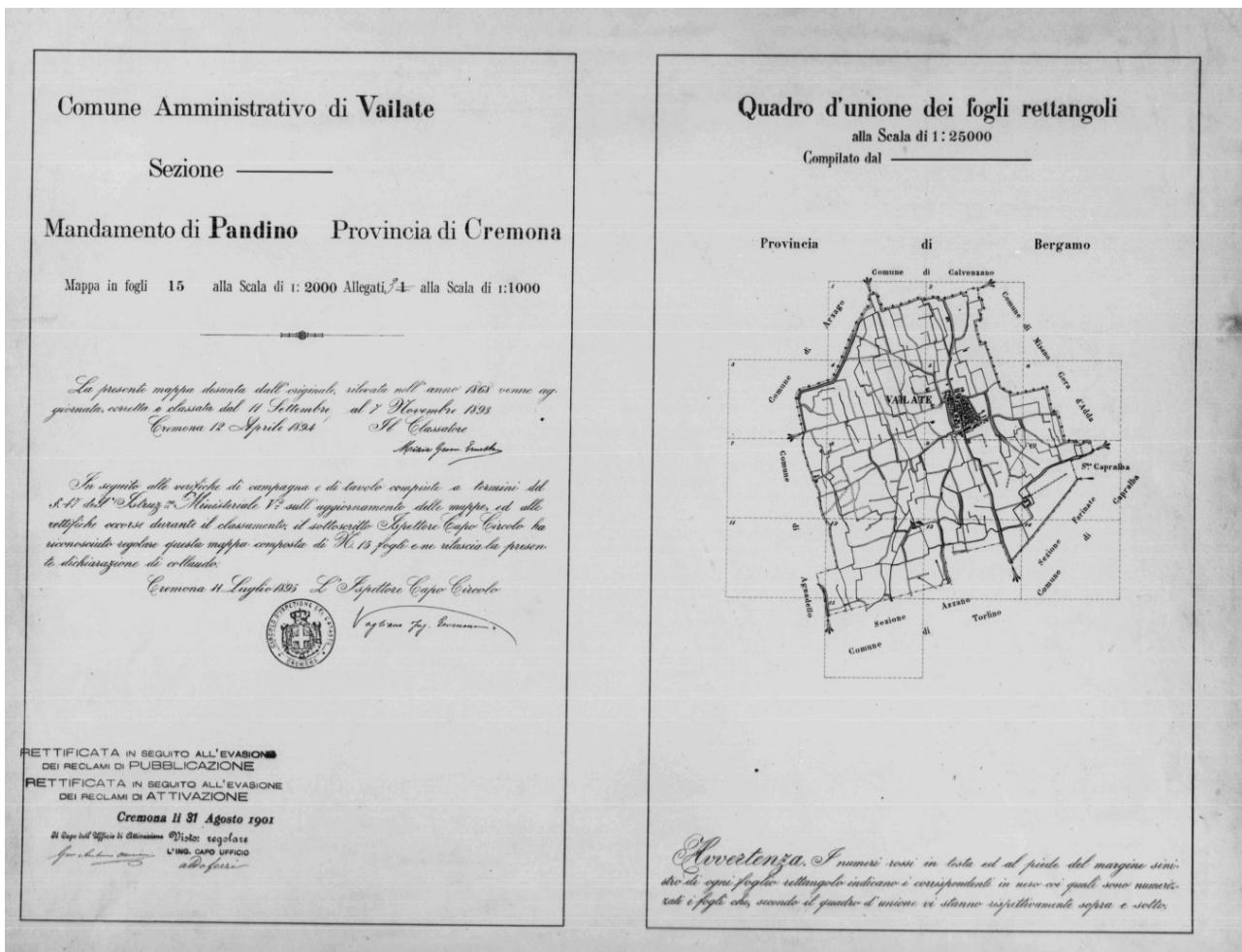
VAILATE  
FATTA E DISSEGNATA IN FOGLI N° 16.  
IN OCCASIONE DELLA MISURA GENERALE  
DELLO STATTO DI MILANO  
DA ME ADAMO LOSEHER GEOMETR  
PRINCIPALE

ADAMO LOSEHER GEO  
INCIPPIATA DETTA MISURA LI 17 APRILE 17  
TERMINATA LI 7 GIVGNO CON L'ASSISTENZA  
DELLI INFRASCRITTI HVOMINI

...marconi 2. Leon Maria Bonifazio Leo la Taddeus 3 (Carlo Bonanomio Leo leguisse la (carca  
de 5.12.13 compre



Nelle mappe del cessato catasto, risalenti al 1901 il mappale non ha subito variazioni di sorta.





Attualmente il comune di Vailate è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 21.04.2009, divenuto efficace con la pubblicazione sul BURL Serie avvisi e concorsi n. 41 del 14.10.2009; la Variante Generale al P.G.T., è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 02.08.2013, divenuta efficace con la pubblicazione sul BURL Serie avvisi e concorsi n. 47 del 20.11.2013;

La suddetta area nel vigente PGT del comune di Vailate è totalmente destinata a “AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE “ AT6 (tavola n. 8 *“carta degli ambiti di trasformazione”* del Documento di Piano e allegato III) potenzialmente destinata alle espansioni residenziali previa approvazione di un Piano Attuativo.

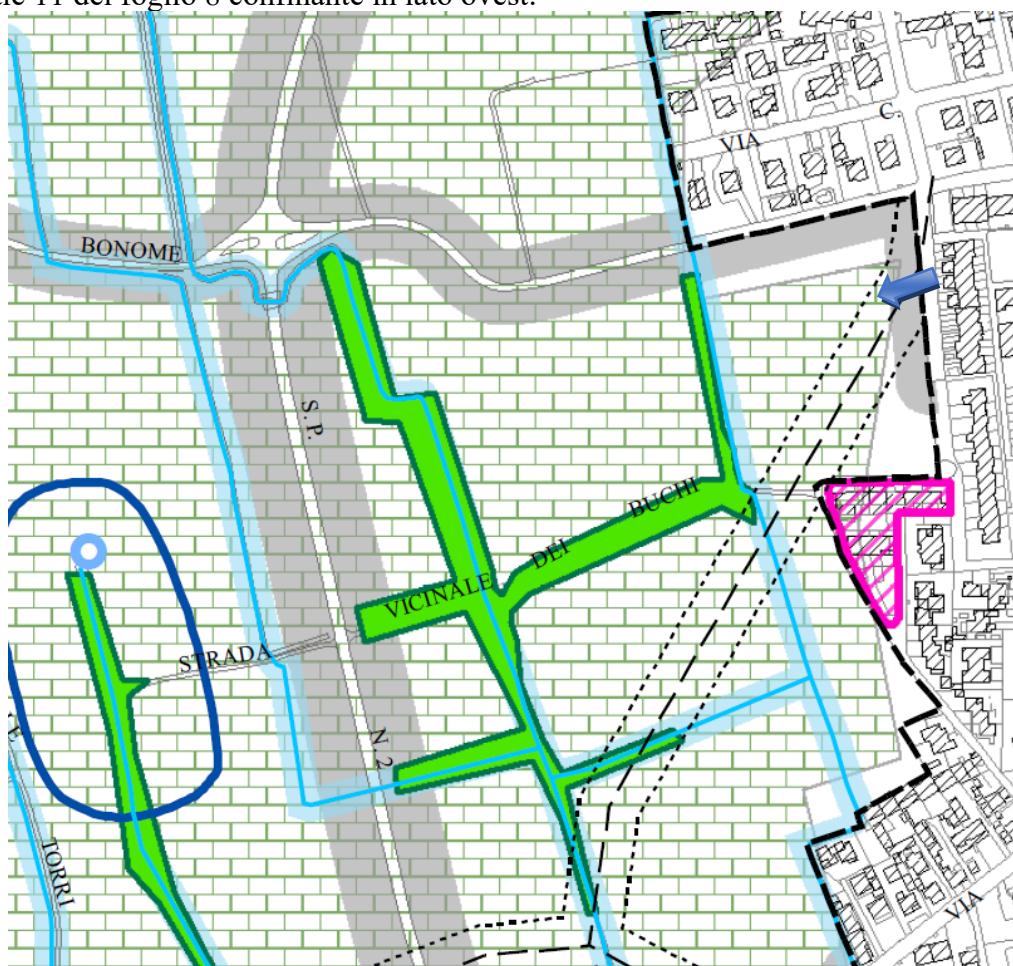
La proposta di trasformazione riguarderà solo una porzione dei mappali suddetti, e, precisamente, una superficie di mq. 20.388 catastali.

La trasformazione assegna all'area in questione una **capacità edificatoria totale di mq. 6.336 di SLP pari a mc. 19.008 virtuali (SLPx3) distribuiti su una superficie edificabile di mq. 13.320.**

## B – Finalita' del piano di lottizzazione

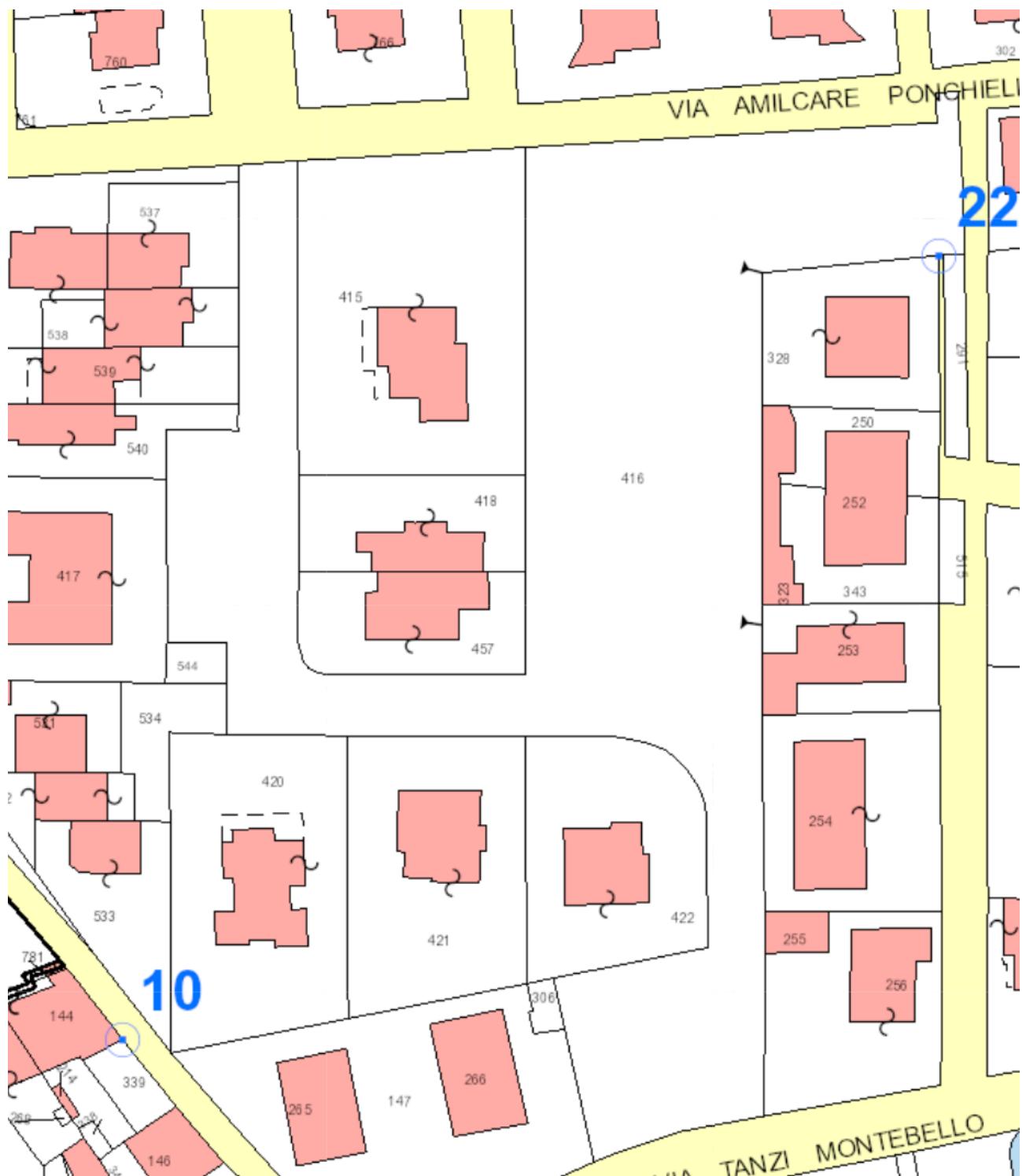
Quale finalità del piano di lottizzazione, in considerazione del PGT in scadenza, la proponente si impegna nei tempi e nei modi da fissare nella convenzione regolante il P.L. :

1. alla realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria (nuove strade di lottizzazione) con allaccio ai servizi ed impianti tecnologici esistenti.
2. A cedere al Comune, gratuitamente, una zona a verde pubblico e parcheggi di mq. 2.510 da collocarsi lungo la roggia Brambilla così da realizzare la fascia di rispetto di mt. 20,00 individuata nel Piano Territoriale della Provincia di Cremona e recepito dal Comune di Vailate (N.T.A. del P.d.R. cap. 31 bis “Rete ecologica Provinciale”) dall’Areale ubicato sul mappale 11 del foglio 8 confinante in lato ovest.

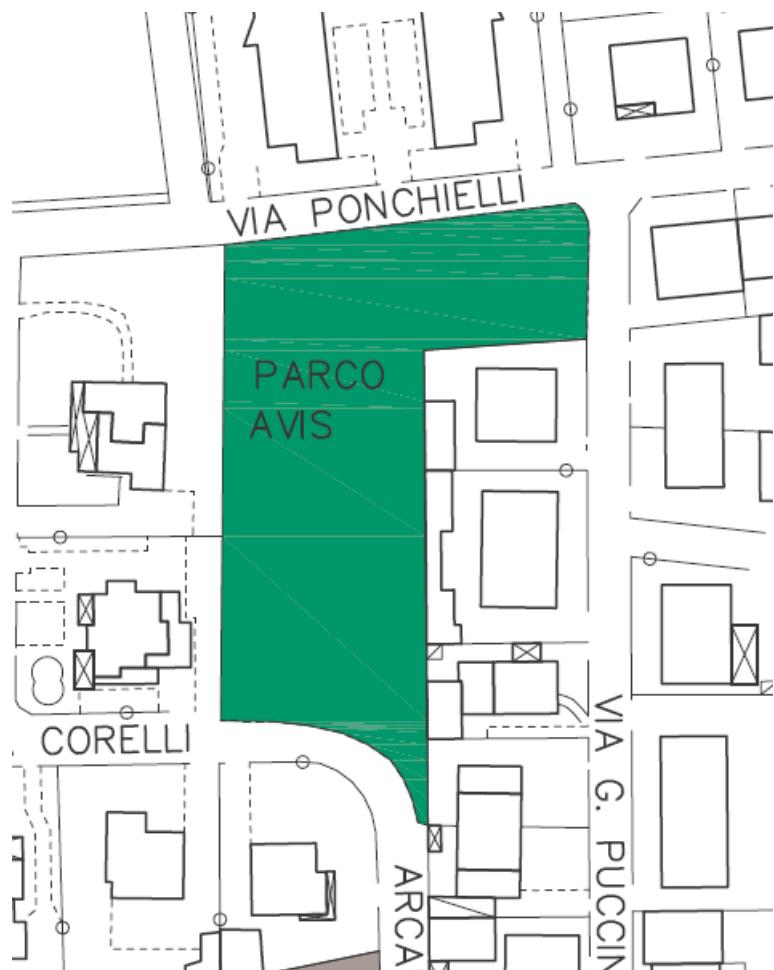


3. Ciò anche al fine di acconsentire al Comune di Vailate di realizzare un incremento di fasce alberate lungo le rogge, a mitigazione ambientale, così come previsto nella Valutazione di Sostenibilità Ambientale (VAS) che ha accompagnato lo studio del PGT e ne forma parte integrante.
4. A reperire all’interno del perimetro dell’ambito di trasformazione una superficie a parcheggio pubblico di mq. 1.046 superiore alla dotazione minima richiesta del 40% dello standard e di 3 mq/abitante. Detto “surplus” di standard soddisferà sia le necessità pregresse della zona che anche quelle delle manifestazioni estemporanee, quali feste e sagra che vengono svolte nelle immediate vicinanze. (P.zza A. Moro e via E.Fermi)
5. Alla realizzazione diretta di un tratto di pista ciclabile sulla via delle Bonome esterna al P.L. come concordato con il Comune.

6. A concorrere alla realizzazione dei servizi e attrezzature pubbliche previste nel Piano dei Servizi come perequazione di “comparto e aggiuntiva” per una superficie di mq. 1.920, che verrà compensata mediante la cessione del mappale 416 fg. 5 di mq. 4.740 (standard+viabilità);



Estratto mappa catastale g. 6 mappale 416



Estratto Piano dei Servizi con evidenziato il mappale 416 fig. 5



AREA DI VERDE PUBBLICO ACQUISITO

## **C- Conformità'**

Il Piano di Lottizzazione proposto, è conforme a quanto disposto negli atti del nuovo PGT nonché alla normativa di cui alla Legge Regionale n. 12/’05.

**Sotto il profilo igienico-sanitario NON vi sono allevamenti zootecnici nelle immediate vicinanze e comunque, quelli presenti nel territorio di Vilate, sono a distanze superiori da quelle previste dal vigente Regolamento Locale d’Igiene e la zona è servita da acquedotto pubblico e da fognatura comunale.**

Le fognature verranno realizzate a perfetta tenuta stagna e posate a quota inferiore di quella della rete dell’acquedotto comunale.

Per l’invarianza idraulica ed idrogeologica il P.L. prevede la realizzazione di dispositivi di laminazione esclusivamente per le parti (impermeabili) che verranno cedute al Comune quali strade e parcheggi, mentre ogni costruzione dovrà provvedere al rispetto della normativa Regionale nell’ambito del proprio lotto di costruzione.

Il volume di invaso però deve rispettare il valore minimo che per le aree A è pari a 800 mc per ettaro di superficie scolante impermeabile, secondo i requisiti minimi dell’articolo 12 comma 2.

In particolare si evidenzia :

- Nonostante la superficie catastale dei due mappali **Foglio 5, mapp. 79** mq. 20.040 e **Foglio 5, mapp. 463** mq 298 sia, in totale, di mq. 20.338, ai fini urbanistici, come indicato dal PGT la superficie, viene considerata nel P.S. parte IV punto 3 di mq. 19.200.
- la cessione di standards in quantità notevolmente superiore a quelle previste dalle norme di Piano e fissate nella Legge Regionale per il governo del territorio (L.R. 12/’05) il concorso alla realizzazione dei servizi e attrezzature pubbliche previste nel Piano dei Servizi mediante il versamento di una somma pari ad €. **10,00x mq.6.336 = €. 63.360**; la corresponsione e reperimento di standard esterni al P.L. (Contributo al sistema dei servizi da reperire all’interno dell’ambito) e per la perequazione di comparto aggiuntiva viene compensata con la cessione del mappale 416 foglio 5 (parco AVIS) di proprietà e con una superficie catastale di mq. 4.740 secondo modalità da concordare con il Comune.
- Il versamento degli oneri tabellari vigenti al momento del rilascio degli atti abilitativi alla costruzione.
- A reperimento dei servizi all’esterno dell’ambito, premesso che già la dotazione degli standard reperiti internamente soddisfa in eccedenza lo standard interno/esterno) si procederà alla cessione del mappale 416 del foglio n. 5 di mq. 4.740 (parchetto AVIS e viabilità) di proprietà Asti Enrico Aldo Leopoldo e Asti Eugenia Luigia contestualmente alla firma della convenzione urbanistica;
- Essendo il P.L. ad una distanza di mt. 240 ca dalla SP2 Crema-Treviglio ai sensi della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 “Legge quadro sull’inquinamento acustico“ non è dovuta, per la destinazione d’uso prevista, la Valutazione previsionale di clima acustico.  
La zona nel vigente Piano di Zonizzazione Acustica è inserita in Classe II “Area ad uso residenziale”.
- La tav. 1b del Piano delle Regole, indica che nell’area vi sono “tracce di organizzazione fondiaria – centuriazione romana”; dall’analisi delle mappe storiche, allegate, non si evincono, di fatto, degli elementi testimoniali che connotano l’assetto dell’impianto storico dell’agrocenturiato. E’ possibile interpellare, durante lo scavo di sbancamento, un Archeologo in collaborazione con la competente Soprintendenza.

Da misurazioni effettuate dal sottoscritto si evidenzia una piena compatibilità della zona all’insediamento residenziale previsto in quanto l’eventuale incremento del traffico non incide significativamente sui seguenti valori :

## ALLEGATO 1 - Rilievo Fonometrico - La - periodo diurno

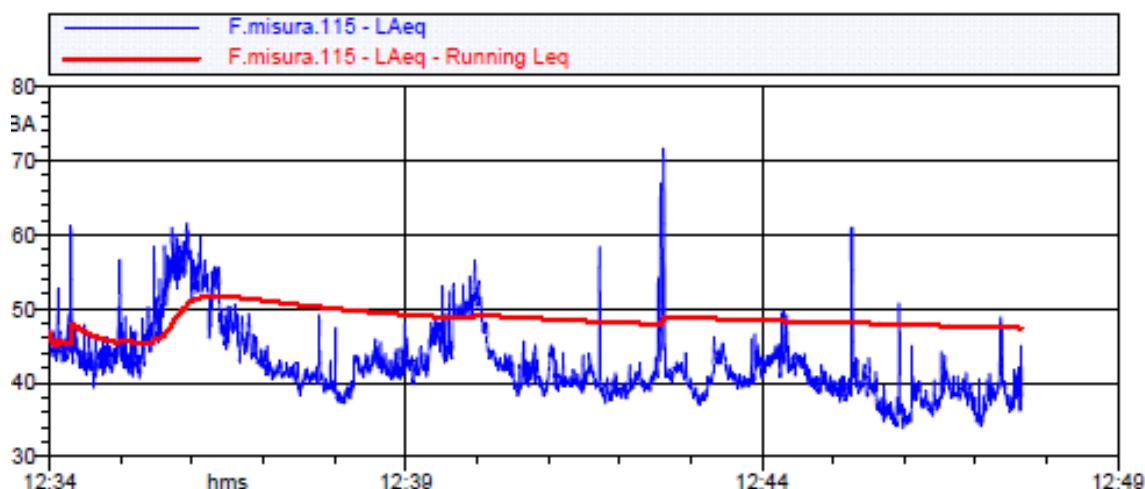
Punto : **P1**

Località: Vailate (CR),  
via Bottesini - via Bonome

Data, ora: 02/12/2021 12:34:20 Strumentazione: 831 0001293

Durata misura: 819.2

### ANALISI DEL LIVELLO DI PRESSIONE SONORA ISTANTANEO:



T.M. - Tempo di misura

Nome	Inizio	Durata	Leq
Totale	12:34	00:13:39.200	47.4 dBA
Non Mascherato	12:34	00:13:39.200	47.4 dBA
Mascherato		00:00:00	0.0 dBA

$$L_{Aeq} = 47.4 \text{ dB(A)}$$

$$L_{AFmin} = 33.9 \text{ dB(A)}$$

$$L_{AFmax} = 71.7 \text{ dB(A)}$$

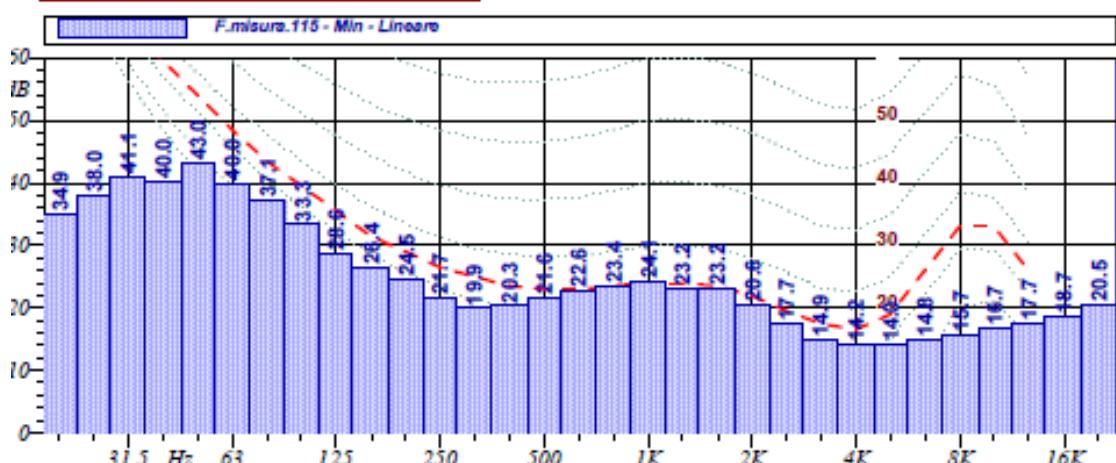
Parametri statistici:

$$L1: 57.9 \text{ dBA} \quad L5: 53.7 \text{ dBA}$$

$$L10: 49.3 \text{ dBA} \quad L50: 41.5 \text{ dBA}$$

$$L90: 38.0 \text{ dBA} \quad L95: 36.8 \text{ dBA}$$

### ANALISI DELLE FREQUENZE:



Annotazioni: Non si rileva la presenza di componenti tonali ai sensi del D.M. 16/03/98

## ALLEGATO 2 - Rilievo Fonometrico - La - periodo diurno

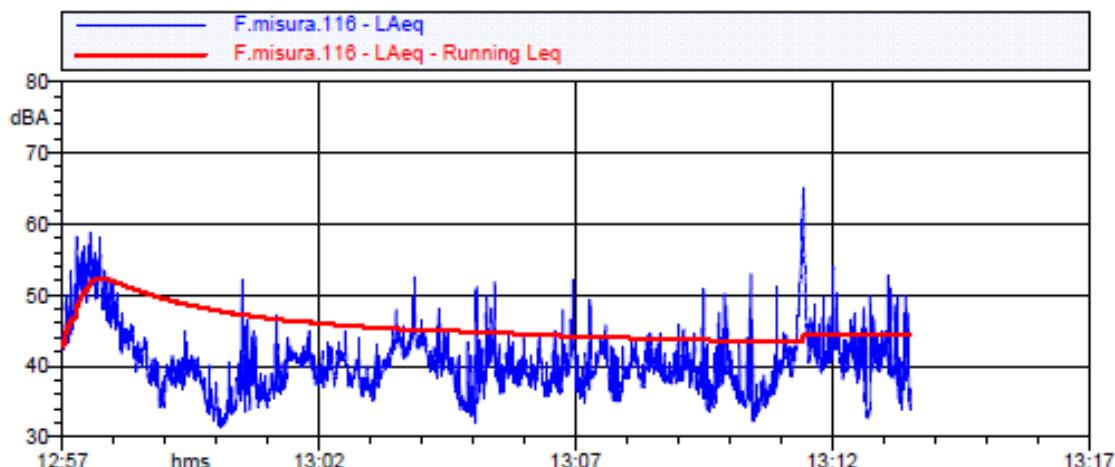
Punto : **P2**

Località: Vailate (CR),  
via Bottesini - via Bonome

Data, ora: 02/12/2021 12:57:35 Strumentazione: 831 0001293

Durata misura: 991.6

### ANALISI DEL LIVELLO DI PRESSIONE SONORA ISTANTANEO:



T.M. - Tempo di misura			
Nome	Inizio	Durata	Leq
<b>Totale</b>	12:57	00:16:31.600	44.4 dB(A)
<b>Non Mascherato</b>	12:57	00:16:31.600	44.4 dB(A)
<b>Mascherato</b>		00:00:00	0.0 dB(A)

$$L_{Aeq} = 44.4 \text{ dB(A)}$$

$$L_{AFmin} = 31.4 \text{ dB(A)}$$

$$L_{AFmax} = 65.1 \text{ dB(A)}$$

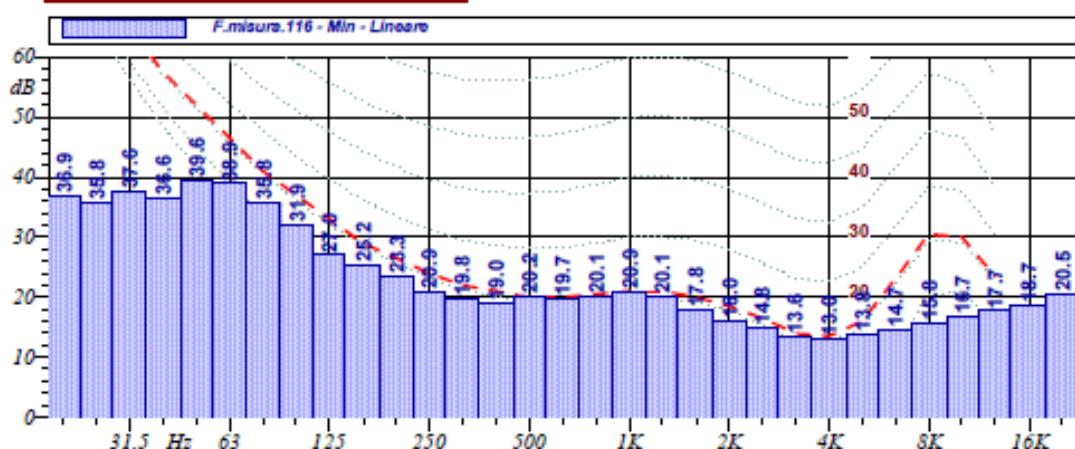
### Parametri statistici:

$$L1: 55.2 \text{ dB(A)} \quad L5: 49.5 \text{ dB(A)}$$

$$L10: 45.4 \text{ dB(A)} \quad L50: 39.9 \text{ dB(A)}$$

$$L90: 35.7 \text{ dB(A)} \quad L95: 34.4 \text{ dB(A)}$$

### ANALISI DELLE FREQUENZE:



Annotazioni: Non si rileva la presenza di componenti tonali ai sensi del D.M. 16/03/98

### ALLEGATO 3 - Rilievo Fonometrico - La - periodo notturno

Punto : **P1**

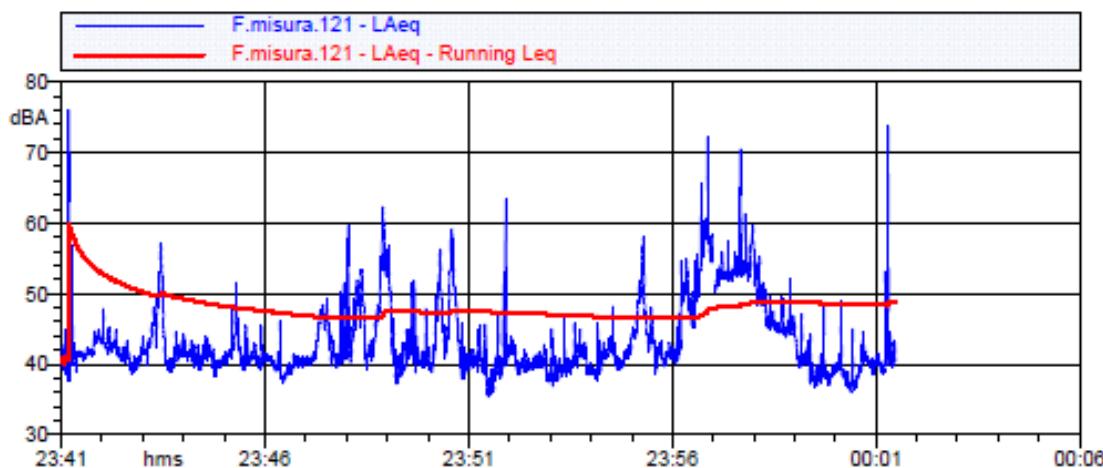
Località: Vailate (CR),  
via Bottesini - via Bonome

Data, ora: 02/12/2021 23:41:57

Strumentazione: 831 0001293

Durata misura: 1228.6

#### ANALISI DEL LIVELLO DI PRESSIONE SONORA Istantaneo:



T.M. - Tempo di misura

Nome	Inizio	Durata	Leq
<b>Totale</b>	23:41	00:20:23.400	48.7 dBA
<i>Non Mascherato</i>	23:41	00:20:23.400	48.7 dBA
<i>Mascherato</i>		00:00:00	0.0 dBA

$$L_{Aeq} = 48.7 \text{ dB(A)}$$

$$L_{AFmin} = 35.3 \text{ dB(A)}$$

$$L_{AFmax} = 76.0 \text{ dB(A)}$$

#### Parametri statistici:

$$L1: 58.7 \text{ dBA}$$

$$L5: 53.8 \text{ dBA}$$

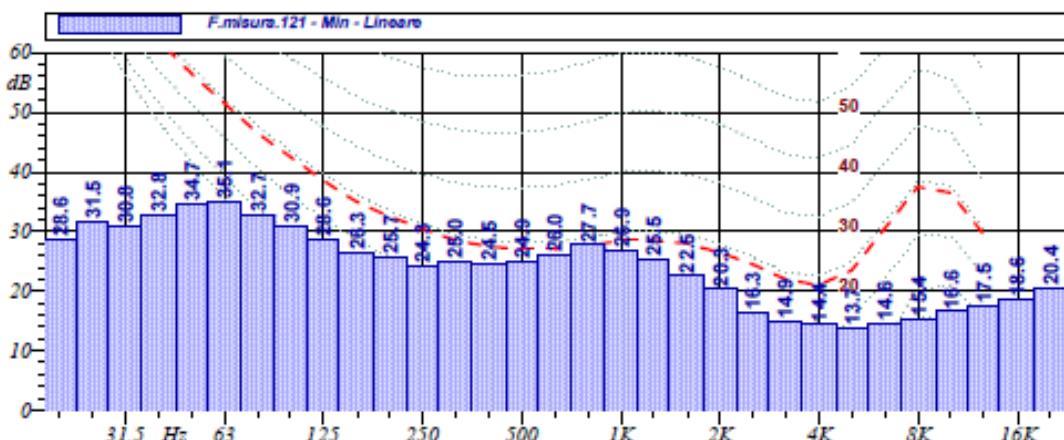
$$L10: 51.4 \text{ dBA}$$

$$L50: 41.4 \text{ dBA}$$

$$L90: 38.9 \text{ dBA}$$

$$L95: 38.2 \text{ dBA}$$

#### ANALISI DELLE FREQUENZE:



Annotazioni: Non si rileva la presenza di componenti tonali ai sensi del D.M. 16/03/98





---

DECRETO N. 11059

Del 04/11/2016

---

Identificativo Atto n. 693

DIREZIONE GENERALE AMBIENTE, ENERGIA E SVILUPPO SOSTENIBILE

Oggetto

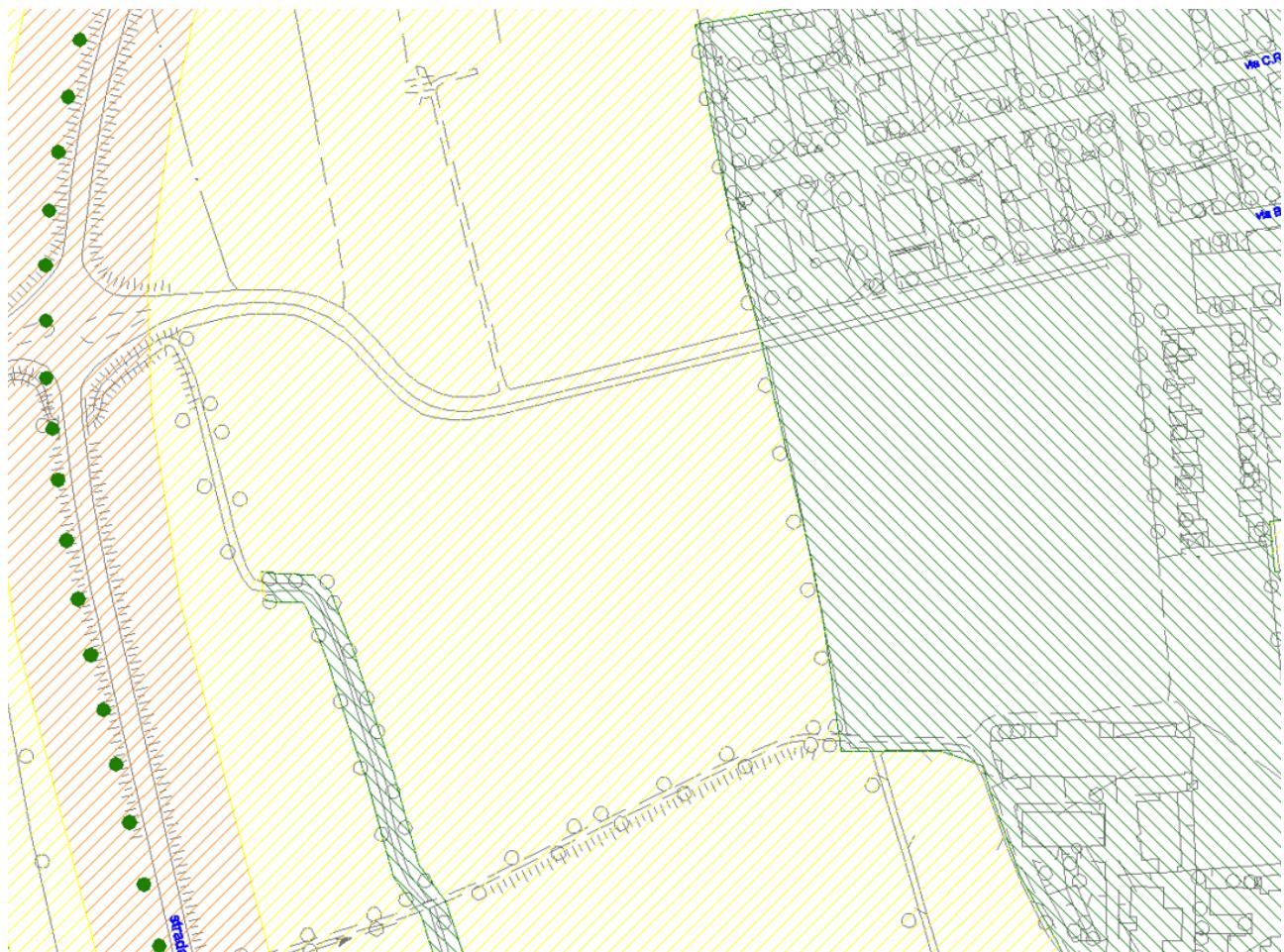
RICONOSCIMENTO AL SIG. AIOLFI LUCIANO MARIO DELLA FIGURA PROFESSIONALE DI TECNICO COMPETENTE NEL CAMPO DELL'ACUSTICA AMBIENTALE, AI SENSI DELL'ARTICOLO 2, COMMI 6 E 7, DELLA LEGGE 447/95.

---

L'atto si compone di 6 pagine

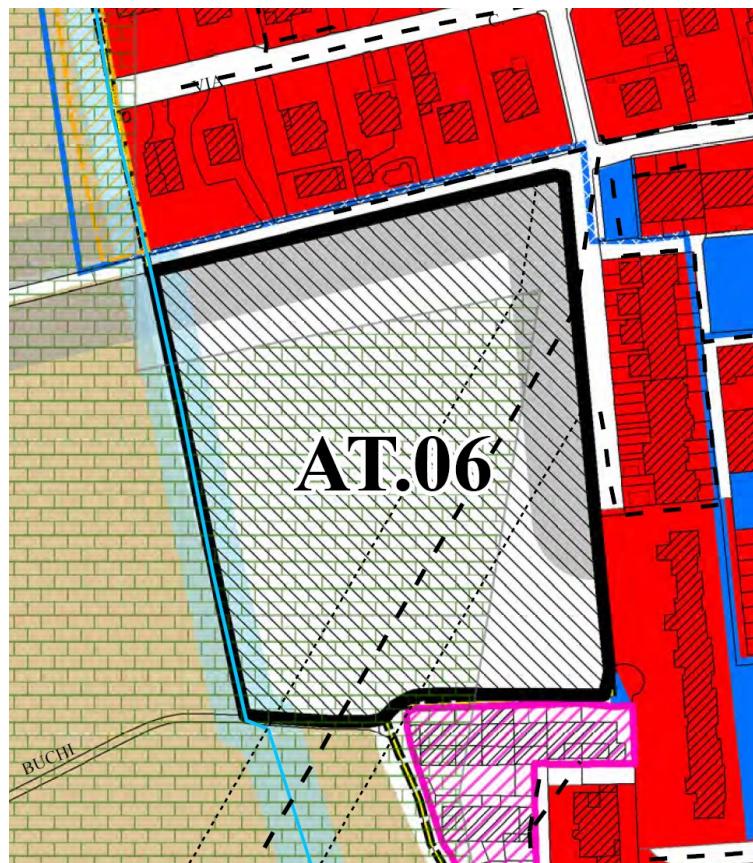
di cui 2 pagine di allegati

parte integrante



<b>LEGENDA</b>					
Limiti [dB(A)]			Limiti [dB(A)]		
	Diurno	Notturno		Diurno	Notturno
<b>Classe I</b>	50	40	<b>Classe IV</b>	65	55
<b>Classe II</b>	55	45	<b>Classe V</b>	70	60
<b>Classe III</b>	60	50	<b>Classe VI</b>	70	70
<b>Area per Spettacoli e Manifestazioni Pubbliche</b>					
.....	<b>Perimetro Parco dei fontanili</b>		<b>—</b>	<b>Confine Comunale</b>	

ESTRATTO P.Z.A.



ESTRATTO P.G.T.

## **D- Ambiti e obiettivi**

Il Piano di Lottizzazione si attuerà su un'area posta nelle immediate vicinanze dell'edificato posto lungo la Via delle Bonome nel prato anticamente denominato "Pierina"; L'area edificata adiacente è dotata di tutti i servizi primari quali :

- Fognatura acque chiare/nere;
- Acquedotto;
- Rete gas metano;
- Rete Telecomunicazioni;
- Rete di distribuzione Energia elettrica.

Per quest'ultima rete il P.L. è attualmente attraversato da una linea di Media Tensione a 15 kV e viene distribuita in BT attraverso un trasformatore su palo all'incrocio nord/est tra la via Bottesini e la via delle Bonome.

Detta linea verrà interrata nel tratto sud/ovest dell'area interessata dal PL sino alla nuova cabina di trasformazione che si posizionerà in zona Nord/Ovest dell'area adibita a verde/parcheggio.

Il costo totale preventivato per la realizzazione delle OO.UU. è di €. **653.451,60** di cui €. 16.236,53 per la realizzazione di un tratto di pista ciclabile all'interno del perimetro del PL in lato nord parallela alla via delle Bonome.

Il PL avrà come obiettivo la realizzazione di un complesso residenziale omogeneo con l'edificazione limitrofa (villette a schiera , ville singole, bifamiliari, edifici condominiali multipiano) ed avrà due sbocchi su via Bottesini ed uno su via delle Bonome.

Verrà collegata anche la viabilità a fondo cieco di via Bellini.



## **D- Dati Urbanistici**

<b>Parametri Urbanistici</b>					
<b>Sup.Territoriale mapp. 79+463 CATASTALI 20.338</b>	<b>19200</b>				
	<b>PRESCRIZIONI PGT</b>	<b>VALORI PGT</b>	<b>PREVISIONI DA PL</b>	<b>NOTE</b>	
<b>Utc minimo</b>	0,27 mq/mq	5 184,00	5 184,00		
<b>Utc massimo</b>	0,33 mq/mq	6 336,00	6 336,00		
<b>Abitanti teorici (Utx1/150)</b>		127	127		
<b>Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito</b>	min 18 mq./ab	2 280,96	2 510,00	229	ECCEDENZA
<b>Parcheggi</b>	min 40% Standard	912,38	1 046,00	134	ECCEDENZA
<b>Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito (mappale 416 fg.5 in cessione)</b>	max. 5 mq/ab	633,60	633,60		
<b>Contributo di qualità (pag.42 Allegato 3 AMBITI DI TRASFORMAZIONE) scomputato per cessione mappale 416 fg. 5</b>	10 €/mq di S.I.p. realizzabile	€ 63 360,00	€ 63 360,00		
<b>perequazione di COMPARTO e AGGIUNTIVA</b>	0,06 mq/mq	1 920,00	0,00	416 fg. 5	per cessione mappale
<b>Indice territoriale calcolato</b>	mc/mq	-	0,99	19008	VOL.INDICATIVO
<b>volume realizzabile</b>	SLP*3	-	19 008,00		
<b>Rapporto di copertura</b>	40% della St	7 680,00	7 680,00		
<b>Superficie drenante</b>	30% della St	5 760,00	5 760,00		
<b>Altezza degli edifici</b>	12,00 m	12,00 m	max 12,00 m		



At 6 – Schema orientativo delle ammissibilità delle trasformazioni d'ambito

L E G E N D A

	AREA AMBITO DI TRASFORMAZIONE
	AREA PARCHEGGI PUBBLICI
	STRADE / MARCIAPIEDI

EDIFICATO MASSIMO AMMISSIBILE  
 AREA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE



Vailate, 06.04.2023

Il Progettista  
Ing. e Arch. Luciano Aiolfi