



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

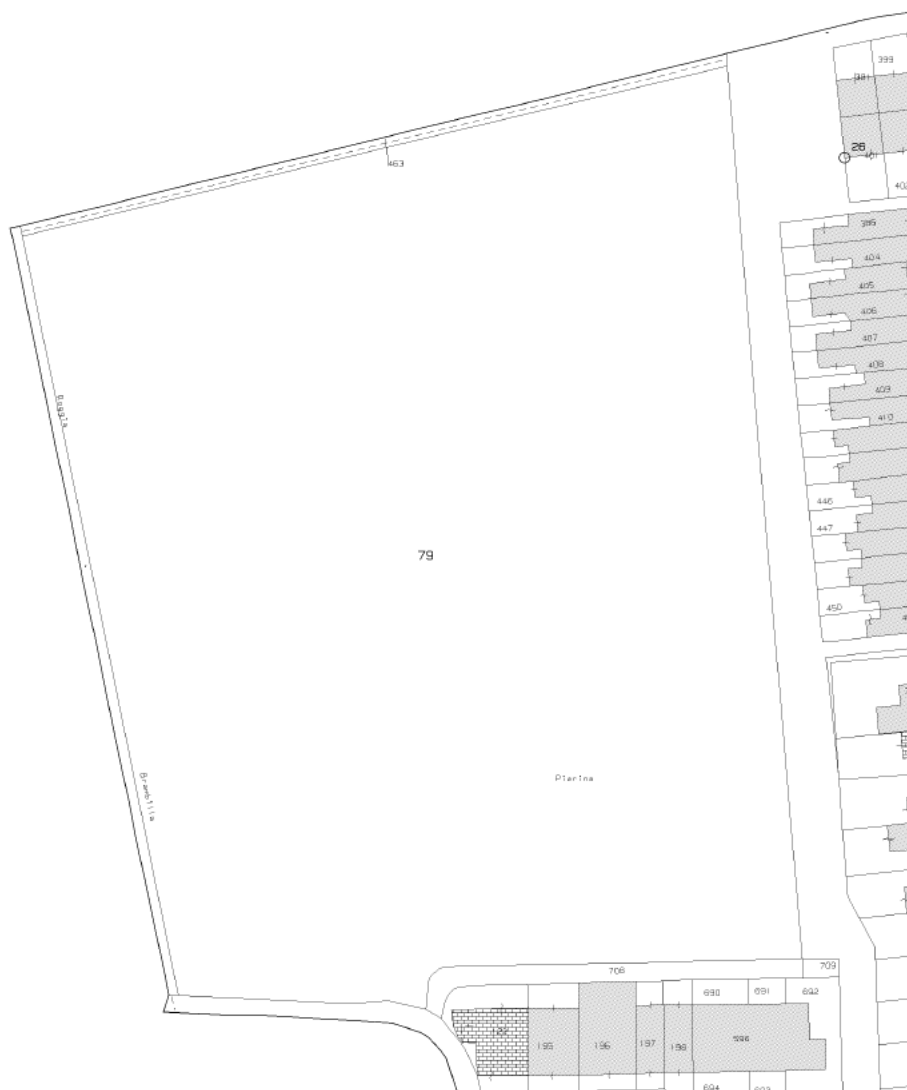
approvazione delibera C.C. n. del

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.





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.

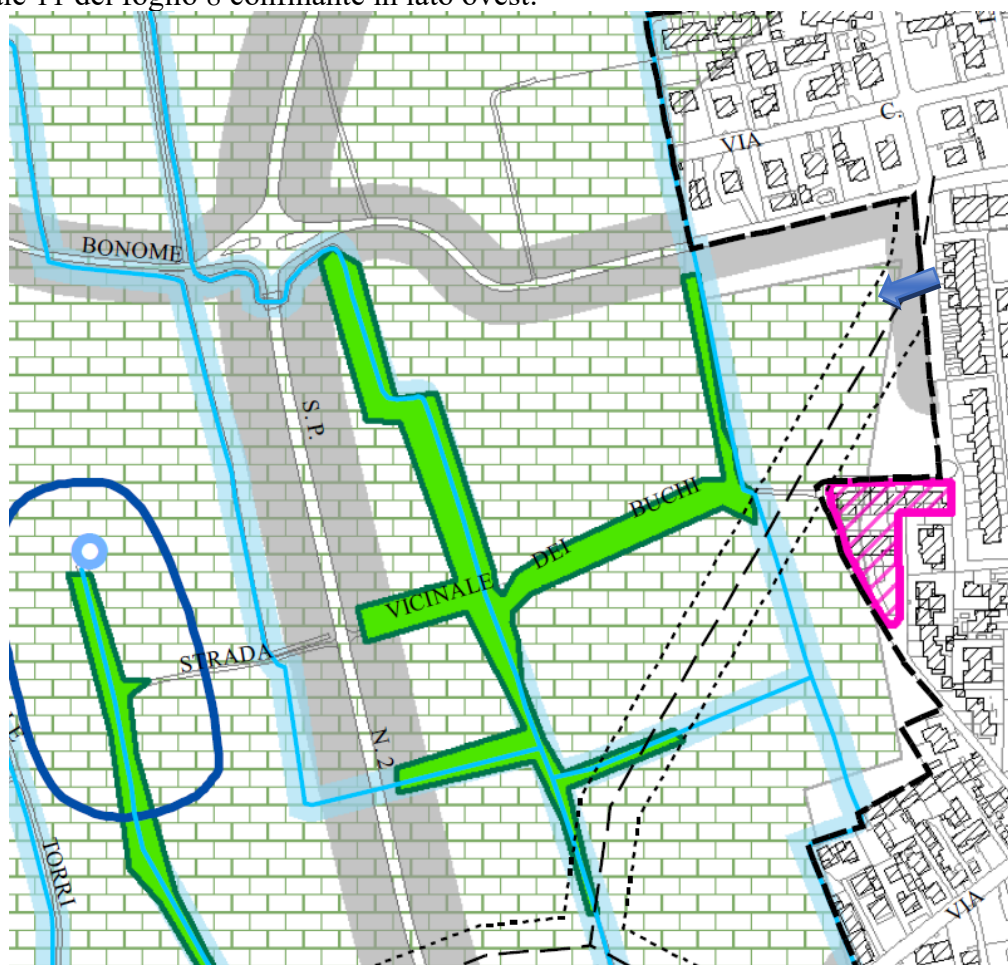
La proposta di trasformazione riguarderà solo una porzione dei mappali suddetti, e, precisamente, una superficie di mq. 20.388 catastali.

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

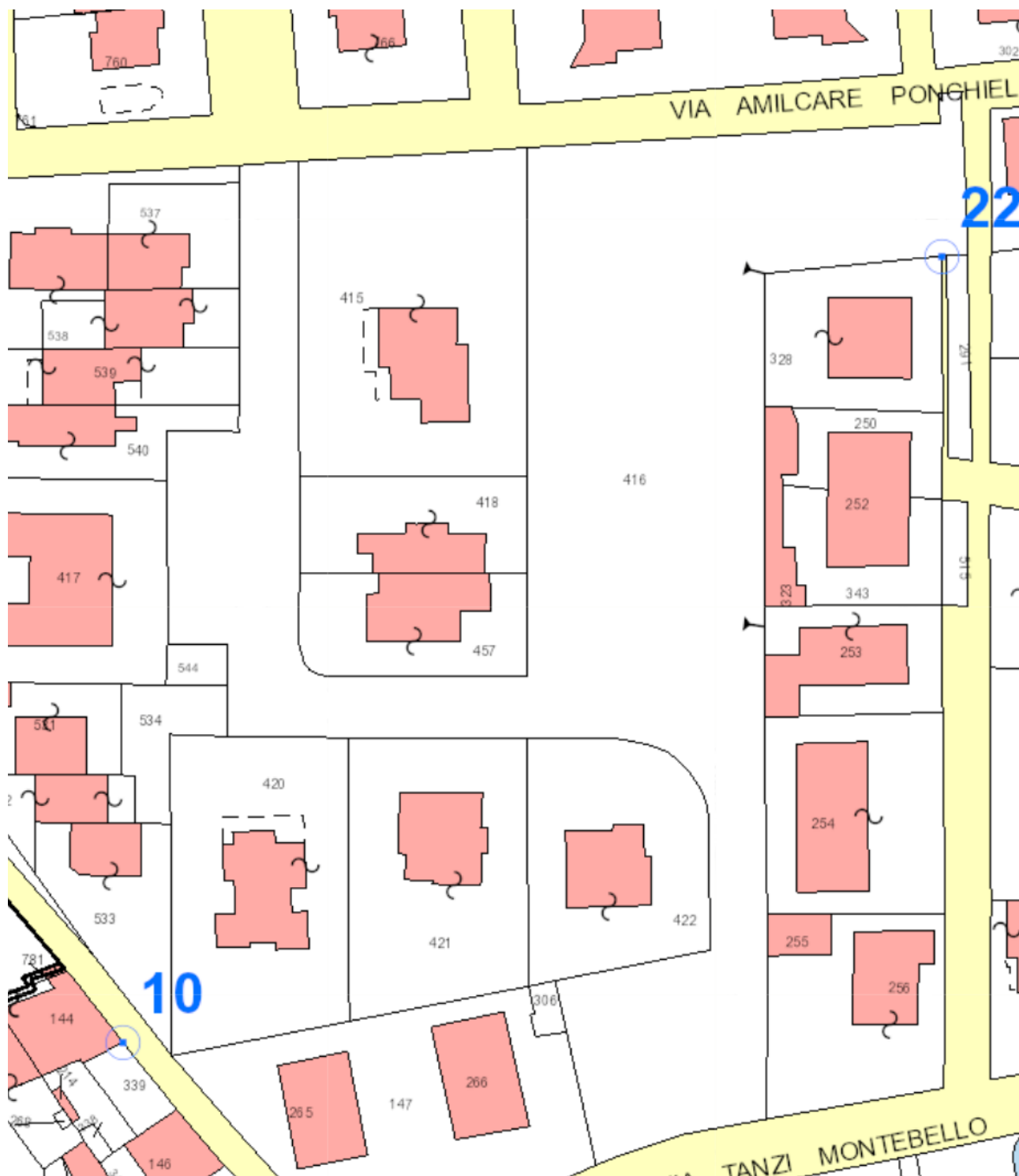
Quale finalita' del piano di lottizzazione, in considerazione del PGT in scadenza, la proponente si impegna nei tempi e nei modi da fissare nella convenzione regolante il P.L. :

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 fg. 5



AREA DI VERDE PUBBLICO ACQUISITO

C- Conformita'

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 Vailate, 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**

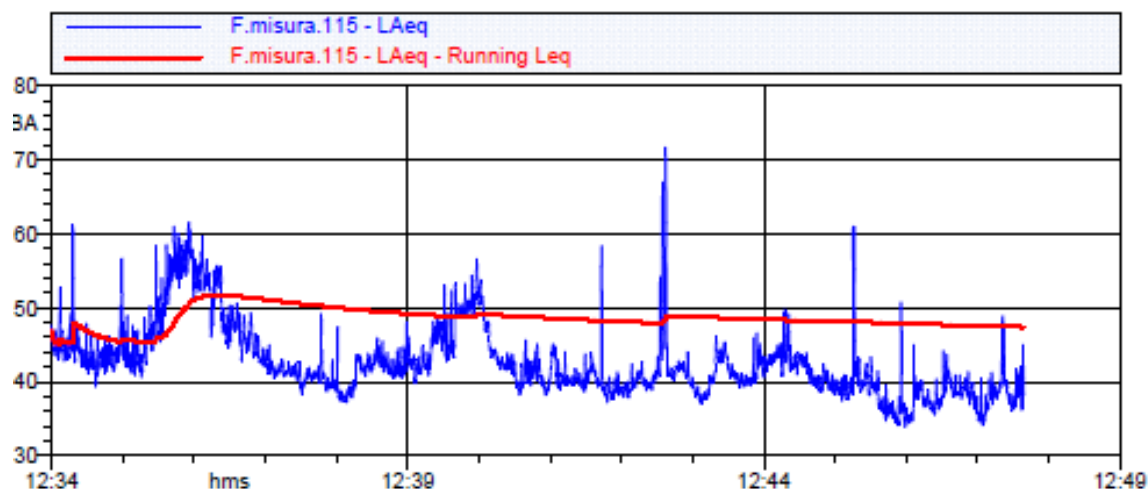
Località: Vailate (CR),
via Bottesini - via Bonome

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

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

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

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

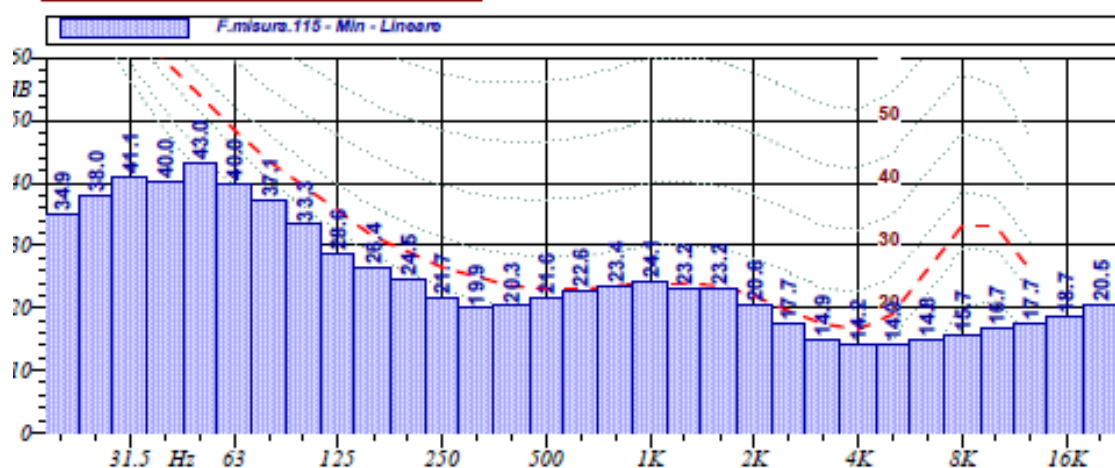
Parametri statistici:

L1: 57.9 dBA L5: 53.7 dBA

L10: 49.3 dBA L50: 41.5 dBA

L90: 38.0 dBA L95: 36.8 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**

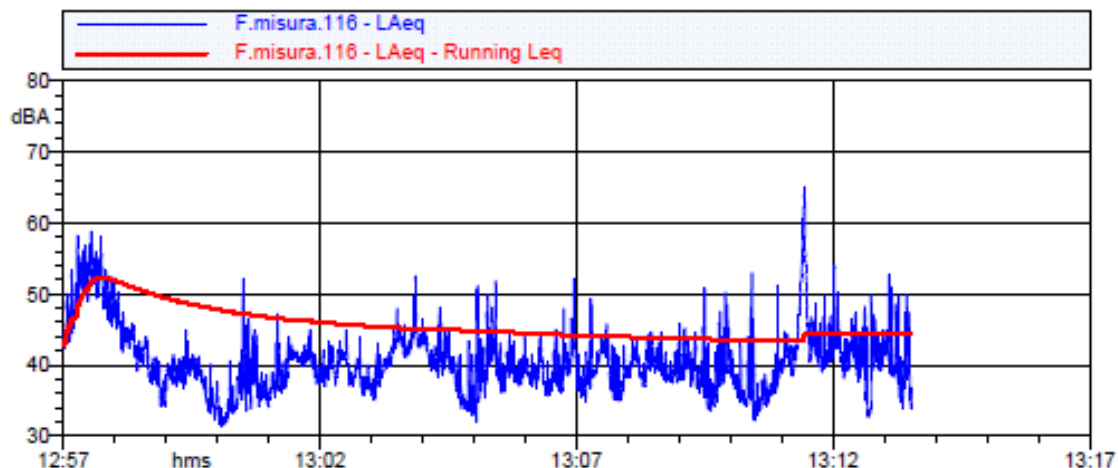
Località: Vailate (CR),
via Bottesini - via Bonome

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
Totale	12:57	00:16:31.600	44.4 dBA
Non Mascherato	12:57	00:16:31.600	44.4 dBA
Mascherato		00:00:00	0.0 dBA

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

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

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

Parametri statistici:

L1: 55.2 dBA

L5: 49.5 dBA

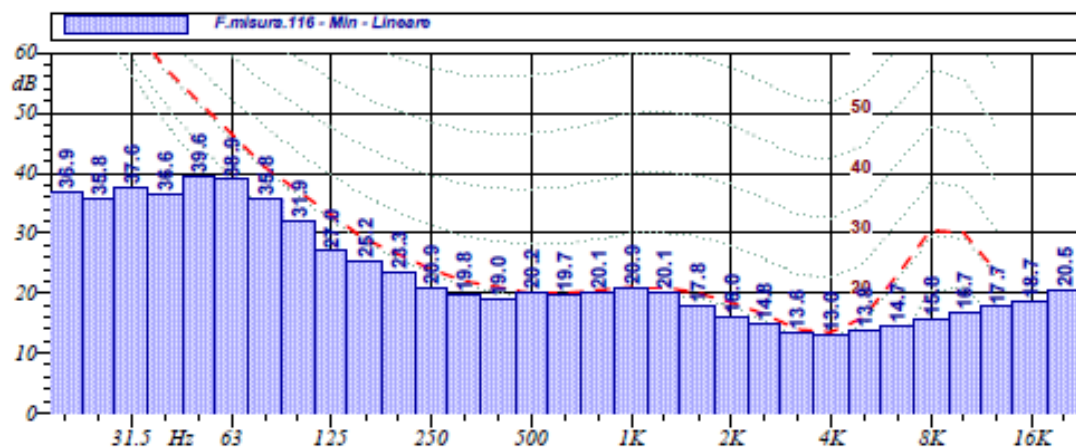
L10: 45.4 dBA

L50: 39.9 dBA

L90: 35.7 dBA

L95: 34.4 dBA

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**

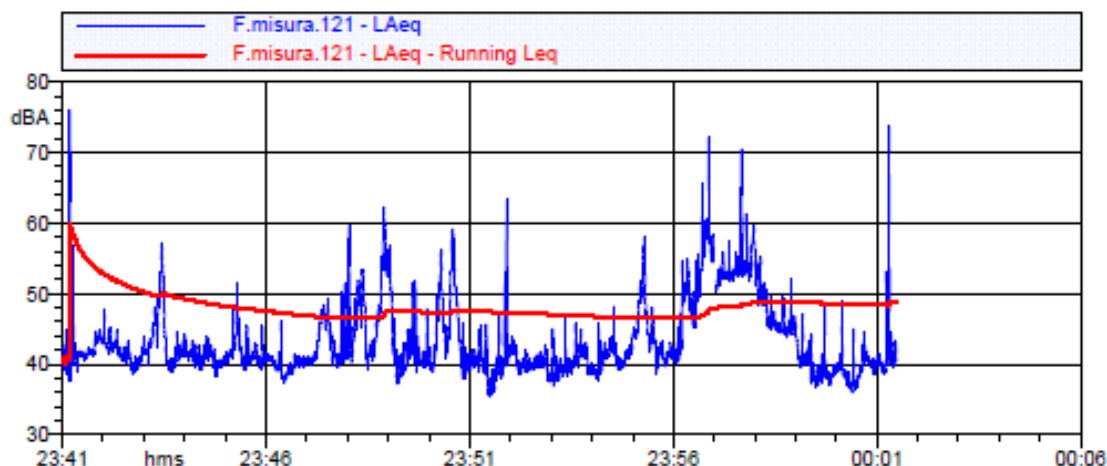
Località: Vailate (CR),
via Bottesini - via Bonome

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
Totale	23:41	00:20:23.400	48.7 dBA
Non Mascherato	23:41	00:20:23.400	48.7 dBA
Mascherato		00:00:00	0.0 dBA

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

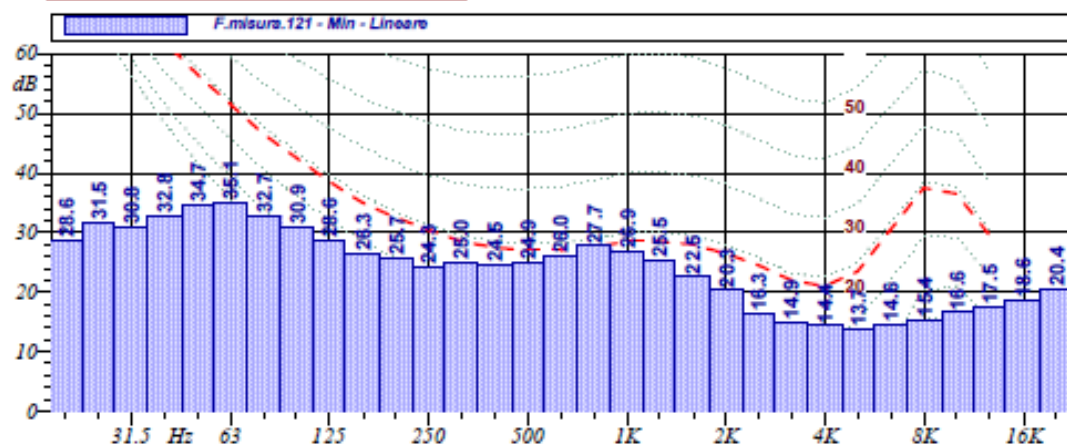
$L_{AFmin} = 35.3 \text{ dB(A)}$

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

Parametri statistici:

L1: 58.7 dBA L5: 53.8 dBA
L10: 51.4 dBA L50: 41.4 dBA
L90: 38.9 dBA L95: 38.2 dBA

ANALISI DELLE FREQUENZE:



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





Regione Lombardia

DECRETO N. 11059

Del 04/11/2016

Identificativo Atto n. 693

DIREZIONE GENERALE AMBIENTE, ENERGIA E SVILUPPO SOSTENIBILE

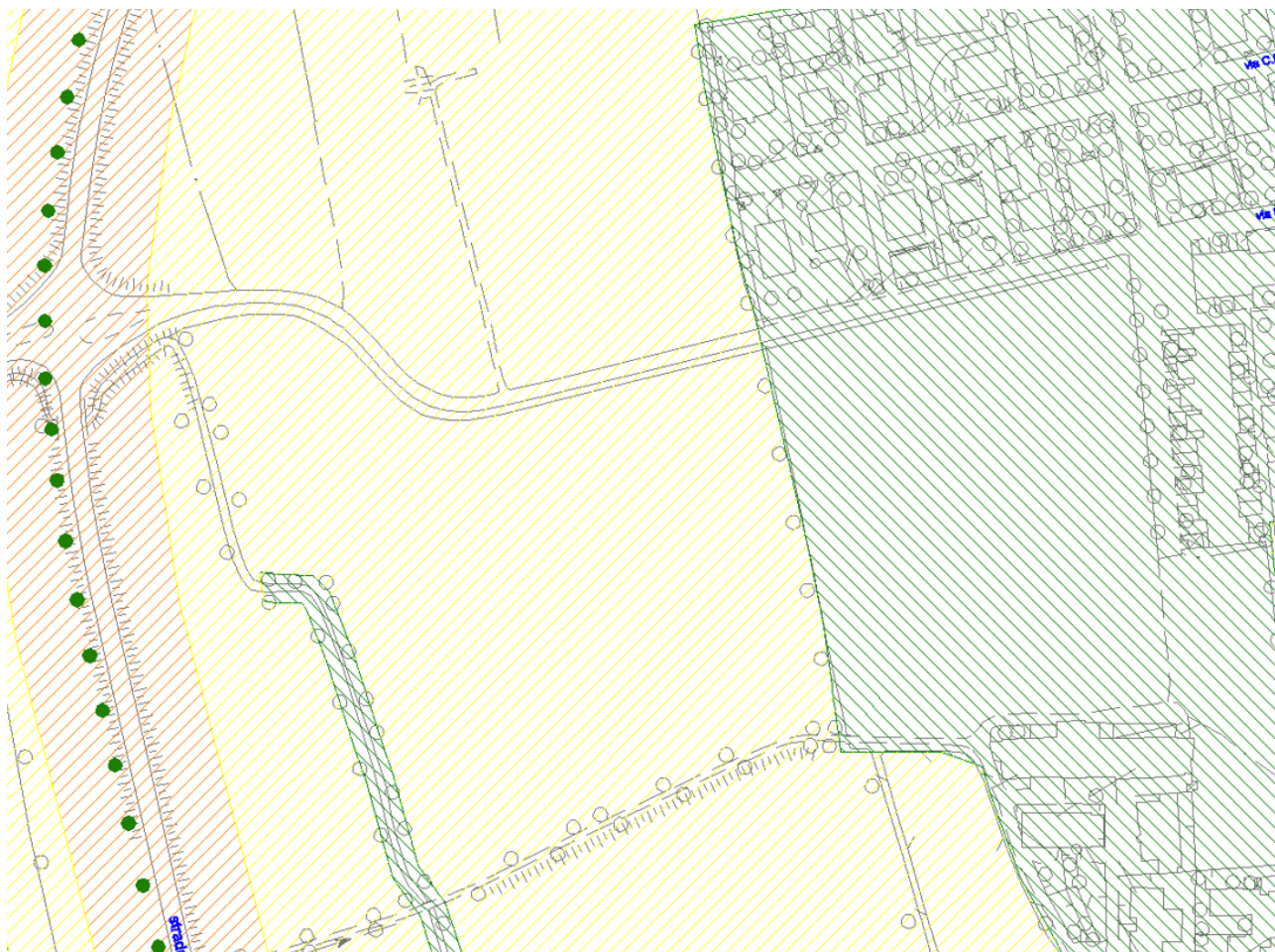
Oggetto










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

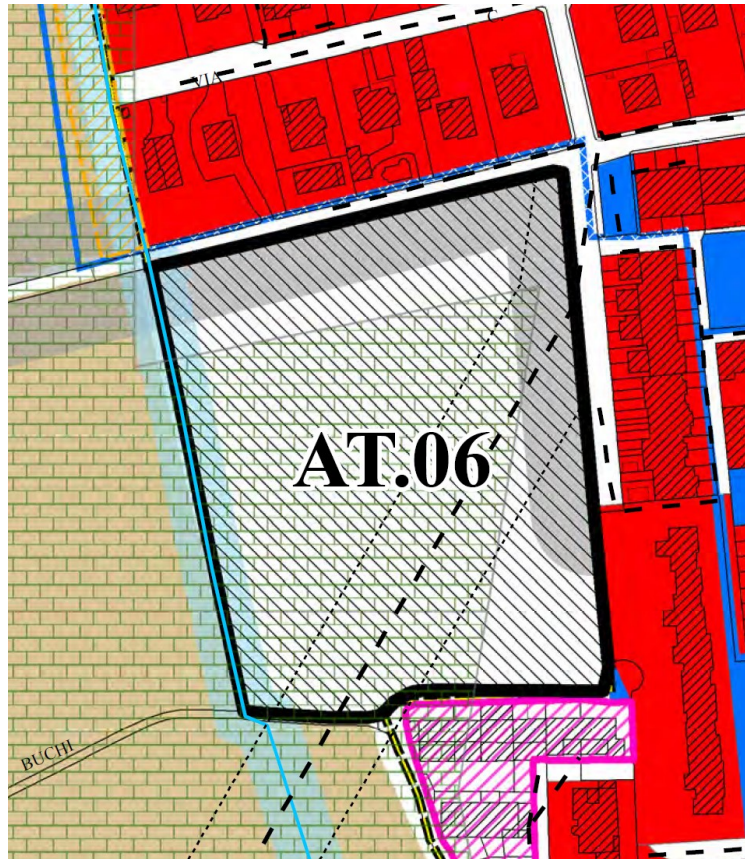
di cui ____2____ pagine di allegati

parte integrante



LEGENDA											
		Limiti [dB(A)]				Limiti [dB(A)]					
		Diurno	Notturno			Diurno	Notturno				
	Classe I	Area particolarmente protetta		50	40		Classe IV	Area di intensa attività umana		65	55
	Classe II	Area ad uso residenziale		55	45		Classe V	Area prevalentemente Industriale		70	60
	Classe III	Area di tipo misto		60	50		Classe VI	Area esclusivamente Industriale		70	70
 Area per Spettacoli e Manifestazioni Pubbliche											
 Perimetro Parco dei fontanili  Confine Comunale											

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

	Parametri Urbanistici				
Sup.Territoriale mapp. 79+463 CATASTALI 20.338	19200				
	PRESCRIZIONI PGT	VALORI PGT	PREVISIONI DA PL	NOTE	
Utc minimo	0,27 mq/mq	5 184,00	5 184,00		
Utc massimo	0,33 mq/mq	6 336,00	6 336,00		
Abitanti teorici (Utcx1/150)		127	127		
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	min 18 mq./ab	2 280,96	2 510,00	229	ECCEDENZA
Parcheggi	min 40% Standard	912,38	1 046,00	134	ECCEDENZA
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito (mappale 416 fg.5 in cessione)	max. 5 mq/ab	633,60	633,60		
Contributo di qualità (pag.42 Allegato 3 AMBITI DI TRASFORMAZIONE) scomputato per cessione mappale 416 fg. 5	10 €/mq di S.l.p. realizzabile	€ 63 360,00	€ 63 360,00		
perequazione di COMPARTO e AGGIUNTIVA	0,06 mq/mq	1 920,00	0,00	per cessione mappale 416 fg. 5	
Indice territoriale calcolato	mc/mq	-	0,99	19008	VOL.INDICATIVO
volume realizzabile	SLP*3	-	19 008,00		
Rapporto di copertura	40% della St	7 680,00	7 680,00		
Superficie drenante	30% della St	5 760,00	5 760,00		
Altezza degli edifici	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		EDIFICATO MASSIMO AMMISSIBILE
	AREA PARCHEGGI PUBBLICI		AREA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE
	STRADE / MARCIAPIEDI		



Vailate, 06.04.2023

Il Progettista
Ing. e Arch. Luciano Aiolfi