

IL SINDACO
Paolo Palladini

ARCHITECTONICA



IL VICE SEGRETARIO
dott.ssa Nadia Fontana

SERVICE TECNICO PER: PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA - RILIEVI TOPOGRAFICI - PRATICHE CATASTALI - CATERMOTECNICA - CERT. F. CE/NEO 83922 - CONSULENZA

ADOTTATO CON DELIBERA

N. 92 DEL

14 AGO 2018

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

OGGETTO : RICHIESTA DI APPROVAZIONE PA " PERDONO " IN ATTUAZIONE DELLO STRALCIO "A" - COMPARTO AT 03

Rif. D.G. 46 del 06/04/2018 Adozione Inquadramento per stralci AT03

Rif. D.G. 69 del 22/05/2018 Approvazione definitiva Inquadramento per stralci AT03

Rif. ISTANZA PER APPROVAZIONE STRALCIO "A" DEL 20/06/2018 VS. Prot. 5328

Rif. INTEGRAZIONE DOCUMENTALE DEL 23/07/2018 VS. Prot. 6373

Rif. Vs. 04/08/2018 VS. Prot. 6728/6.2/18

PREMESSE :

Lo strumento urbanistico del Comune di Vailate (CR) inserisce le aree di cui ai PA Comparto AT 03, di proprietà Cervi, Ma-Edil, Uggetti e Pecis, in Zona omogenea "Ambito di trasformazione a carattere Residenziale" con obbligo di Piano Attuativo.

Il PA "PERDONO" viene presentato dai proponenti per la sola attuazione dello stralcio "A" ai sensi ed in conformità a quanto alle Delibere di Giunta Comunale n° 46/2018 e poi 69/2018.

I proponenti sono proprietari delle aree di cui al comparto, stralcio "A", quindi sono legittimati a proporre l'attuazione dello stralcio stesso.

Oggetto di convenzionamento è infatti lo stralcio "A".

PERIMETRAZIONE :

Dopo aver effettuato il necessario rilievo celerimetrico, vedi Tav 02, si evince che gli scostamenti tra la sup. rilevata e la sup. catastale sono minimi ed irrilevanti, cosippure il confronto con quanto riportato nei documenti di PGT per il comparto in oggetto.

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

OPERE DI URBANIZZAZIONE, STANDARDS ED UTILIZZO AREA :

I proponenti, con l'attuazione dello stralcio "A", realizzeranno opere di urbanizzazione e cessioni, largamente sovrabbondanti all'utilizzo convenzionato, quindi anticipando standards ed opere a favore della collettività.

Infatti i lotti edificabili previsti, presentano un utilizzo pari a max 1494,90 m2 di slp, inoltre sono già dotati di urbanizzazione primaria e di tutti i sottoservizi / reti tecnologiche necessarie agli allacciamenti ai pubblici servizi.

Tali lotti, soprattutto quelli in fregio alla Via Proust, risultano completamente serviti ed urbanizzati già ad oggi.

Quanto realizzato e ceduto nello stralcio "A" risulta quindi propedeutico allo sviluppo dell'AT03 verso sud, ed anticipato dai proponenti.

In più, visto che lo stralcio in questione risulta essere il primo ad essere attuato, si farà carico, pro quota, della realizzazione dell'asse di collegamento ovest - est, in tre anni, come previsto dalle Delibere sopra citate.

Tale realizzazione sarà meglio definita nella p.e. per opere di urbanizzazione relativa.

ALLEGATO ALLA DELIBERA 14 AGO 2018
N. 92 DEL 14 AGO 2018

In base a quanto sopra descritto, i proponenti si riservano il diritto di trasferire la slp, le sup. in cessione, le spese sostenute per urbanizzazione ecc., in esubero, sui lotti B, C e D.

VIABILITA' :

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, a collegare gli standards a verde e per la sosta ed il parcheggio alla viabilità pubblica esistente (via del perdono), ed a costituire punto di partenza per l'asse nord sud che attraverserà poi gli stralci B, C e D.

A sud ovest, invece, si realizzerà e si cederà un marciapiedi.

La proprietà si obbliga a realizzare, ove necessario, la segnaletica stradale sia orizzontale che verticale in conformità al codice della strada ed in accordo con l'A.C.

Cosìpure per l'illuminazione pubblica che seguirà i dettami dell'ente erogatore e/o del convenzionato.

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

STANDARDS :

Il Verde pubblico viene posizionato, a nord, cosìpure per gli spazi di sosta.

Il verde secondario sarà ceduto nel seguente stato : messa in quota dell'area e semina della stessa percorsi ciclopedonale, oltre che illuminazione pubblica (corpi illuminanti aggiuntivi su palo IP a corredo della viabilità).

Le aree a parcheggio avranno le stesse caratteristiche delle strade, cosìpure la pista ciclo pedonale.

EDIFICAZIONE :

L'edificazione prevista all'interno del Piano Attuativo, come evidenziato nella Tavola 3, 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.

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 grafici, per conteggi planivolumetrici e per gli Standards Urbanistici.

Per quanto riguarda l'attuazione del PL i Richiedenti si impegnano a realizzare a propria cura e spese le opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, quindi assi stradali, aree a verde pubblico, primario e di quartiere, 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.

Si impegnano altresì a cedere gratuitamente all'Amm. Comunale le aree sedime delle opere di Urbanizzazione Primaria e quelle destinate a Standards Urbanistici.

Non è prevista alcuna monetizzazione di standard urbanistici in quanto le cessioni risultano uguali, o superiori a quanto richiesto dal piano dei servizi del PGT.

STRALCIO "A" :

In questa fase viene convenzionato lo stralcio "A", con assegnati 1494,90 m2 di slp.

In particolare, nello stralcio "A", oggetto di convenzionamento, l'edificato sorgerà in fregio alla via M. Proust, già urbanizzata e dotata di tutti i sottoservizi tecnologici, e le aree in cessione a standard e viabilità pubblica, saranno, come individuato nella tav. 05, quelle a Nord, oltre che il marciapiedi a sud ovest.

In più, il mappale 765, di proprietà Uggetti e Pecis, sarà vincolato a verde privato, privo di diritti edificatori ed escluso da ogni onere e spesa derivante dal convenzionamento. Tali oneri, cosippure i diritti edificatori, ricadranno sul Proponente Elena Cervi e Ma-Edil.

TOMBINATURA COLATORE IRRIGUO :

Come in richiesta dei Proponenti, 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.

La soluzione sarà differita, previo parere, da richiedersi in fase esecutiva, in base alle risultanze del parere della regolatoria competente e del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

TEMPI DI REALIZZAZIONE :

Attuazione completa del PA At 03 Stralcio "A" entro 10 anni dall'approvazione definitiva, realizzazione delle opere di urbanizzazione entro 10 anni dall'approvazione definitiva e comunque contestualmente alla realizzazione degli edifici, realizzazione dell'asse viabilistico di collegamento ovest - est entro 3 anni dal convenzionamento dello stralcio "A".

DEBITI, OBBLIGHI E CREDITI :

I proponenti produrranno adeguata copertura fidejussoria a garanzia delle opere di urbanizzazione di cui allo stralcio "A".

Contributo di qualità : totalmente assolto ed in esubero, pro quota, con la realizzazione delle opere relative alla realizzazione del asse viabilistico di collegamento ovest - est.

Perequazione obbligatoria : totalmente assolta ed in esubero, pro quota, con la cessione delle aree per la realizzazione del asse viabilistico di collegamento ovest - est.

I proponenti, cedenti aree e realizzatori delle opere relative alla realizzazione del asse viabilistico di collegamento ovest - est, vantano un credito nei confronti dell'Amministrazione Comunale, come da accordo bonario di cessione sedime.

VARIE :

Le fognature previste sono conformi alle normative vigenti in materia.

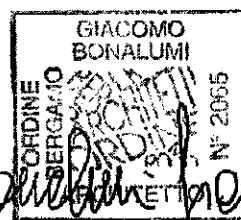
Non esistono allevamenti di bestiame a distanze tali da inficiare l'edificazione prevista, vedi allegati grafici.

Vailate, li 11/06/2018 AGG. 06/08/2018

IL TECNICO REDATTORE

I PROPONENTI


ARCHITECTNCA
DI MARELLI FRANCESCO



IMPRESA MA-EDIL

di Cervi Elena e C. S.a.s.

Sede: Vailate - Via Martiri della Libertà, 7

Uffici: Treviglio - Via F. Cavallotti, 6

Tel. 0363.49716 - Fax 0363.595370

Cod. Fisc. e P. IVA 01140740302

