

RELAZIONE ECONOMICA DI MASSIMA

*Proposta preliminare di PL in variante al PGT
ATR19*



Studio Tecnico
sede Via Roma 79 - 27010 Siziano (PV)
tel. 0382-610551, fax 0382-617980
mail: progettazione@stdcom.it www.lineaservice.eu

Progettista
Ing. Alberto Germani

INDICE

| | | |
|--------------------------------------|------|---|
| 1. INQUADRAMENTO GENERALE..... | Pag. | 3 |
| 2. PREVISIONI PROGETTUALI..... | Pag. | 3 |
| 3. OPERE E SERVIZI..... | Pag. | 3 |
| 4. DATI DI PROGETTO E VERIFICHE..... | Pag. | 4 |
| 5. ONERI DI URBANIZZAZIONE..... | Pag. | 5 |

1. INQUADRAMENTO GENERALE

L'area oggetto di intervento è attualmente disciplinata dal PGT del Comune di Vidigulfo come ATR 19 ed allo stato attuale è coltivata. Gli obiettivi contenuti nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano prevedono: il miglioramento del sistema dei servizi di livello di quartiere, il miglioramento del sistema della viabilità locale mediante realizzazione di un nuovo tratto stradale ed il completamento del tessuto residenziale del capoluogo.

Tra i criteri generali previsti dall'Amministrazione Comunale vi è l'indicazione di integrare gli edifici in progetto con il contesto edificato esistente e la realizzazione di adeguate opere di mitigazione dell'impatto acustico prodotto dal traffico veicolare.

2. PREVISIONI PROGETTUALI

Coerentemente con quanto sopra esposto il progetto prevede la realizzazione di piccoli edifici singole, villette singole o abbinate, con al massimo piano terra e primo oltre a corpi box al piano terra. Lungo tutto il perimetro degli edificati è prevista la creazione di una fascia a verde con lo scopo di fungere da filtro con l'area agricola esistente e da ridurre l'impatto del traffico veicolare. Tutti gli edifici saranno realizzati nel rispetto delle coerenze morfologiche e materiche circostanti e perseguiranno l'obiettivo del contenimento dei consumi energetici con abbondante uso di fonti di energia primaria rinnovabile: sole e aria. La classe energetica di progetto è la A.

3. OPERE E SERVIZI

Il progetto prevede la realizzazione della strada di collegamento tra la via dei Mille fino alla conclusione di Via Dott. C. Casalino e, in accordo con le indicazioni della scheda d'ambito, la realizzazione dei seguenti servizi:

- Strade e relativi marciapiedi
- Spazi di parcheggio
- Realizzazione di fognature separate per acque bianche e nere
- Realizzazione della rete idrica
- Realizzazione della rete di distribuzione dell'energia elettrica
- Realizzazione della rete di distribuzione del gas
- Realizzazione della rete

Contestualmente è prevista la cessione delle aree per la realizzazione della strada, dei marciapiedi e dei parcheggi.

4. DATI DI PROGETTO E VERIFICHE

Considerando una superficie territoriale totale **St_tot** pari a **4.217 mq** ed un indice di edificabilità territoriale minimo I_{t_min} di $0,80 \text{ m}^3/\text{m}^2$ il Volume minimo risulta $V_{_min}$ 3.374 m^3 .

Gli edifici in progetto determinano la seguente volumetria:

| <u>TIPOLGIA EDIFICIO</u> | <i>mq pianta</i> | <i>h virt</i> | | <u>VOLUME</u> |
|--------------------------------------|------------------|---------------|-----------------|----------------|
| N° 4 Ville su due livelli | 75,00 | x 6,00 | = 450,00 mc x 4 | = 1800,00 mc |
| N° 4 Ville su unico livello | 125,00 | x 3,00 | = 375,00 mc x 4 | = 1500,00 mc |
| TOTALE VOLUMETRIA IN PROGETTO | | | | 3300 mc |

Volumetria massima ATR 19

3374 mc

Volume residuo

74 mc

In ogni caso i calcoli seguenti sono sviluppati nell'ipotesi di saturare la volumetria potenziale e quindi con il dato di **V_edif = 3.374 mc**.

Considerando il parametro di $150 \text{ m}^3/\text{abit}$ si ottiene il numero di abitanti teorici

$$\text{Abit} = V_{_edif} / 150 = 23 > \text{minimo n}^\circ 22$$

Di conseguenza si ottengono le aree per servizi di perequazione d'ambito:

Aree parametriche minime $26,50 \text{ m}^2/\text{abit} \times 23 \text{ abit} = 609,50 \text{ mq}$

Aree da cedere $6,00 \text{ m}^2/\text{abit} \times 23 \text{ abit} = \mathbf{138,00 \text{ mq}}$ (destinazione a **parcheggio**)

Parametriche monetizzabili $20,50 \text{ m}^2/\text{abit} \times 23 \text{ abit} = 471,50 \text{ mq}$

Come dimostrato negli elaborati grafici allegati le aree destinate a servizi risultano:

Area in cessione destinata a parcheggio **235 mq VERIFICATO**

Area in cessione destinata a strada **490 mq VERIFICATO**

TOTALE 725 mq

Non risulta quindi necessario effettuare alcuna monetizzazione.

5. ONERI DI URBANIZZAZIONE

Con riferimento alla tabella oneri di urbanizzazione deliberati al 20/20/2010 con atto C.C. N. 54 del Comune di Vidigulfo si ottengono:

- Oneri di urbanizzazione primaria $V_{_edif} 3.374 \text{ mc} \times 11,68 \text{ €/mq} = \text{€ } 39.408,32$
- Oneri di urbanizzazione secondaria $V_{_edif} 3.374 \text{ mc} \times 11,34 \text{ €/mq} = \text{€ } 38.261,16$

Le opere previste in progetto risultano:

- Scavi, riempimenti e finitura ad asfalto per la realizzazione di strade e parcheggi
- Scavi, riempimenti, cordolatura e finitura ad asfalto per la realizzazione dei parcheggi
- Completamento della rete di smaltimento delle acque bianche e nere

-
- Realizzazione della rete idrica, energia elettrica, gas e telecomunicazioni
 - Completamento delle strade e parcheggi con segnaletica verticale ed orizzontale

Il tutto per un importo dei lavori superiore agli oneri di urbanizzazione primaria sopra descritti, che verrà verificato in sede di presentazione del PL in variante al PGT definitivo mediante computo metrico estimativo.

Il tecnico

Ing. Alberto Germani

