

Comune di Lodi Vecchio

(Provincia di Lodi)

PROGETTO DEFINITIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE	elaborato
	R
ELABORATI	
- relazione tecnica illustrativa e quadro economico	
- relazione idraulica	
TAVOLE	
1 - planimetria generale, sezioni e particolari costruttivi	
2 - tavola fognature, sezioni e particolari costruttivi	
	ottobre 2018
	definitivo

Indice

1. Premessa	2
2. Stato di fatto e rilievo dell'area	3
3. Verifica Catastale e proprietà	5
4. Stato di fatto urbanistico	6
4.1.PGT vigente	6
4.2. Vincoli urbanistici presenti	8
4.3. Reti tecnologiche da PUGSS e reticolo idrico minore	9
5. Aspetti progettuali del Piano Attuativo	10
5.1.Progetto planivolumetrico	10
5.2. Dati planivolumetrici	11
5.3. Urbanizzazioni e reti tecnologiche	12
6. Aree per servizi , monetizzazioni e oneri	16

Adottato con delibera C.C. n°	del	Publicato dal	al	Approvato con delibera C.C. n°	del
progetto		FABRYCA s.r.l. - Lodi, Via Cavezzali n° 2 - P.iva 07243180960 Arch. Maurizio Toma C.F.: TMOMRZ55C05L462T tel.: 0371 470339 fax: 0371 478056 mail: maurizio.toma@fabryca.it pec: pec@pec.fabryca.it			
proprietà		Arch. Sergio Uggetti - Studio di Architettura ed Urbanistica - Lodi, Via San Francesco n° 1 Tel. - Fax 0371/1730706 - e-mail: info@studiouggetti.it P. IVA: 11665310154! C.F. GGTSRG54P06Z110Z			
responsabile procedimento		FA.BO. srl, via Incoronata n° 3, 26900 Lodi - C.F. e P.IVA: 05057950155			
sindaco		Seminario Vescovile di Lodi - Lodi, Via XX Settembre n° 42 tel.: 0371 420637 fax: 0371 422473 - C.F. 84501830156			
segretario		Arch. Laura Riccaboni			
		Sig. Alberto Vitale			
		Dott.ssa Margherita Veronesi			

1. Premessa

La società FA.BO. srl con sede in Lodi, via Incoronata 3 , risulta proprietaria del lotto identificato al N.C.T. del Comune di Lodi Vecchio al fg. 10 mapp. 194 e del mappale 496 individuati dal PGT vigente come AT3 - umi 2 e soggetti a piano attuativo.

A seguito di valutazioni generali sulle potenzialità dell'ambito, la proprietà ha messo a fuoco una progettualità legata al settore specifico della residenza per anziani.

A questo proposito, in data 31/01/2018, con prot. 1380, ha inoltrato al Comune di Lodi Vecchio una specifica richiesta al fine di verificare quale tipologia di oneri potesse essere applicata all'intervento al fine di valutare il quadro economico generale dell'intervento.

L'Amministrazione Comunale del Comune di Lodi Vecchio, con prot. n° 2517 , in data 19/02/2018 ha risposto , confermando che qualora l'intervento possedesse i requisiti socio-assistenziali e che questi trovassero riscontro anche nella convenzione di piano , verrebbe consentito l'utilizzo delle tabelle di riferimento per interventi socio-assistenziali.

A seguito della approvazione di una nuova normativa in materia di alloggi per anziani da parte di Regione Lombardia, con la definizione di una specifica categoria di strutture , la Società FA.BO. srl ha focalizzato l'attuazione del piano su questo particolare obiettivo.

Il piano ha quindi come obiettivo la costruzione di 4 biville a tipologia residenziale destinate a cellule abitative di "Comunità Alloggio Sociale Anziani " (C.A.S.A.) secondo quanto indicato dalla Delibera di Giunta regionale del 17 gennaio 2018 - n. X/7776, pubblicata sul BURL, serie ordinaria n° 4 del 24/01/2018.

I proponenti si impegnano, al fine della determinazione dei requisiti socio-assistenziali e degli oneri applicati all'intervento, ai seguenti obblighi, da trasferirsi con atto notarile ai gestori della struttura , così come previsto nella convenzione allegata:

- a. Priorità di accettazione per utenti residenti in Comune di Lodivecchio
- b. Applicazione di uno sconto del 10% sulle quote previste dalla struttura per i cittadini del Comune di Lodivecchio.



2. Stato di fatto e rilievo dell'area

L'ambito in oggetto , trovasi situato a sud-est dell'aggregato urbano di Lodi Vecchio, nel punto di congiunzione tra nuova periferia urbana e la campagna circostante, a poche centinaia di metri dalla Basilica di San Bassiano.

L'area , che risulta inedificata, fa parte di un più vasto comparto attuato intorno al 2014 e a seguito di un suo probabile utilizzo come area di cantiere non presenta le caratteristiche del terreno agricolo anche se sul perimetro sono presenti alcune piantumazioni.

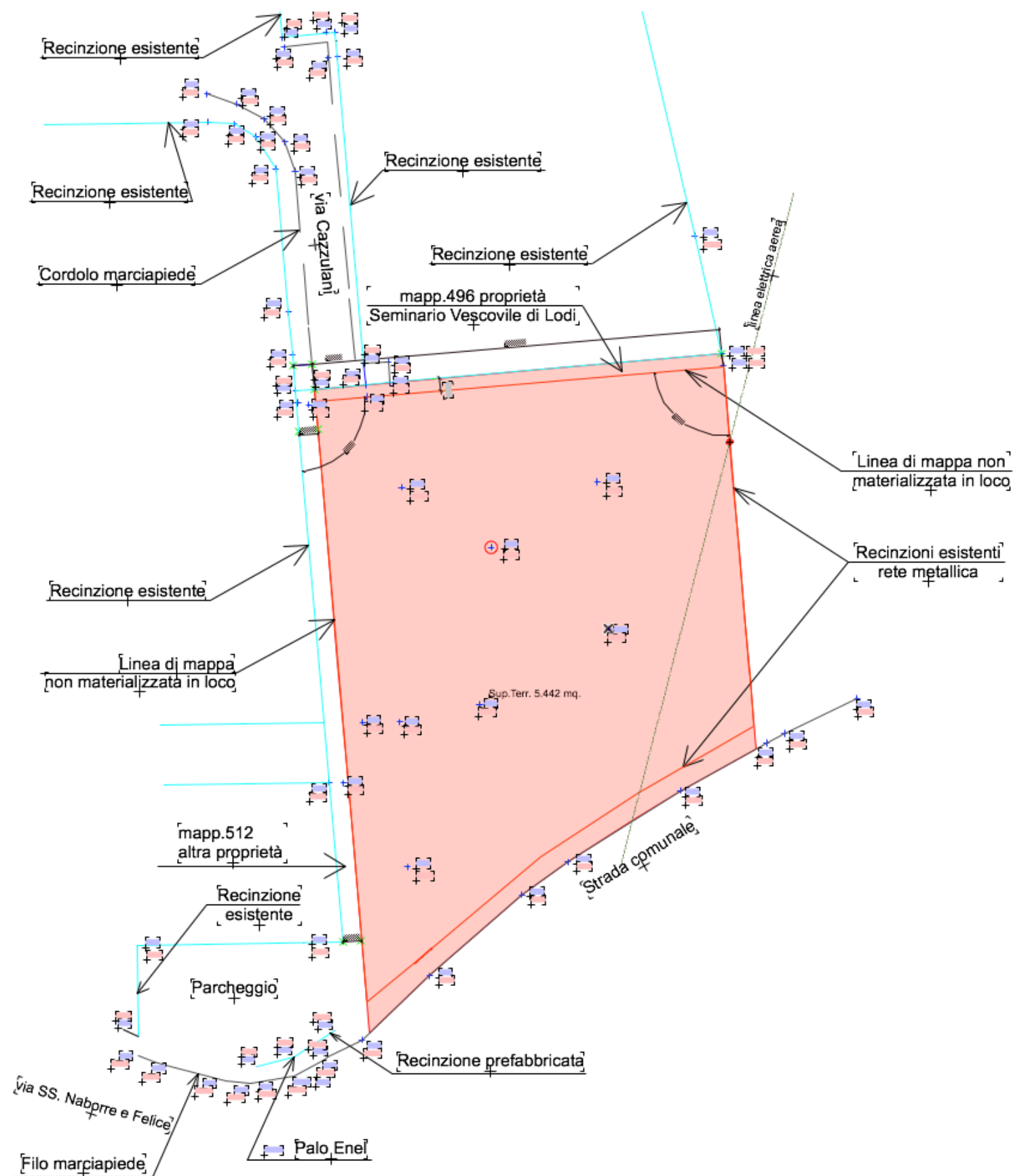
Il comparto confina a nord ed a ovest con il tessuto residenziale edificato , a est con il terreno agricolo e a sud con la viabilità comunale .

La sua particolare posizione lo vede come ultimo tassello di completamento della viabilità urbana e del tessuto edilizio .



Dal rilievo dell'area è stato possibile determinare una superficie territoriale dell'ambito pari a **mq 5.442** circa , inferiore a quanto indicato negli allegati di PGT (5515 mq) ma anche del dato catastale (mq 5.465).

Inoltre è stata individuata una linea elettrica che attraversa il lotto coinvolgendo l'area est e sudest (non indicata negli elaborati di PGT né in quelli di PUGSS) che condiziona sicuramente l'assetto planivolumetrico del piano in virtù delle distanze da osservare per l'edificazione.



3. Verifica Catastale e proprietà

Come da verifica catastale, l'ambito risulta composto da due mappali :

- il mappale 496 del foglio 10 del catasto urbano di Lodi Vecchio di proprietà del Seminario vescovile con sede in Lodi, che si impegna come da atto allegato alla vendita alla FA.BO srl
- il mappale 194 del foglio 10 del catasto urbano di Lodi Vecchio di proprietà della FA.BO. srl con sede in via incoronata 3 - 26900 - Lodi (LO)



Direzione Provinciale di Lodi
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1980 al 05/07/2018

Data: 05/07/2018 - Ora: 11.16.22 Segue
Visura n.: T115768 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di LODI VECCHIO (Codice: E651) Provincia di LODI
Catasto Terreni	Foglio: 10 Particella: 496

INTESTATO

1	SEMINARIO VESCOVILE DI LODI con sede in LODI	84501830156*	(1) Proprieta' per 1/1
---	--	--------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dal 24/02/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	10	496		-	SEMIN IRRIG 1	01 35	IA68C; IA69C	Dominicale Euro 1,35 Agrario Euro 1,32	FRAZIONAMENTO del 24/02/2011 protocollo n. LO0027641 in atti dal 24/02/2011 presentato il 24/02/2011 (n. 27641.1/2011)

Notifica
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
- foglio 10 particella 121

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 10 particella 494 - foglio 10 particella 495

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 24/02/2011

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	SEMINARIO VESCOVILE DI LODI con sede in LODI	84501830156	(1) Proprieta' per 1/1

DATI DERIVANTI DA: FRAZIONAMENTO del 24/02/2011 protocollo n. LO0027641 in atti dal 24/02/2011 Registrazione: presentato il 24/02/2011 (n. 27641.1/2011)

Dati della richiesta	Comune di LODI VECCHIO (Codice: E651) Provincia di LODI
Catasto Terreni	Foglio: 10 Particella: 194

INTESTATO

1	FA BO S.R.L con sede in LODI	05057950155	(1) Proprieta' per 1/1
---	------------------------------	-------------	------------------------

Situazione dell'Immobile dal 07/06/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito	
1	10	194		-	SEMIN IRRIG 1	53 30	IA68C; IA69C	Dominicale Euro 53,13 L. 102.869 Agrario Euro 52,30 L. 101.270	FRAZIONAMENTO in atti dal 07/06/1988 MOD 12 NUM 11/88 (n. 11.1/1988)

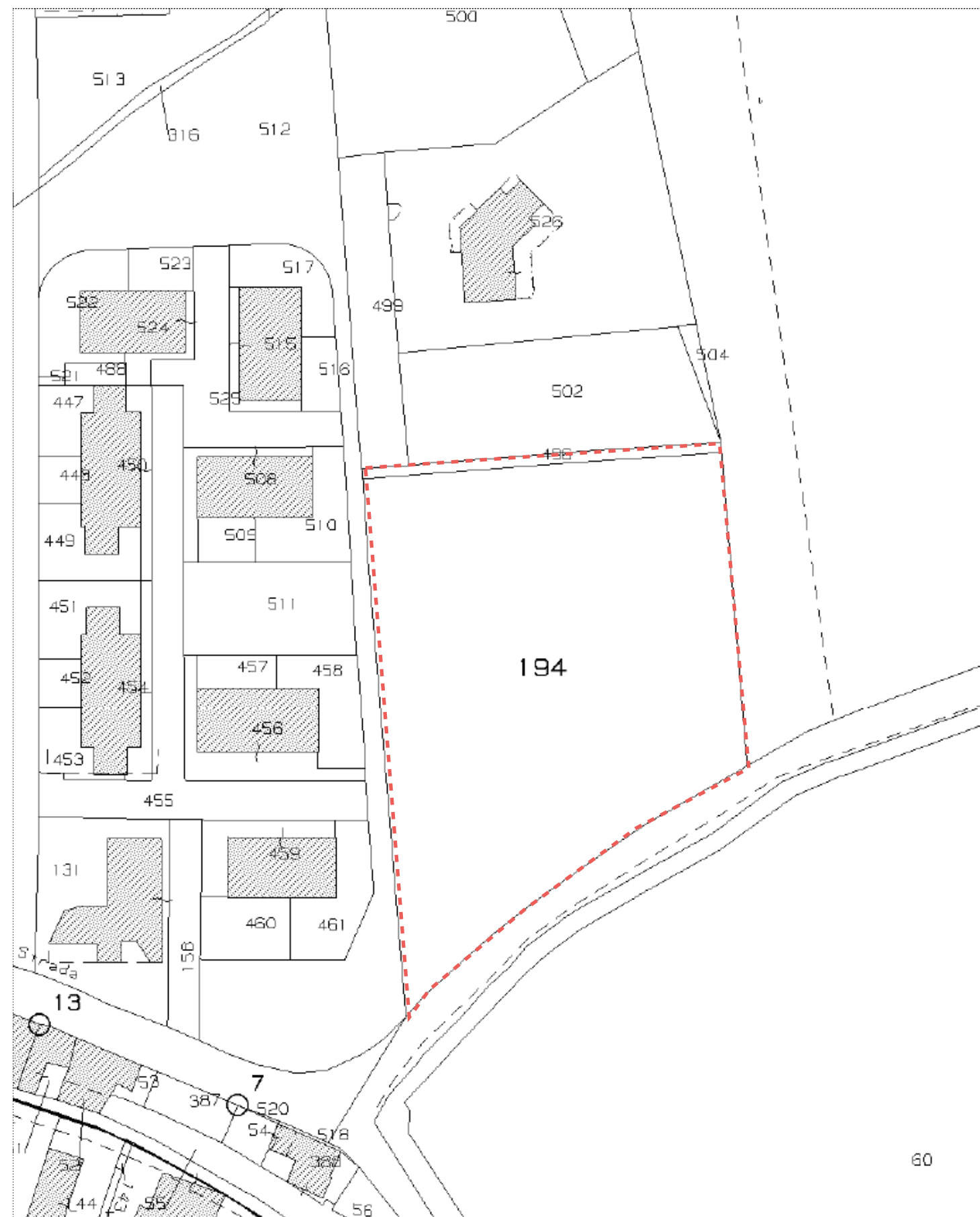
Notifica
Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:
- foglio 10 particella 121

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/04/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	FA BO S.R.L con sede in LODI	05057950155	(1) Proprieta' per 1/1

DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/04/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/05/2005 Repertorio n.: 22611 Rogante: SALVO FILIPPO Sede: BUCCINASCO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4875.1/2005)



4. Stato di fatto urbanistico

4.1.PGT vigente

Come risulta visibile dall'estratto di tavola di piano e dalla scheda d'ambito di PGT vigente, l'area del comparto UMI 2 fa parte di un più ampio comparto denominato Ambito di trasformazione AT3 Fregoni, che come è stato anticipato risulta attuato per quanto riguarda il comparto UMI 1. La scheda di PGT individua una superficie territoriale pari a 5515 mq con una superficie fondiaria consentita del 65% ed un indice di utilizzazione fondiaria di 0,4 mq/mq. Essendo entrambi i dati di Sf e UF in funzione della ST, si desume che questi andranno ricalcolati sulla effettiva superficie dell'ambito.

Le destinazioni consentite sono quelle della città consolidata:

1. Destinazione d'uso principale (o qualificante): RS residenza.
2. Destinazioni d'uso non compatibili, nei limiti di cui ai punti successivi:

AG agricoltura: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

PR produzione: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9

TR terziario:

CM commercio:

Sono consentiti solo esercizi di vicinato di tipo 1 e le attività paracommerciali di tipo 2P e 3P con eventuali ulteriori limiti presenti nell'allegato alle presenti norme. Sono consentite, inoltre, attività di somministrazione di alimenti e bevande (CM1).

RS residenza: -

AR attrezzature ricettive: -

SS servizi sociali e assistenziali: -

SAM servizi amministrativi: -

IB istruzione di base e dell'obbligo: -

OS servizi sanitari: -

CR culto e servizi religiosi: -

SC spettacolo e cultura: -

ST sport: 7.

SA spazi aperti: 6.

IT impianti tecnologici: 4, 5, 7.

P autorimesse e parcheggi: -

AC attrezzature comunali: -

AS attrezzature speciali: 5

Ambito di trasformazione AT3 Fregoni



Obiettivi generali dell'intervento

Il presente ambito interessa l'area libera collocata a margine dell'edificato sul fronte orientale della città a costruire un nuovo margine urbano in relazione diretta con la campagna. Lo sviluppo dell'ambito disegnerà una nuova forma del margine urbano in un settore nel quale sono evidenti alcune criticità. L'obiettivo è di mediare il rapporto tra città e campagna attraverso la formazione di una fascia verde piantumata anteposta ad un tessuto edilizio a bassa densità.

Dati tecnici

Le tavole di Piano individuano le aree per le urbanizzazioni la cui eventuale modificazione segue le regole previste dalle norme generali relative agli Ambiti di Trasformazione.

Il piano si articola in due unità minime d'intervento che dovranno essere dotate di autonomia funzionale.

UMI1: Sf= 6353mq
Sf= 65% St
Uf= 0,4 mq/mq
Hmax=8,50 ml
Destinazioni d'uso: come nella città consolidata, verde privato

Rc; Sp: come nella città consolidata
Tipo di intervento: nuova edificazione (ne);
Urbanizzazioni secondarie

UMI2: Sf= 5515mq
Sf= 65% St
Uf= 0,4 mq/mq
Hmax=8,50 ml
Destinazioni d'uso: come nella città consolidata, verde privato

Rc; Sp: come nella città consolidata
Tipo di intervento: nuova edificazione (ne);

Estratto di Relazione del Documento di Piano del PGT



Vincoli urbanistici e ambientali

Classe fattibilità geologica: 3 classe

Classificazione acustica: III classe

Formazione elementi verdi di interazione tra campagna e città in direzione est e sud

Elementi di attenzione

L'ambito ricade per la parte destinata a verde privato nel corridoio di III livello della rete ecologica dei valori ambientali.

Cono visivo sulla basilica di San Bassiano in direzione sud-est

Criteri per la progettazione

Si dovranno privilegiare fronti discontinui orientati verso Est evitando la formazione di cortine edilizie continue prospettanti sul margine urbano.

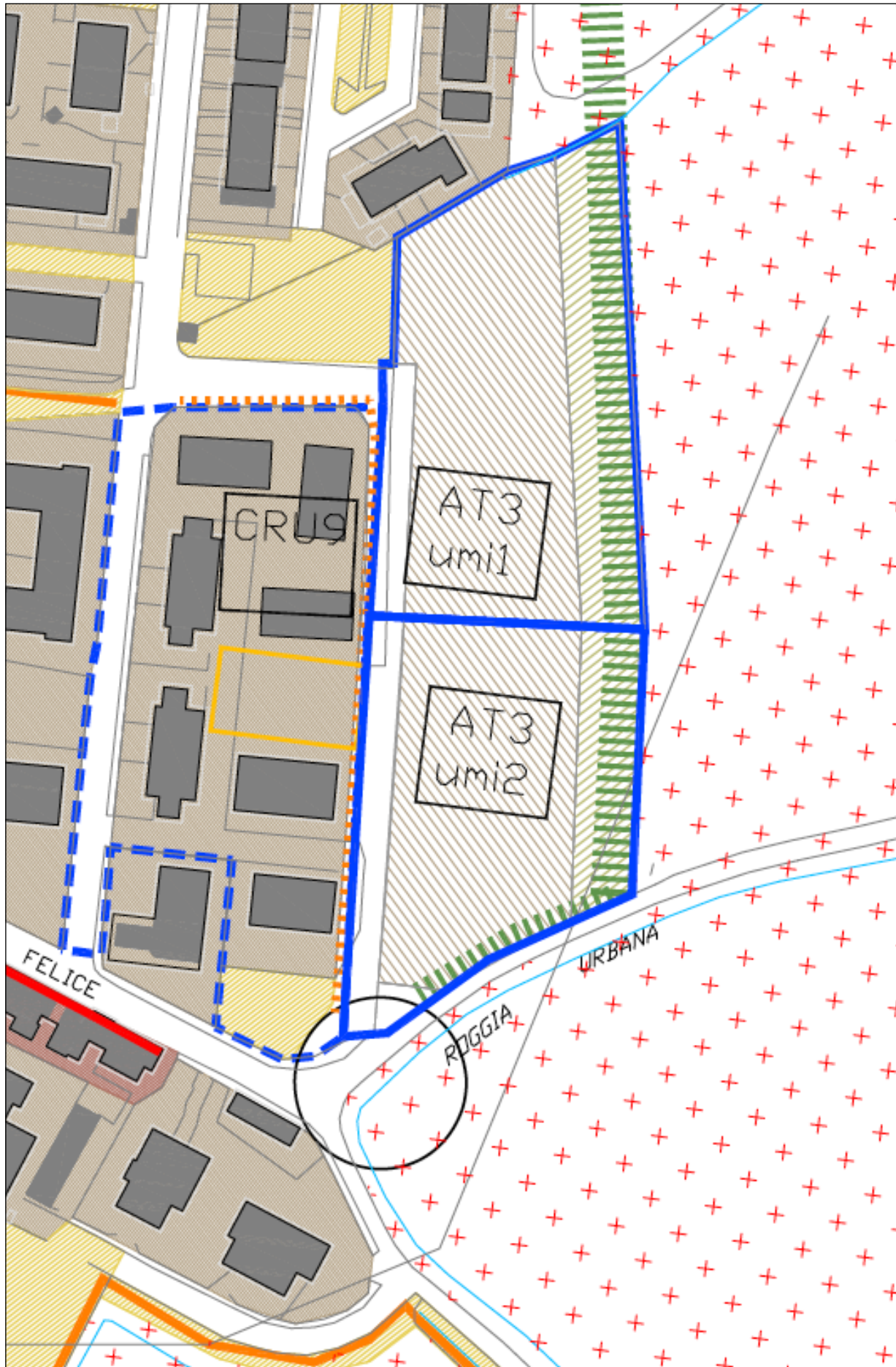
In alternativa a quanto previsto dalle norme generali in merito al computo della SIp, è consentita la realizzazione di un piano interrato o seminterrato emergente dal piano di riferimento con volumi di altezza inferiore ad 1 ml: tali volumi potranno essere occupati da boxes pertinenziali e volumi di servizio condominiali o alla residenza che non concorrono al calcolo della SIp per una superficie pari a metà della SIp espressa dai vari lotti in cui verrà articolato l'intervento.

Verso il fronte sud-orientale occupato dal verde privato di filtro, le recinzioni non dovranno essere percepite dall'esterno. Il disegno delle recinzioni verso lo spazio pubblico dovrà essere unitario.

L'ambito è soggetto a compensazione ambientale nei modi definiti dal Piano delle Regole.

Le tavole di piano individuano lo schema di piantumazione minimo.

estratto di tavola A2.2 del Piano delle Regole del PGT vigente





estratto di tabella del Documento di piano del PGT

	destinazione urbanistica PRG	area d'ambito	superficie fondiaria massima	verde privato	urbanizzazioni primarie strutturanti	spazi pubblici strutturanti	superficie lorda di pavimento massima	abitanti insediabili	superficie coperta massima	piste ciclopedonali	alberi equivalenti minimi (stima)	aree di nuova edificazione
		Sf [mq]	Sf max [mq]	Vp [mq]	Urb I [mq]	Urb II min [mq]	Slp_max [mq]	Abi [n]	Sc_max [mq]	ciclabili [m]	alberi eq	suolo [mq]
AT3_Via Fregone	agricolo	6.353	4.064	1.817	472	-	1.626		2.032			
AT3_Via Fregone	agricolo	5.515	3.607	986	922	-	1.443	22	1.803,5	-	43	4.529
tot AT3		11.868	7.671		1.394	-	3.068	22	-			-

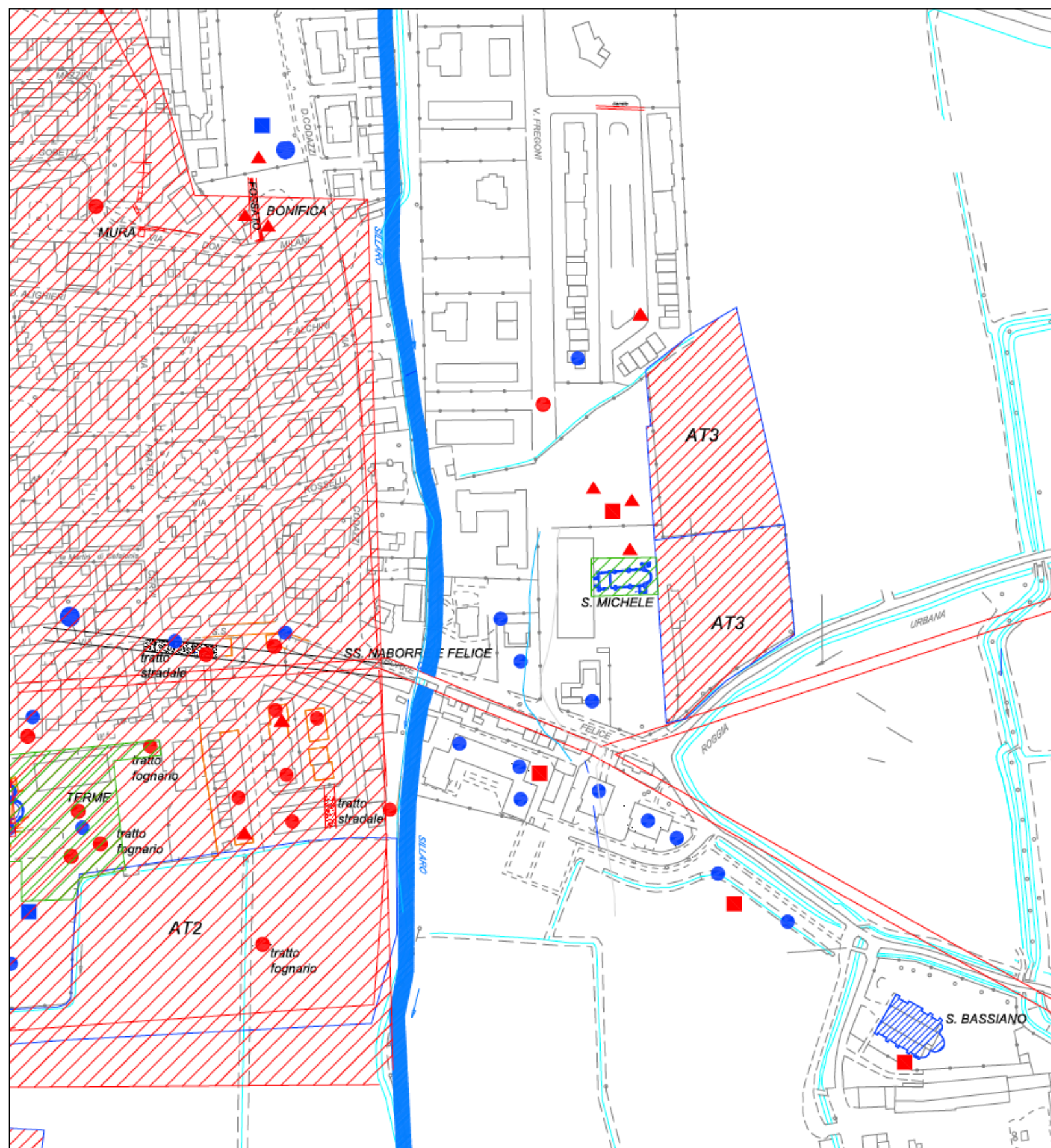
Sebbene non sia specificato in normativa, è desumibile dalla tabella del documento di piano che le aree a verde privato non siano compatibili con la superficie fondiaria, definendo quindi all'interno del comparto una rigidità dello sviluppo della superficie fondiaria non derogabile. La normativa individua altresì elementi vegetazionali che fanno riferimento alla " Guida alla Compensazione ambientale " della Relazione del Documento di Piano che stabilisce i parametri per la compensazione ambientale che dovranno essere sviluppati all'interno dell'ambito in funzione della superficie impermeabilizzata sviluppata dal piano attuativo.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

-  Ambiti soggetti a Piani Attuativi convenzionati / da convenzionare
-  Comparti di Riqualificazione Urbana
Ambiti di Trasformazione
-  superficie fondiaria
-  aree a verde privato
-  aree per attrezzature pubbliche e di interesse generale
-  Elementi vegetali di separazione o filtro previsti
-  Rotatoria in previsione

4.2. Vincoli urbanistici presenti

Pur non presentando vincoli diretti e sebbene le NTA del PGT non portino indicazioni particolari in merito all'ambito AT3 Fregoni, la tavola A5.2 del PGT vigente individua l'ambito AT3 come area ad alto rischio archeologico, che prevede che "i progetti comportanti scavi debbano essere comunicati all'ufficio soprintendenza ai beni archeologici per la programmazione dell'eventuale assistenza agli scavi"



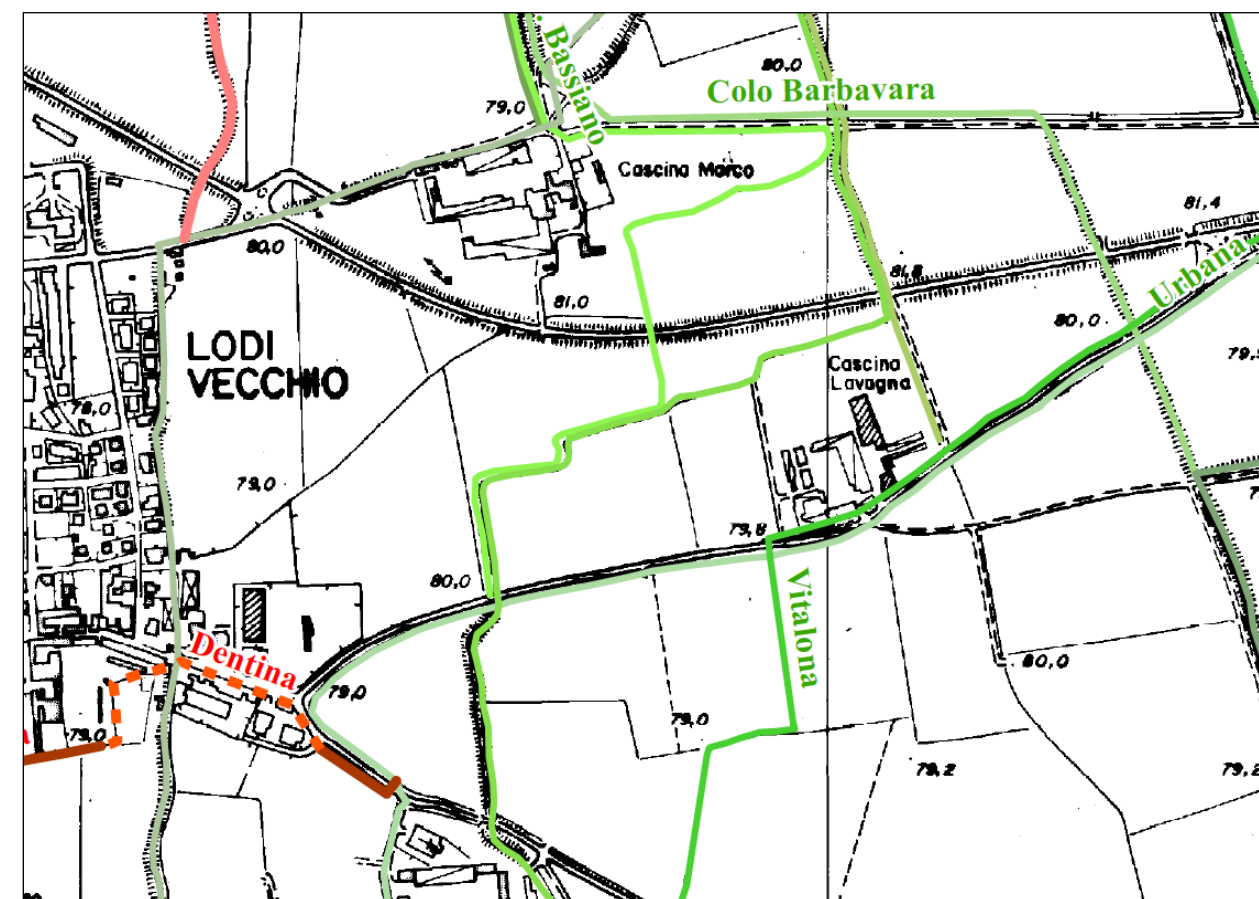
4.3. Reti tecnologiche da PUGSS e reticolo idrico minore

Da un'analisi degli elaborati del PUGSS, non è possibile avere un quadro dettagliato delle reti in quanto risulta incompleto e non aggiornato, diversamente il reticolo idrico ci fornisce una indicazione precisa della roggia Urbana che si sviluppa sul lato sud della viabilità pubblica adiacente all'ambito UMI 2.

Tuttavia attraverso una analisi del progetto esecutivo del comparto UMI 1 e soprattutto dalla verifica in loco, è stato possibile ricostruire un quadro delle reti presenti sulla viabilità UMI 1 che comprendono: rete elettrica, rete di illuminazione, rete gas metano, rete telefonia, rete acqua potabile, rete acque nere e rete acque bianche.

Purtroppo dalla verifica della roggia Urbana è stato possibile constatare che il livello della stessa è molto alto e risulta impossibile un suo utilizzo per scarico delle acque piovane.

Non risulta individuata negli allegati di PGT la rete elettrica presente nell'ambito di trasformazione.



estratto di reticolo idrico minore

rete elettrica PUGSS



rete metano PUGSS



rete acquedotto PUGSS



rete fognatura PUGSS



5. Aspetti progettuali del Piano Attuativo

5.1. Progetto planivolumetrico

Il progetto planivolumetrico risulta fortemente condizionato dalle indicazioni di piano ;

- la viabilità pubblica carraia e pedonale da rendere coerente con il comparto UMI 1 e collegare a sud con la viabilità comunale di via cascina Lavagna;
- la fascia di rispetto ambientale a est non edificabile da escludere dalla superficie fondiaria;
- la porzione di superficie territoriale da escludere dalla superficie fondiaria data la previsione di PGT di una rotatoria sulla viabilità urbana nell'incrocio con via SS Aborre e Felice.

Inoltre come è stato constatato nella fase di rilievo :

- la linea elettrica che interseca il lato sud dell'ambito

Il progetto sviluppa 4 cellule abitative di "Comunità Alloggio Sociale Anziani " (C.A.S.A.) secondo quanto indicato dalla Delibera di Giunta regionale del 17 gennaio 2018 - n. X/7776 e lo fa attraverso l'aggregazione di 4 tipologie disposte specularmente a gruppi di due, serviti da una viabilità privata di 6 metri di calibro (che si innesta in quella pubblica) sulla quale vengono affiancati i parcheggi per autoveicoli. A questo proposito il progetto fa riferimento all'allegato "A" della normativa , nel quale vengono definiti i requisiti strutturali a cui dovrà fare riferimento il progetto da presentarsi a seguito della approvazione del piano.

Il posizionamento dei volumi è a distanza di 5 metri dalla recinzione sulla viabilità pubblica e 5 metri dal confinante del comparto UMI 2 , al fine di mantenere una distanza di sicurezza dalla linea elettrica con una proiezione orizzontale di 5,25 m.

I corpi delle biville risultano aggregati a due attraverso un corpo di fabbrica sviluppato solo al piano terra con falde a doppia pendenza rivestite in tegole di cotto e pareti con intonaco tinteggiato in colori da valutarsi in sede di istanza di titolo abilitativo, ma che dovranno inserirsi nel contesto paesaggistico.



5.2. Dati planivolumetrici

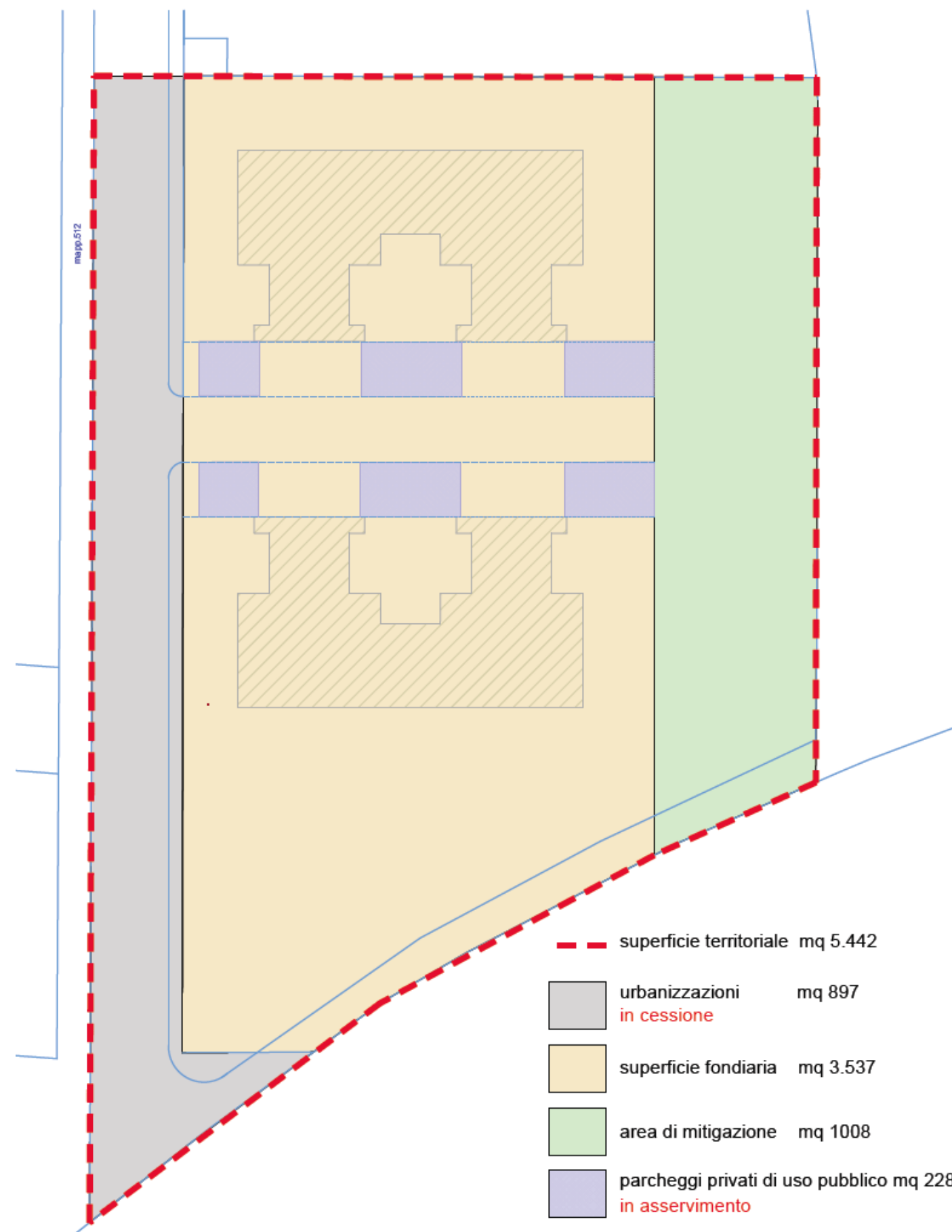
Come è stato anticipato, il progetto planivolumetrico , utilizza il dato di superficie territoriale da rilievo, pari a **mq 5.442** e la superficie fondiaria risulta coerente con il valore di 65% della ST con un dato di **mq 3.537** .

L'utilizzazione fondiaria calcolata sulla SF , pari a 0,4 mq/mq, produce una slp di 1.414 mq circa , ma il piano ne sviluppa unicamente mq 1.148 pari ad un volume di 3.559 mc circa.

Le urbanizzazioni pubbliche (in cessione) sviluppano una superficie di 897 mq e l'area di mitigazione 1.008 mq circa.

All'interno della superficie fondiaria in corrispondenza della viabilità privata , vengono individuate aree per parcheggi privati ad uso pubblico per circa mq 228 (in asservimento).

St:	5.442,00 mq	
Sf (65% St) da PGT:	3.537,30 mq	
Sf da P.A. :	3.537,00 mq	=
Uf (0,4 mq/mq) da PGT:	1.414,80 mq	
Uf da P.A.:	1.148,04 mq	< 1.414,80 mq
Volume	1148,04 X 3,1	3.558,92 mc



5.3. Urbanizzazioni e reti tecnologiche

La viabilità di piano viene eseguita in coerenza con il comparto UMI1 e con la scheda di PGT , in continuità con via Fregoni l'asse stradale carraio possiede una ampiezza di m 7 con un marciapiede annesso di 1,5 m che si allarga in conformità dello sbocco sulla strada comunale, per un totale di **897 mq.** di superficie urbanizzata .

L'asse viario privato si innesta perpendicolarmente con una viabilità di 6 metri di larghezza con spazi per parcheggi pubblici e privati sui lati.

Per quanto riguarda la rete di raccolta delle acque piovane, va sottolineato che l'intervento è soggetto alla applicazione del RR invarianza idraulica [così come definita del DPR 380/2001].

Questo aspetto di grande rilevanza, ha condizionato tutta la progettazione della rete delle acque piovane , portando alla definizione di due distinte soluzioni :

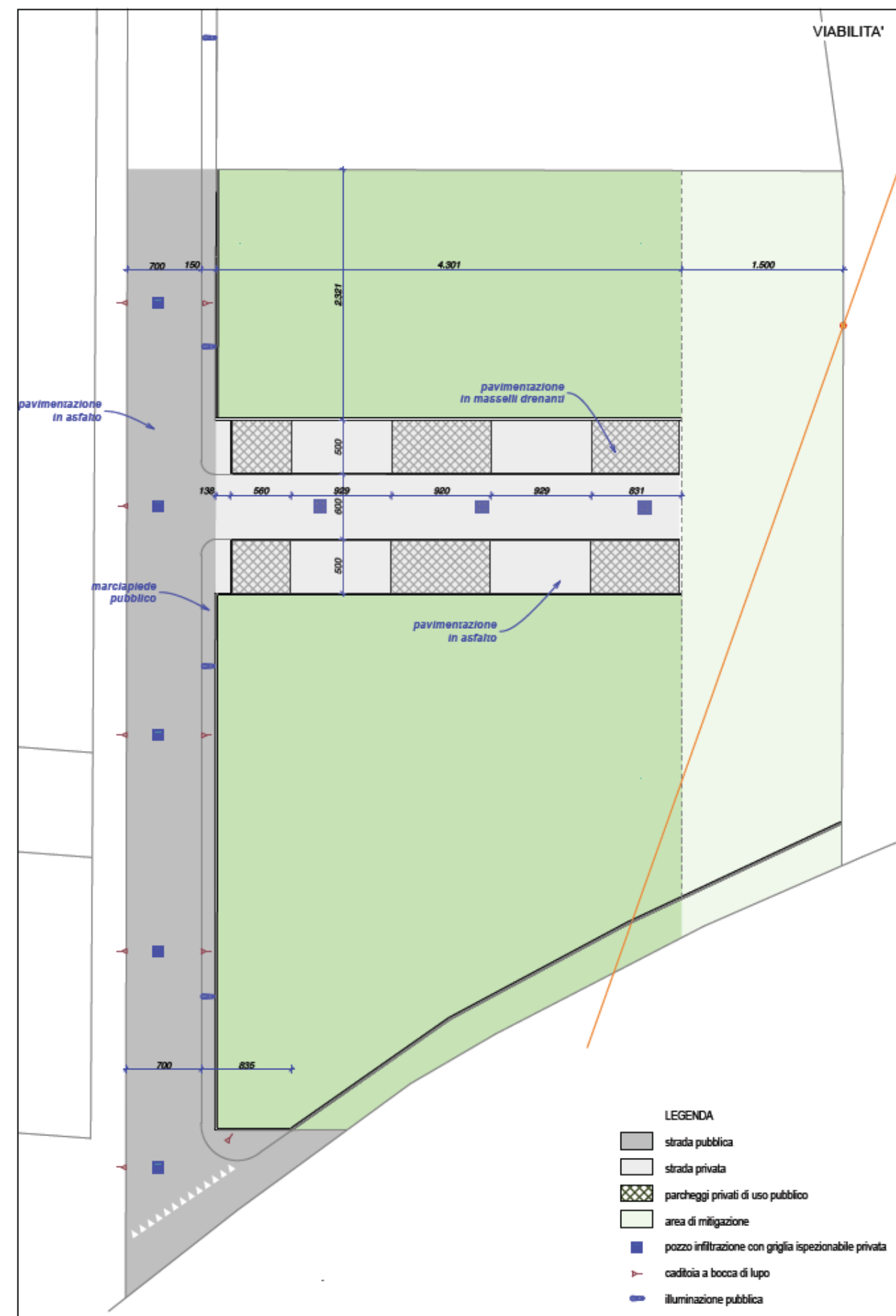
1. Per quanto riguarda la raccolta delle acque piovane sulla strada pubblica , sono previsti 5 pozzi di infiltrazione per la dispersione nel terreno, in rete e con scarico di troppo pieno collegato alla rete presente ;
2. sulle superfici impermeabili della nuova strada di piano e relativi parcheggi , sono previsti 3 pozzi di infiltrazione per la dispersione nel terreno , in rete e con scarico di troppo pieno collegato alla linea comunale di acque bianche;

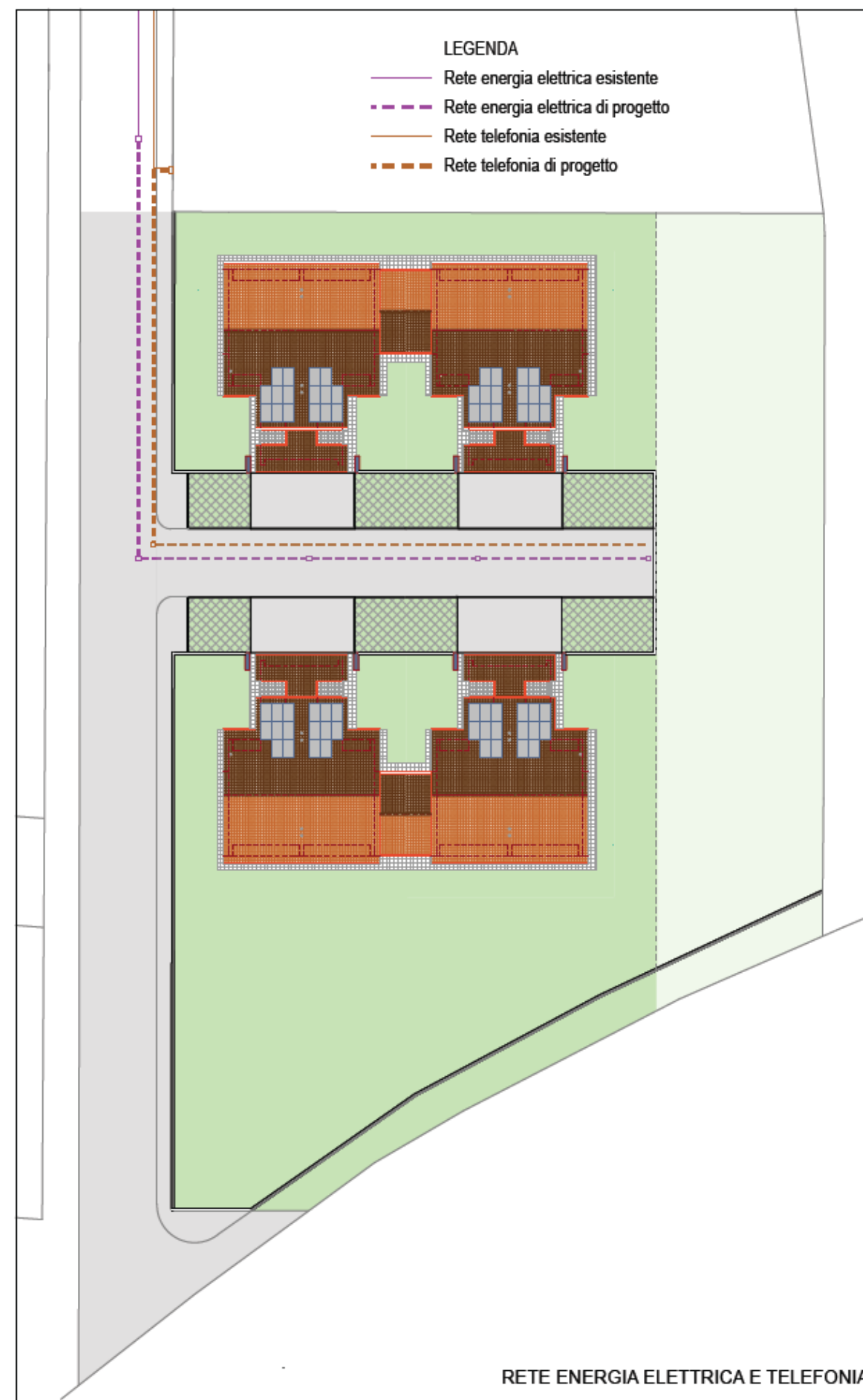
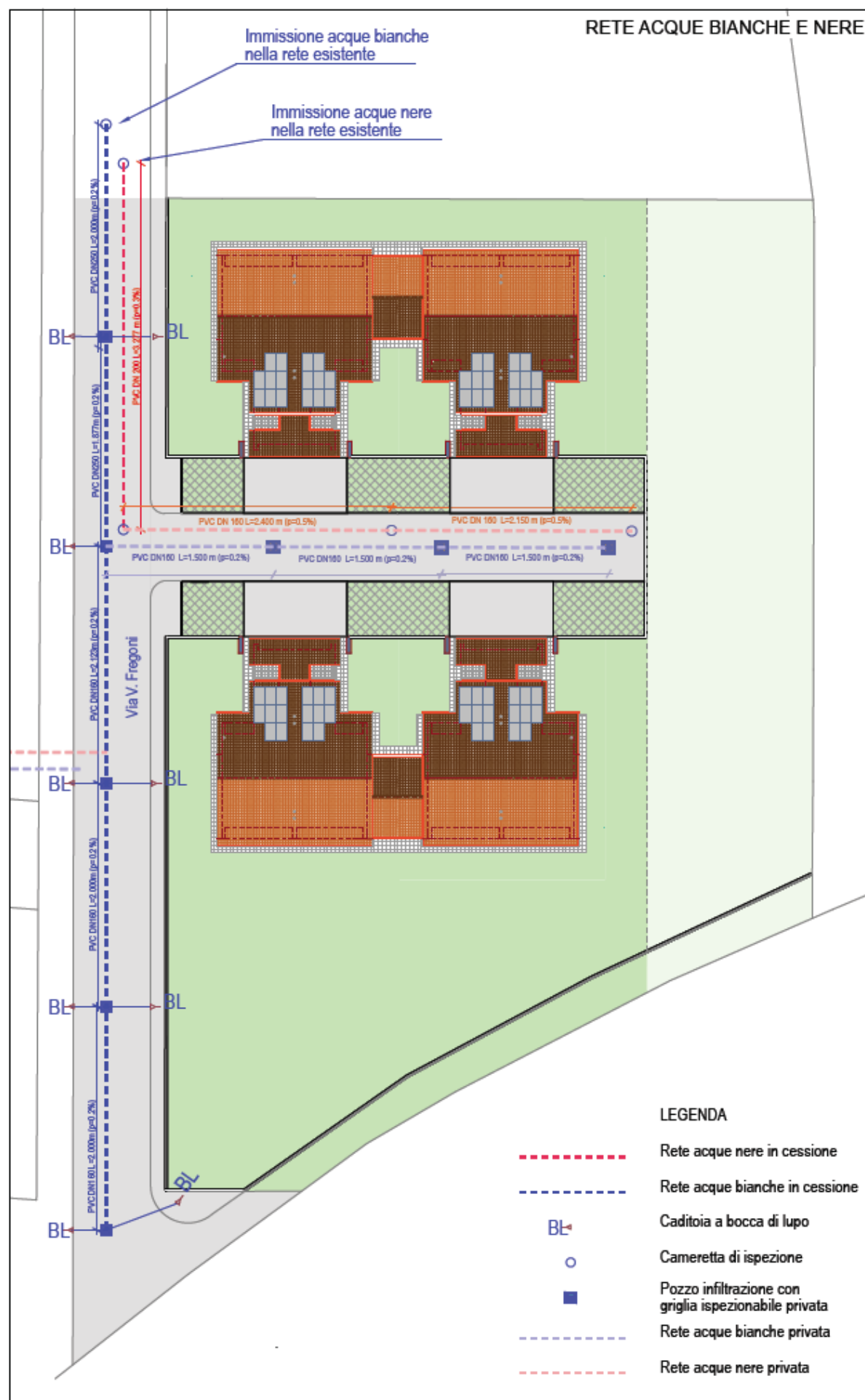
Per quanto riguarda la rete di acque nere , viene previsto il collegamento alla rete esistente in via Fregoni con camerette di ispezione lungo il tracciato.

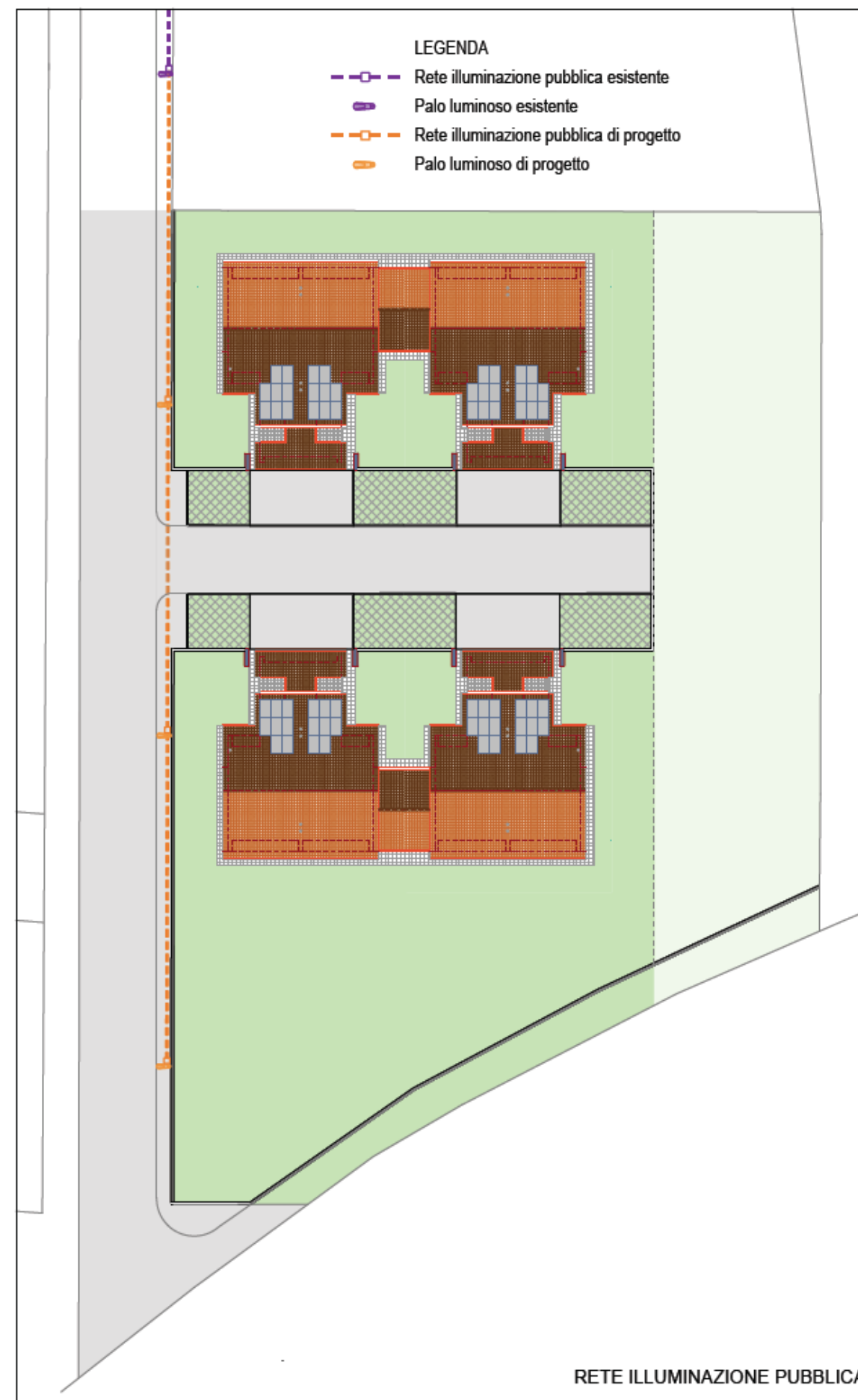
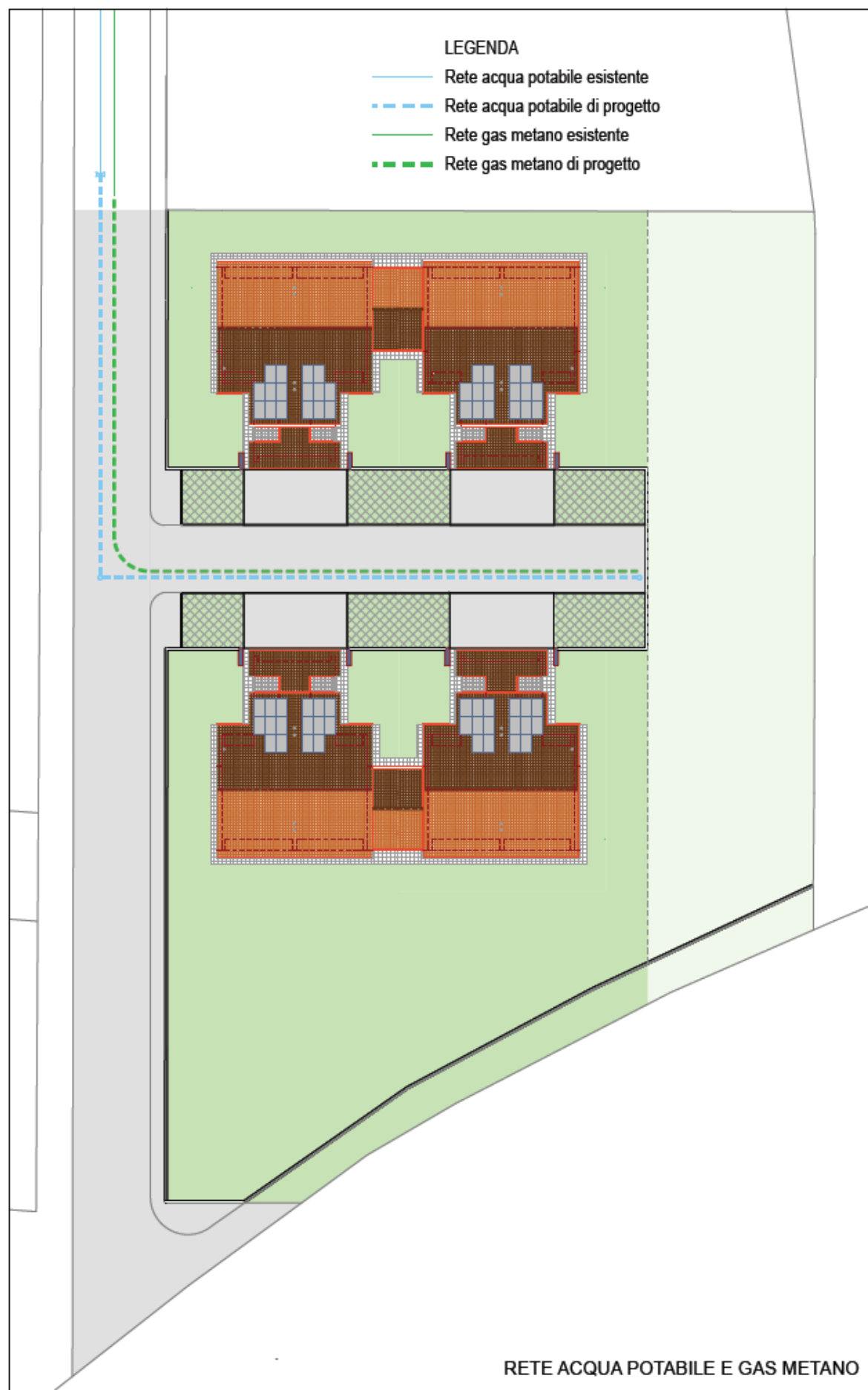
Anche per quanto riguarda le reti di acquedotto, metano, energia elettrica e telefonia , sono previsti allacciamenti alle reti esistenti nella strada di piano del comparto UMI 1.

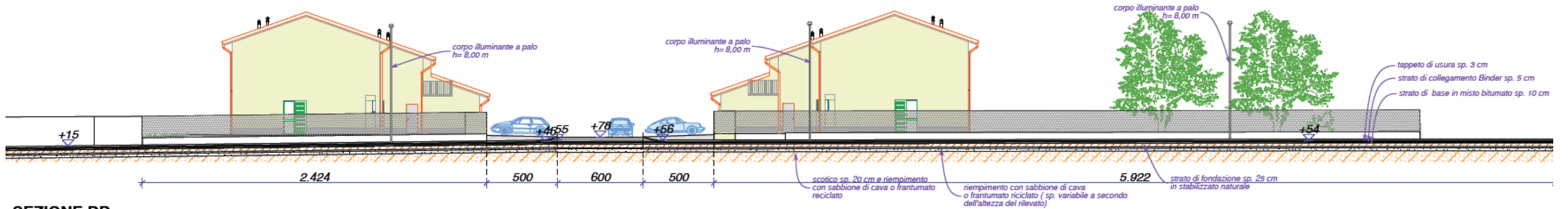
La rete di illuminazione pubblica prevede ulteriori 3 pali di illuminazione collegati a quelli presenti in via Fregoni, in coerenza con la rete esistente.

Naturalmente le urbanizzazioni verranno sviluppate in dettaglio in sede di presentazione del progetto esecutivo.

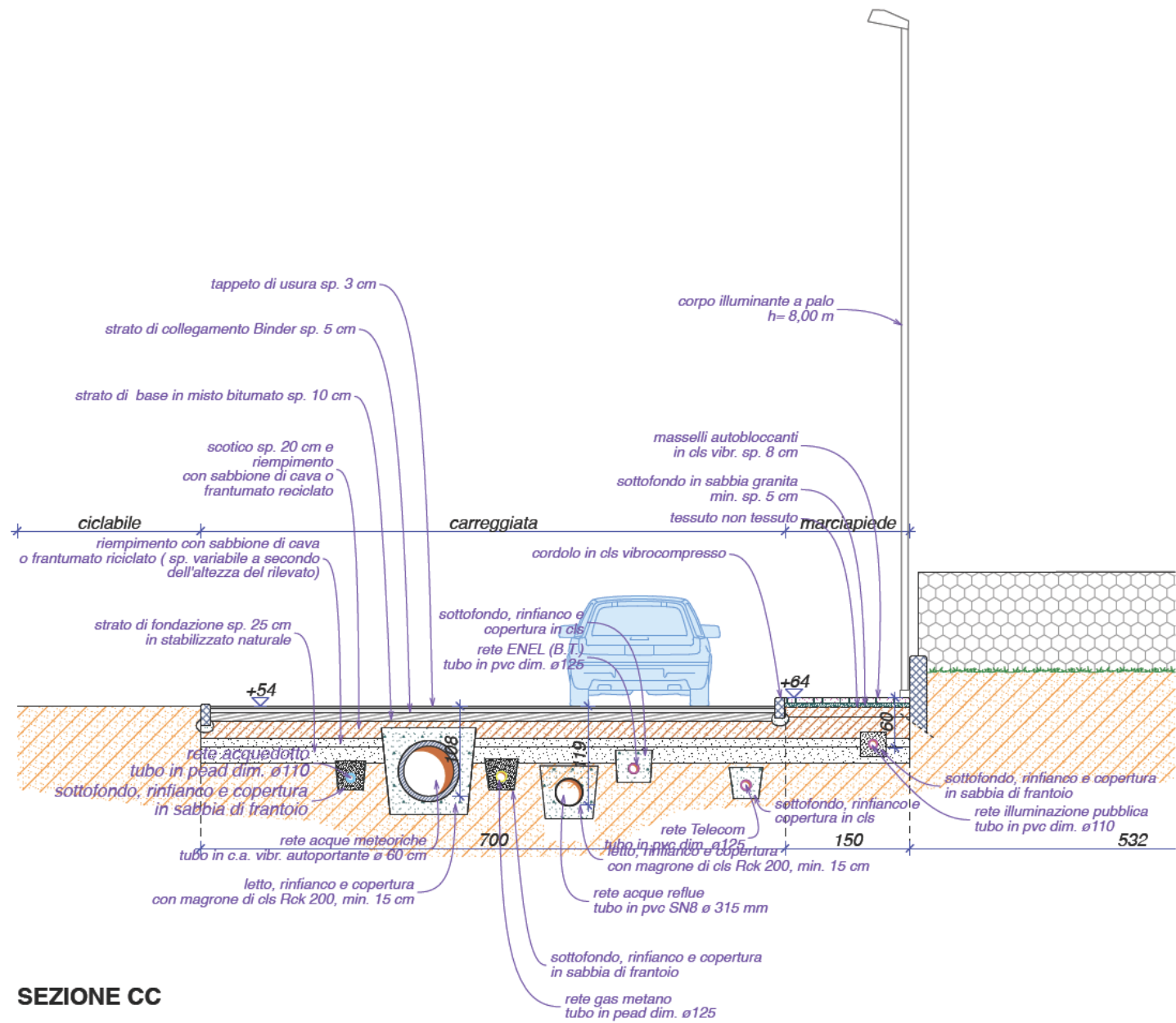
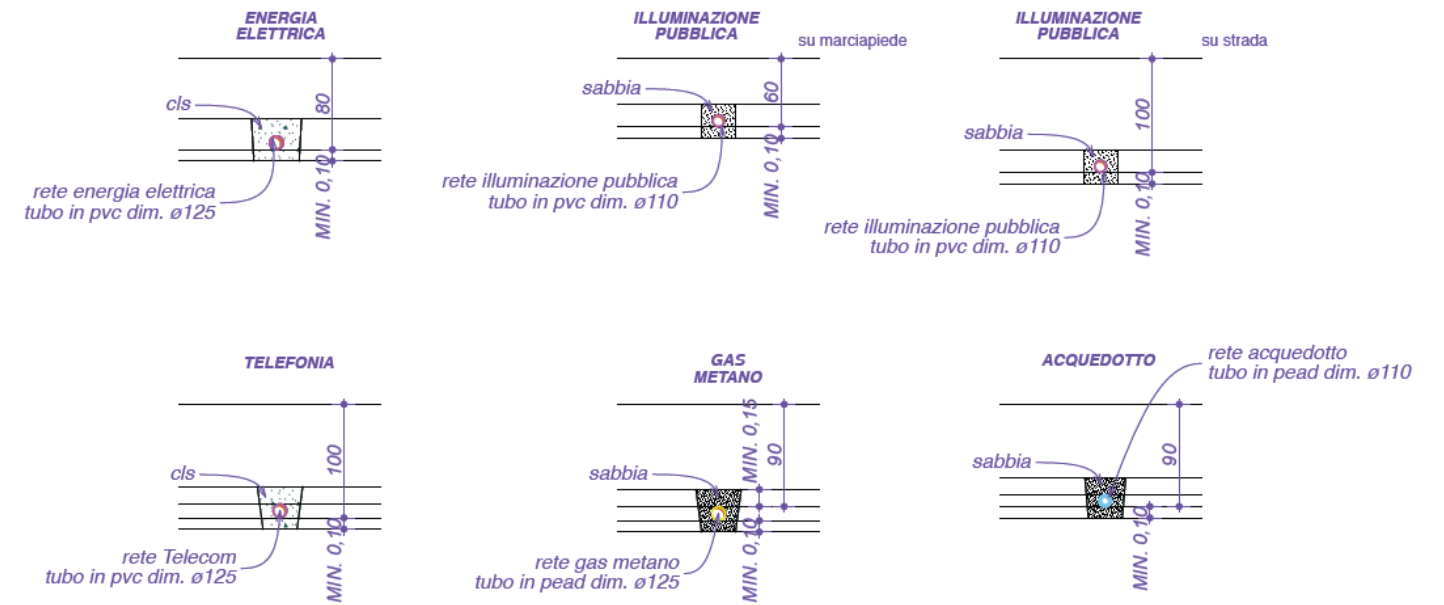








SEZIONE DD



SEZIONE CC

FONDAZIONI PER PALI IN ACCIAIO		SPECIFICA TUBO E POZZETTO			
<p>SEZIONE A-A</p>		<p>Particolare cavidotto a base di cloruro di vinile e/o polietilene ad alta densità, corrugato serie pesante classe N. Riferimento norme: CEI 23-46 Classe N / CEI EN 50086-2-4. Marcatura: Contrassegno del fabbricante, marchio CE, IMQ o equivalente.</p>			
Sostegni conici rastremati con installazione dell'apparecchio testa palo	Fondazioni per pali di lunghezza L f.t. [m]	Dimensioni fondazione			
	$L \leq 5$	c	d	a	h1
	$6 \leq L \leq 9$	700	200	700	400
Sostegni conici rastremati con installazione dell'apparecchio mediante braccio	Fondazioni per pali di lunghezza L f.t. [m] braccio escluso	Dimensioni fondazione			
	$L \leq 9$	c	d	a	h1
	$L \leq 10$	1000	250	900	400
	$10 \leq L \leq 12,20$	1000	300	1000	400
	$L=15$	1700	300	1000	500

6. Aree per servizi , monetizzazioni e oneri

VOLUME	mc/ab	abitanti teorici	aree per servizi da PGT mq/ab	aree da cedersi per servizi	aree per servizi private di uso pubblico da PL	aree da monetizzare
3.558,92	150	23,73	30	711,78	228,00	483,78

Attrezzature Culturali sanitarie ed assistenziali	Primarie	12,89
	Secondarie	5,46
		18,35
		Per sup.lorda di pavimento €/mq.

Quadro economico

In funzione degli oneri di urbanizzazione primaria , stabiliti dal Comune, per gli interventi di nuova costruzione di strutture sanitarie ed assistenziali , pari a € 12,89 per mq di slp , vengono calcolati oneri pari a € 12,89 X 1.148,04 mq = **€ 14.798,24** .

Il piano prevede opere di **urbanizzazione primaria** pari a **mq 897** per opere di **nuova viabilità** di piano per un costo presunto di :

- viabilità : mq 897 X € 103,49 = **€ 92.830,53**

I suddetti costi non tengono conto del maggior costo dovuto alle opere richieste per il rispetto dell'invarianza idraulica pari a **10.000 €** (5 pozzi drenanti x 2000 €) per un totale di **€ 102.830,53 + € 10.283,05** (IVA al 10%) = **€ 113.113,58** circa.

A questi vanno sommate le spese tecniche per la progettazione , direzione lavori ,sicurezza e collaudi inclusive di IVA e contributi alle casse dei professionisti per un importo valutato in **€ 20.800** per un totale di **€ 133.913**.

Il valore calcolato per le opere di urbanizzazione primaria previste dal piano (da verificarsi in sede di presentazione del progetto esecutivo) risulta comunque largamente superiore a quanto previsto dalle tabelle comunali e quindi i suddetti oneri non saranno dovuti, fatta salva la verifica dei costi finale. Ai fini della fideiussione richiesta, vengono utilizzati i presenti costi da aggiornarsi a seguito della approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da presentarsi ad avvenuta approvazione definitiva del piano e pubblicazione della variante di PGT, secondo li termini definiti dalla convenzione.

Gi oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione verranno devoluti in sede di presentazione delle istanze in funzione della effettiva slp sviluppata dai progetti.

STRADE	Costo al mq	Costo TOT al mq
01 scavi	€ 1,05	€ 103,49
02 sottofondi e rinterrì	€ 11,29	
03 bitumati	€ 17,84	
04 pavimentazione marciapiedi	€ 3,98	
05 cordoni, scivoli ecc.	€ 9,87	
06 fognatura	€ 29,55	
07 segnaletica	€ 0,24	
08 illuminazione pubblica	€ 5,57	
09 impianti gas metano	€ 2,87	
10 impianti enel	€ 8,08	
11 impianto acquedotto	€ 4,87	
12 impianto telecom	€ 8,28	

PARCHEGGI	Costo al mq	Costo TOT al mq
01 scavi	€ 0,70	€ 41,43
02 sottofomdi e rinterrì	€ 6,84	
03 sistemazione a verde	€ 2,48	
04 bitumati	€ 8,12	
05 pavimentazione a blocchi cls	€ 8,42	
06 cordoni calcestruzzo	€ 3,52	
07 fognature	€ 4,72	
08 rete irrigazione a pioggia	€ 2,31	
09 segnaletica stradale	€ 0,30	
10 impianto illuminazione pubblica	€ 4,02	