

SANT'ANDREA IN CASALE (SAN CLEMENTE)

AREA PRODUTTIVA, UMI n. 3

ZONA VIA CERRO – VIA FAGNANO

L'AREA DI INTERVENTO: UMI 3 e AMBITO UNITARIO



LA SITUAZIONE CATASTALE



IL PROGRAMMA



SI REALIZZANO I SEGUENTI INTERVENTI:

- Realizzazione della nuova viabilità dalla rotonda SP Traversa Conca a via Fagnano;
- Adeguamento e sistemazione di via Fagnano;
- Adeguamento e sistemazione delle reti infrastrutturali (fognature, reti elettriche);
- Sistemazione di aree di parcheggio lontane dalle abitazioni;
- Mantenimento di una fascia verde tra i lotti privati residenziali e l'impianto produttivo (minimo 10 metri dal confine del lotto privato);
- Il completamento dell'edificato residenziale lungo via Fagnano;
- L'insediamento di una unità produttiva ad alta tecnologia con emissioni pressoché nulle (no aziende insalubri, vietate dalla norma).

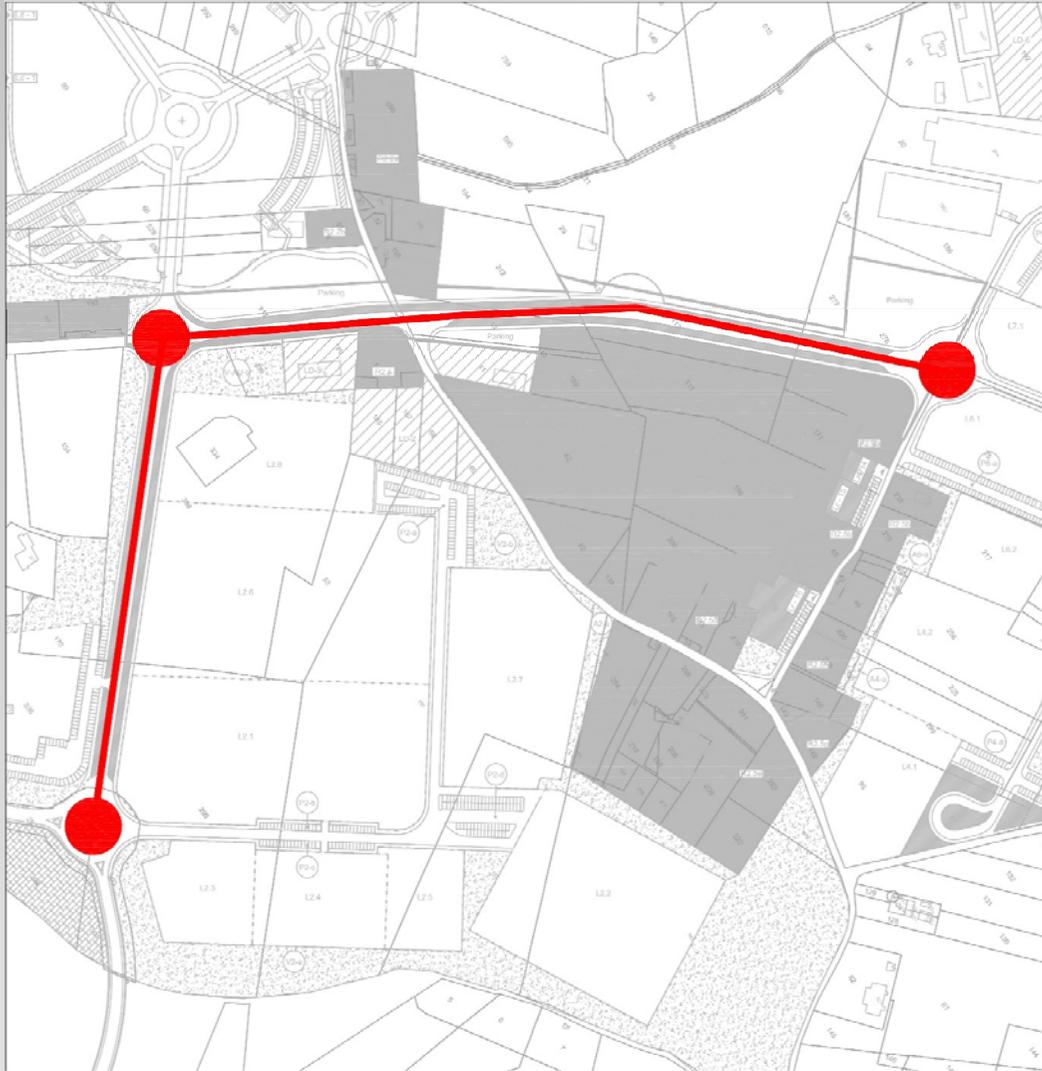
I VANTAGGI DELL'INTERVENTO

A parte i benefici patrimoniali, non irrilevanti, e la cessazione della tassazione IMU sulle aree cedute, si hanno i seguenti aspetti positivi per chi abita nella zona:

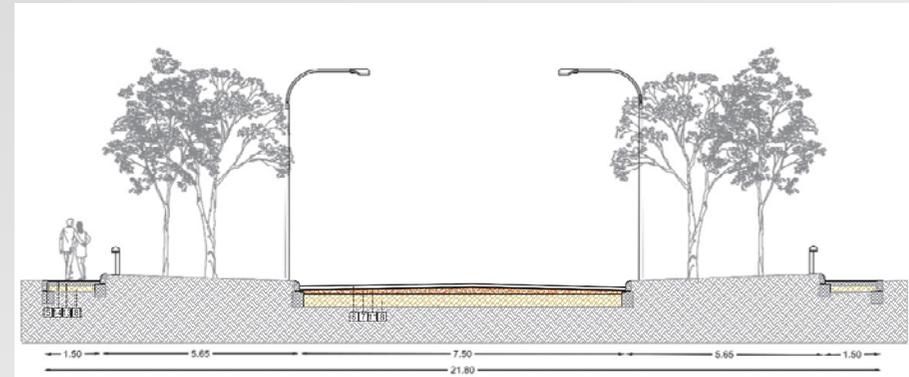
1. Realizzazione della nuova viabilità dalla rotonda SP Traversa Conca a via Fagnano; È previsto sia un ampio viale con fasce verdi ai lati; percorsi ciclopedonali sui due fianchi e ampio corredo verde. La sezione trasversale è di circa 22 metri, ma la parte carrabile centrale solo di otto; il resto è verde di corredo ed aree pedonali.
2. Verrà adeguato tutto il sistema infrastrutturale. Attualmente il sistema fognario degli isolati di via Fagnano e via Cerro hanno impianti obsoleti e si sta programmando con Hera la realizzazione della rete fognaria; inoltre con e-distribuzione si sta programmando l'eliminazione delle linee aeree (con il connesso inquinamento elettromagnetico) con realizzazione di appositi cavidotti interrati.
3. Le aree a standard pubblico tra i lotti privati ed il nuovo complesso produttivo saranno sistemate a verde, con effetti anche di schermatura visiva. Se richiesto dai confinanti limitrofi (lotti residenziali) potrà essere valutata la possibilità di concedere loro il comodato d'uso.

INOLTRE L'APPLICAZIONE DEL «BONUS» INCENTIVANTE PREVISTO DALLE NORME ATTUALI CONSENTIRÀ L'ACQUISIZIONE DI DIRITTI VOLUMETRICI PARI A CIRCA, COMPLESSIVAMENTE, MQ SU 1800 PARI A CIRCA 20/25 APPARTAMENTI DA RIPARTIRE PROPORZIONALMENTE TRA I VARI PROPRIETARI E PER UNA QUOTA SIGNIFICATIVA (circa il 65%) LOCALIZZABILI SU VIA FAGNANO

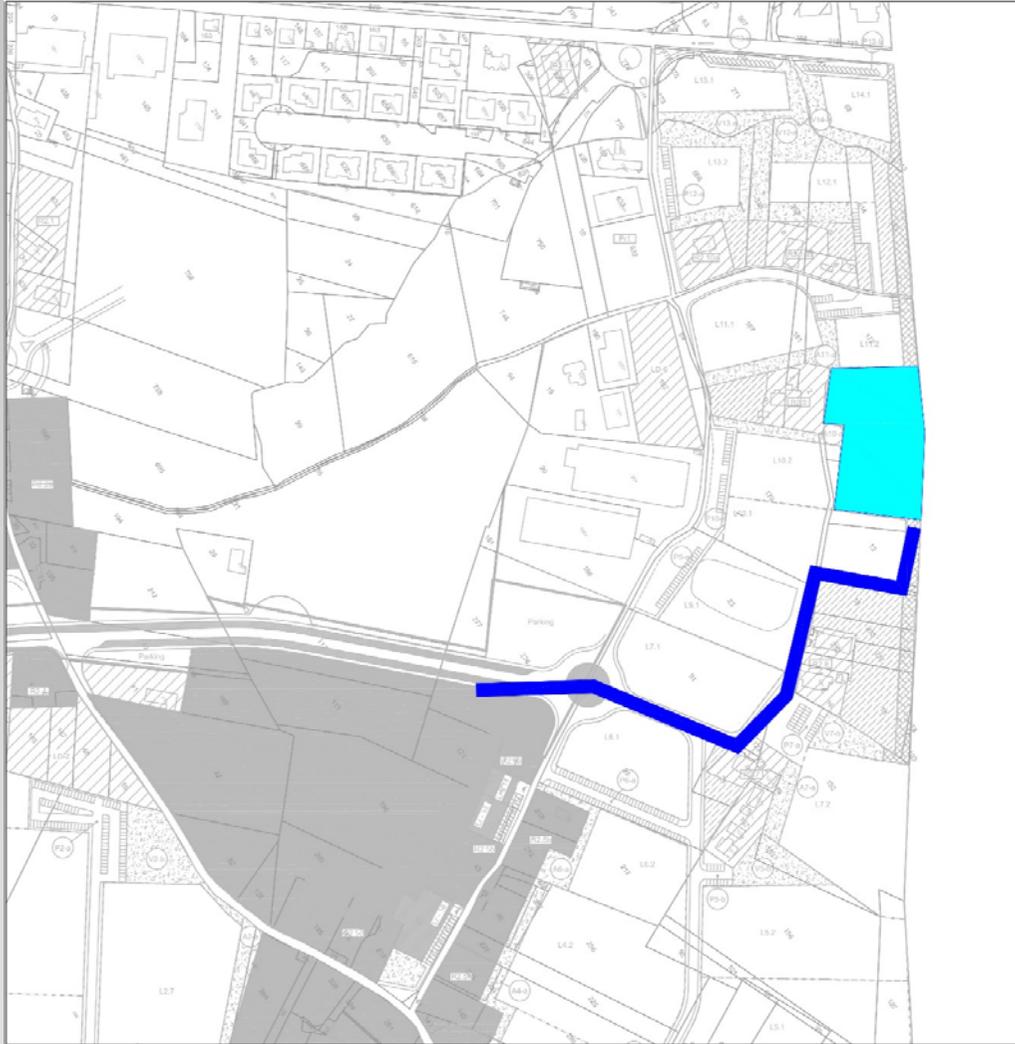
LA VIABILITÀ



È PREVISTO UN VIALE DI LARGA DIMENSIONE: DUE CORSIE E A FIANCO, SUI DUE LATI, LA FASCIA DI VERDE ALBERATO CON I MARCIAPIEDI.

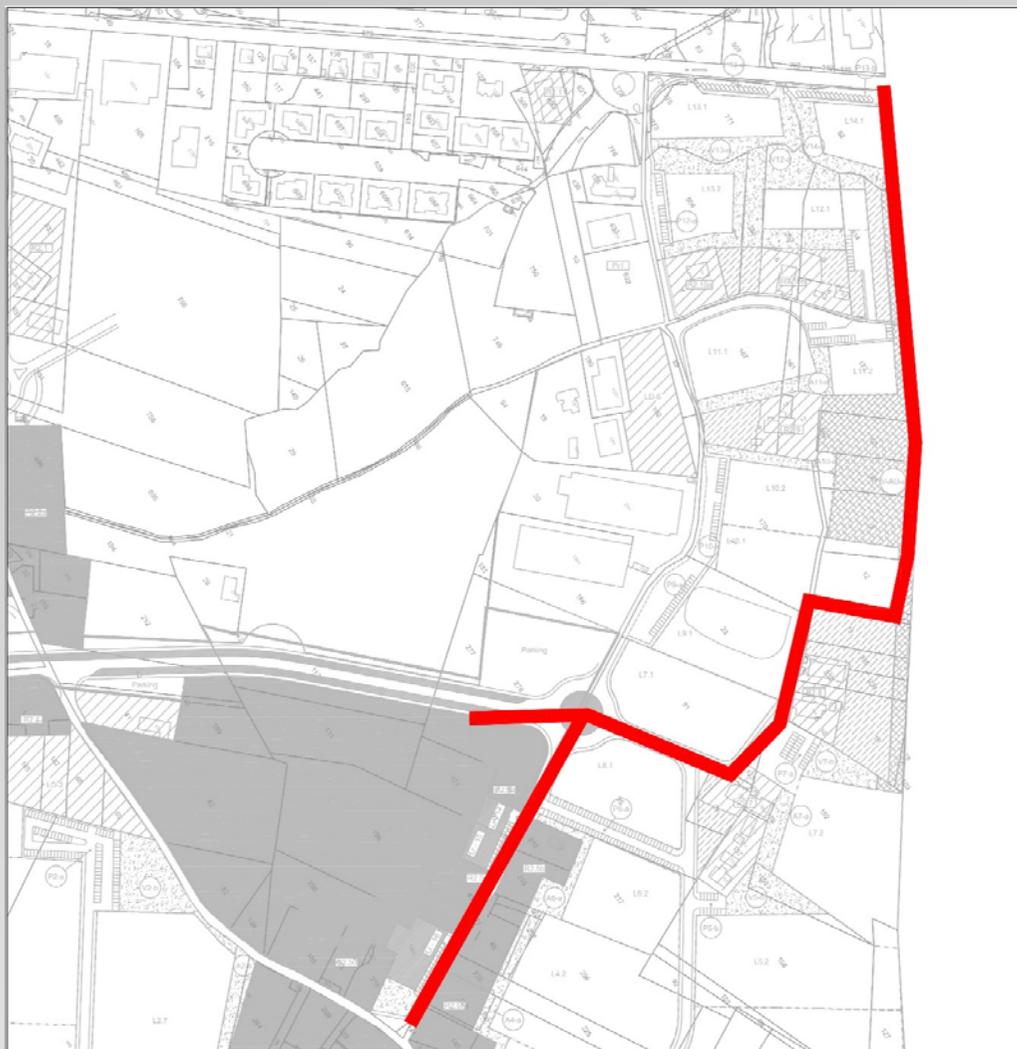


SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE



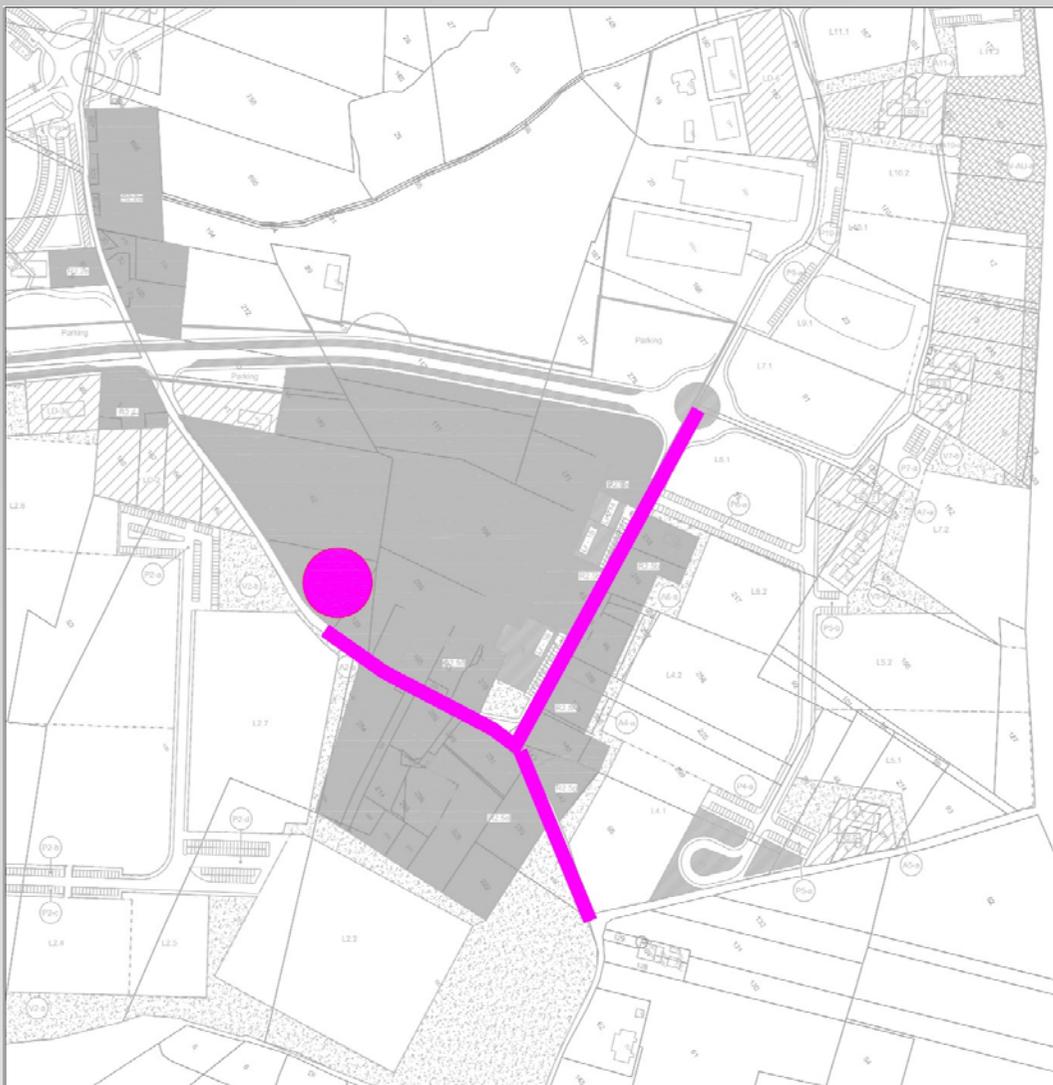
LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE È UN'OPERA COSTOSA E COMPLESSA PERCHÉ SI TRATTA DI REALIZZARE UNA CONDOTTA DI GRANDE DIAMETRO ED UNA VASCA DI LAMINAZIONE CHE CONSENTA DI REALIZZARE LA NEUTRALITÀ IDRAULICA

SMALTIMENTO ACQUE NERE



LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE NERE AL MOMENTO PREVEDE LA REALIZZAZIONE DEL COLLETTORE LUNGO LA PARTE RESIDENZIALE DI VIA FAGNANO, CON COLLEGAMENTO A QUELLO PRINCIPALE DI VIA TAVOLETO. BISOGNERÀ VALUTARE LA NECESSITÀ DI UN IMPIANTO DI SOLLEVAMENTO. CON HERA SI STA VALUTANDO UNA IPOTESI DIFFERENTE CON REALIZZAZIONE DEL COLLETTORE LUNGO VIA CERRO, PASSAGGIO DEL CONCA AL GUADO ESISTENTE, E COLLEGAMENTO ALLA ESISTENTE RETE DI SAN GIOVANNI IN MARIGNANO

ALIMENTAZIONE ELETTRICA



È PREVISTA LA REALIZZAZIONE DELLA LINEA ELETTRICA INTERRATA SU VIA CERRO E VIA FAGNANO CON ELIMINAZIONE DEI PALI, DEI CAVI VOLANTI E DELLE CABINE ELETTRICHE SU PALO

QUADRO FINANZIARIO /2

Importo opere urbanizzazione UMI 3 e Ambito unitario

	imp. Unitario	rev.prezzi	sp. gen	imprev.	importo	UMI 3			
						quantità	importo totale	%	
Impianto smaltimento acque bianche /ml	€ 670,00	2,00%	10,00%	5,00%	€ 783,90	460	€ 360.594,00	21,44%	
vasca di laminazione/cd	€ 75.000,00	2,00%	10,00%	5,00%	€ 87.750,00	1	€ 87.750,00	5,22%	
impianto smaltimento acque nere	€ 170,00	2,00%	10,00%	5,00%	€ 198,90	795	€ 158.125,50	9,40%	
linea elettrica/ml	€ 190,00	2,00%	10,00%	5,00%	€ 222,30	150	€ 33.345,00	1,98%	
cabina elettrica/cd	€ 20.000,00	2,00%	10,00%	5,00%	€ 23.400,00	1	€ 23.400,00	1,39%	
pubblica illuminazione/ml	€ 90,00	2,00%	10,00%	5,00%	€ 105,30	665	€ 70.024,50	4,16%	
viabilità/ml	€ 465,00	2,00%	10,00%	5,00%	€ 544,05	665	€ 361.793,25	21,52%	
marciapiedi/ml	€ 267,00	2,00%	10,00%	5,00%	€ 312,39	665	€ 207.739,35	12,35%	
parcheggi/mq	€ 51,67	2,00%	10,00%	5,00%	€ 60,45	2.440	€ 147.498,00	8,77%	
sistemazioni a verde/mq	€ 16,80	2,00%	10,00%	5,00%	€ 19,66	11.000	€ 216.216,00	12,86%	
finiture varie (segnaletica ecc.)							€ 15.000,00	0,89%	
							importo oo.uu.	€ 1.681.485,60	100,00%
	mq	prezzo							
vendita lotto produttivo									
lotto UMI 3	35.415	€ 70,00			tot € 2.479.050,00		€ 2.479.050,00		
acquisto terreno									
lotto UMI 3	75.490	€ 14,00			tot € 1.056.860,00		€ 1.056.860,00		
					arrotondamento		-€ 259.295,60		
					resto		€ 0,00		