

RELAZIONE TECNICA

Richiedente: Dott. Ernesto Aldo Mariani in qualità di legale rappresentante della SOC. FINIMMOBILIARE S.r.l. – con sede in Crema (CR), via Kennedy. 1/A

Oggetto: PL in Ambito di trasformazione residenziale –A.T.R.1 – denominato “Giada” (Bolzone frazione del Comune di Ripalta Cremasca)

Sup. Catastale

Lotto A

N.C.E.U - Fg. 5 mappale 1 mq. 8896

Totale lotto A mq. 8916

Lotto B

N.C.E.U. – Fg. Mappale mq. 1100

Totale lotto A+B mq. 9.996

Superficie reale mq. 10.000,00

1

Localizzazione

Le opere oggetto del Piano di Lottizzazione “Giada” vengono realizzate, all’interno del territorio comunale di Bolzone, frazione del Comune di Ripalta Cremasca, in area a vocazione residenziale classificata dal PGT in vigore Atr1 disciplinato dall’art. 8.1 Ambiti di Trasformazione residenziale (p.1).

Le opere da realizzarsi in aree destinate a servizi (parcheggio e verde) sono frutto di accordo tra la parte richiedente e l’amministrazione comunale, nell’ambito della convenzione “.....”

Viabilità

L’area oggetto di questo piano si trova in zona di nuova lottizzazione con un tracciato stradale esistente, Via Mons. Lucchi, dal quale si staccano gli accessi ai singoli lotti.

Viene previsto un nuovo tratto di strada, che taglia il lotto attuale a circa metà del suo sviluppo, orientata e/o in modo da favorire diversi affacci del nuovo

insediamento ma soprattutto garantisce l'accesso ad un eventuale futuro ampliamento della lottizzazione.

Concepts progettuali

I criteri della progettazione del piano destinato alla residenza, in parte vincolati dal tracciato stradale esistente e di nuova formazione, si adeguano allo stato esistente volto alla realizzazione di edilizia residenziale non intensiva adottando prevalentemente la tipologia della villa monofamiliare. Questa scelta consente:

- 1) la privacy con ingressi singoli alla proprietà evitando o riducendo le servitù sia attive che passive;
- 2) varietà di elementi tipologici e di dettaglio con spazio privato esterno e posti auto dedicato
- 3) parcheggio e verde pubblico in fregio alla strada che staccano la quinta della lottizzazione dal fronte stradale.

Parametri urbanistici – Potenzialità edificatoria

Piano delle Regole – art. 8.1 - Zona ATr1

2

- 1) Indice territoriale assegnato all'ambito (It) = $0,7 \text{ mc/mq} = 7.000 \text{ mc}$ volume assegnato
- 2) Indice di Edificazione d'Ambito (Iea) $1,00 \text{ mc/mq}$ – (obbligatorio da convenzionarsi)

Distanza confini: $h/2$ con un minimo di 5 m

Distanza tra fabbricati (DF): 10 m derogabile ai sensi dell'art. 7.1 delle NTA-
Piano delle Regole

Distanza da strada (Ds): 5,00 m

H max : 7,50 m

Calcolo standard parcheggio e verde

Abitanti teorici

$\text{mc. } 10.000/150 = 67$ (n. abitanti teorici insediabili)

standard a parcheggio

n. ab. $67 \times 8 \text{mq. parch.} = 536,00 \text{ mq.}$ - da progetto $\text{mq. } 537,70 > 536,00$

standard a verde

n. ab. 67×4 mq. verde = 268,00 mq. - da progetto mq. 406,16 > 268,00

Totale mq. a standard (verde +parcheggio) = mq. 943,86

Aree per infrastrutture e servizi pubblici (standard) – art. 46 PdS

Aree per servizi = 30 mq/ab

Abitanti teorici insediabili n. 67×30 mq/ab. = mq.2010 – mq. 943,86 (area a verde e parcheggio) rimangono da monetizzare mq. 1066,14

Opere di urbanizzazione da realizzare

Le opere di urbanizzazione sono divise in primarie e aggiuntive:

Urbanizzazioni primarie previste:

a. mq. 207.76 di marciapiede con relativi raccordi per superare il dislivello di cm. 10 circa tra quota strada e piano di lottizzazione;

a.1 mq. 346,32 nuova strada trasversale (e/o) all'area di lottizzazione;

a.2 riasfaltatura finale strada e segnaletica orizzontale a seguito delle opere di scavo per passaggio e stacchi reti tecnologiche (luce, gas, acqua bianca, acqua nera, allaccio rete telecom);

L'allaccio rete di pubblica illuminazione, per il nuovo tratto stradale, da progettarsi ed eseguirsi nel rispetto della L.R. 17 del 23.03.2000;

Urbanizzazione primarie aggiuntive

- rimozione eventuale di punti di illuminazione pubblica da sostituire e/o modificare con messa in opera di rete di pubblica illuminazione da progettarsi ed eseguirsi ai sensi della L.R. 17 del 27.03.2000,

- modifica realizzazione segnaletica stradale verticale e orizzontale;

Descrizione opere e materiali

La sede stradale all'interno della lottizzazione è larga 8,00 m.

I parcheggi sono così realizzati:

.n. 33 stalli a parcheggio pubblico, a raso, da realizzare in fregio alla via Lucchi

- marciapiede con pavimentazione in autobloccanti con raccordi alla quota strada;
(differenza di quota tra strada e marciapiede cm. 10 circa)

Tutte le zone parcheggio sono indicate da segnaletica verticale dedicata

I nuovi tratti di rete fognaria per la raccolta di acque piovane che per la raccolta delle acque nere vengono realizzati con tubazioni in PVC di diametro variabile, collegati alla rete fognaria comunale di via Mons. Lucchi.

La rete di distribuzione del gas verrà realizzata secondo le prescrizioni definite dall'Ente gestore e si allaccia all'esistente rete di via Mons. Lucchi.

E' previsto lo spostamento di un mt. di un palo di illuminazione pubblica per la realizzazione di accesso carrabile mantenendo lo stesso asse della posizione precedente e secondo le indicazioni dell'Ente gestore.

La nuova porzione di linea telefonica fissa viene realizzata secondo le disposizioni impartite dall'ente gestore del servizio e tali cavidotti sono utilizzati anche per la rete di telecomunicazione.

4

Crema, lì 20.09.2013

Il Tecnico
Arch. Ercole Barbati