

Dott. Arch. Mauro De Gaudenzi
Via IV Novembre, 2
Bagnolo Cremasco
26010 Cremona
Tel. 328/7077356

Iscrizione Ordine degli Architetti
della Provincia di Cremona
n. 587

COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO

PROVINCIA DI CREMONA

Piano Attuativo di iniziativa privata residenziale-commerciale

“Ambito di Trasformazione Residenziale 2”

ai sensi della l.r. 12/2005 e ai sensi dell'art. 5 comma 3 parte prima del P.d.R. del P.G.T. del Comune di
Bagnolo Cremasco

“NUOVA BADIA U.M.I. N.1”

TAV. 9 – RELAZIONE TECNICA P.A.

I PROPRIETARI:

FRANCESCONI ROSOLINO _____

FRANCESCONI ENRICA ROSA _____

DELIBERATO: IL SINDACO _____

APPROVATO: IL SEGRETARIO COMUNALE _____

IL PROGETTISTA:

Architetto MAURO DE GAUDENZI

PREMESSA

Il presente Piano attuativo di iniziativa privata, identificato nell'Ambito di trasformazione 2 del P.G.T. Del Comune di Bagnolo Cremasco, viene presentato ai sensi della l.r. 12/2005 e ai sensi dell'art. 5 comma 3 parte prima, che prevede espressamente l'attuazione "non necessariamente riferito ad una estensione predeterminata" e quindi per stralci.

RIFERIMENTO ALLA NORMATIVA COMUNALE VIGENTE

Il presente Piano Attuativo è congruo con lo strumento urbanistico vigente:

- adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 2 del 26.01.2010
- approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 50 del 29.07.2010.

DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

L'area oggetto dell'intervento si trova nella zona nord del territorio del Comune di Bagnolo Cremasco, adibita prevalentemente a residenza. Il comparto si trova a pochi chilometri dal centro abitato di Crema, rilevante centro della zona cremonese/Iodigiana.

L'accesso all'area oggetto di intervento avverrà dalla via Sandro Pertini, dal vicolo Tadini, dalla via Badia.

L'area ha una forma regolare; attualmente non risulta edificata (destinata ad aree agricole a Seminativo/Prato), ed è delimitata, sui lati nord e ovest, da lotti adibiti a Seminativo/Prato, dalle strade vicinali di collegamento e dal canale irriguo della *Gronda Nord*, sul lato sud dalla via Sandro Pertini e sul lato est dal Mappale 1478 del Foglio 5.

Le aree interessate dal P.A. saranno le seguenti:

- ❖ Foglio 4 Mappale 405, Qualità Seminativo Irriguo, Classe 1, Superficie catastale 18.581 mq;

I confini risultano essere:

- **a Nord**

- Foglio 4 Mappale 407;
- Foglio 4 Mappale 406;

- **a Est**

- Foglio 4 Mappale 65;
- Foglio 4 Mappale 66;
- Foglio 4 Mappale 67;
- Foglio 4 Mappale 407;

- **a Sud**

Dott. Arch. Mauro De Gaudenzi

Via IV Novembre, 2

Bagnolo Cremasco

26010 Cremona

Tel. 328/7077356

Iscrizione Ordine degli Architetti

della Provincia di Cremona

n. 587

-
- Strada comunale via Sandro Pertini;
 - a Ovest
 - Foglio 4 Mappale 63

CRITERI DI INTERVENTO

Le planimetrie di progetto prevedono la realizzazione di lotti per l'edificazione di fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale – commerciale di vicinato, con le necessarie infrastrutture previste dalle vigenti leggi in misura e quantità previste dalle stesse.

Saranno realizzati due stralci funzionali autonomi e differiti nel tempo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il primo stralcio funzionale riguarderà le aree di proprietà e la realizzazione delle opere di urbanizzazione quali le strade di viabilità interna, i parcheggi, i marciapiedi, i relativi sottoservizi e la porzione di ciclabile lungo la via Sandro Pertini.

Il secondo stralcio riguarderà le opere di urbanizzazione fuori comparto ossia il completamento della ciclabile lungo la Via Sandro Pertini ed il collegamento alla via Milano tramite la realizzazione dell'ultimo tratto della attuale via Sandro Pertini, previa cessione gratuita dell'area di sedime da parte degli attuali proprietari.

Particolare importanza sarà riservata al collegamento dei nuovi lotti con il sistema viario esistente.

L'accesso al P.A. Sarà dalla via Sandro Pertini.

La viabilità sarà a doppio senso di marcia nella strada interna del Piano.

Il Piano Attuativo garantisce il rispetto delle normative comunali vigenti, delle distanze e delle fasce di rispetto previste, delle altezze degli edifici e del loro inserimento armonico con il contesto architettonico preesistente.

Il Piano Attuativo interesserà le aree censite nel N.C.T. al Foglio 4 Mappali 405 nel quale sarà prevista la realizzazione di lotti per l'edificazione di fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale di vicinato, delle aree a standard e delle strade interne di lottizzazione.

LETTURA DELLE PLANIMETRIA DI PROGETTO

Le modalità d'intervento evidenziano le norme e i parametri assunti a supporto del Piano Attuativo.

Di seguito si elencano gli elaborati grafici che compongono il Piano:

Dott. Arch. Mauro De Gaudenzi

Via IV Novembre, 2
Bagnolo Cremasco
26010 Cremona
Tel. 328/7077356

Iscrizione Ordine degli Architetti
della Provincia di Cremona
n. 587

1. Inquadramento urbanistico: estratto di mappa, estratto di P.G.T., elaborato planimetrico d'insieme con schema di viabilità generale fuori comparto U.M.I. n° 1, rilievo e dimostrazione Superficie Territoriale, tavola verifica distanze allevamenti limitrofi, indicazione delle proprietà e delle Unità minime di intervento;
2. Elaborato Planimetrico d'insieme scala 1:250;
3. Distanze dai confini da aree pubbliche verde a standard e ciclabile; opere di urbanizzazione: standard a verde, parcheggi, ciclabile;
4. Opere di urbanizzazione: Vista 1: sottoservizi opere di urbanizzazione primarie: fognatura acque bianche (ipertubo) e acque nere;
5. Vista 2: sottoservizi opere di urbanizzazione primarie: linea gas e acqua;
6. Opere di urbanizzazione: Vista 3: sottoservizi opere di urbanizzazione primarie: linea elettrica, linea di illuminazione pubblica, linea telefonica;
7. Elaborato segnaletica orizzontale e verticale, accessi ai lotti;
8. Sezioni abitazioni tipo, sezioni stradali, sezioni camerette di ispezione, esempi recinzioni;
9. Relazione tecnica e fotografica;
10. Norme tecniche;
11. Tabella di calcolo con parametri urbanistici;
12. Computo metrico delle opere di urbanizzazione – Strade di lottizzazione, Superfici a parcheggio;
13. Computo metrico – Sottoservizi;
14. Schema di convenzione riferita alla U.M.I.n° 1 e schema di convenzione per edilizia agevolata.

L'INTERVENTO

Il progetto prevede la realizzazione di lotti per l'edificazione di edifici a destinazione residenziale e commerciale di vicinato, diversificati per superfici.

Si faccia riferimento alle tavole di progetto e alle tabelle allegate per la definizione dei parametri edificatori quali superficie fondiaria e volumetria ammessa.

Per la realizzazione degli edifici si favorirà l'utilizzo del sistema costruttivo prevalente nella zona circostante, così come meglio specificato nella Tavola 10 relativa alle "Norme Tecniche".

Tutti i lotti saranno serviti internamente dalle strade di lottizzazione a doppio senso di marcia.

Lo standard a verde per complessivi mq 843,75, sarà realizzato per la maggior parte baricentricamente la lottizzazione per una superficie di circa 770 mq ed accessibile da due punti distinti così da garantire un facile e comodo accesso sia dalla nuova strada di lottizzazione ma anche dalla via Sandro Pertini, mentre le aree per parcheggi ad uso pubblico saranno localizzate lungo le strade di

Dott. Arch. Mauro De Gaudenzi

Via IV Novembre, 2

Bagnolo Cremasco

26010 Cremona

Tel. 328/7077356

Iscrizione Ordine degli Architetti
della Provincia di Cremona
n. 587

lottizzazione, per un totale di 66 parcheggi pubblici, di cui n° 54 all'interno della U.M.I. n° 1 (52 posti auto + 2 posti auto disabili) n° 12 nel tratto di viabilità di collegamento tra la Via Sandro Pertini e la Via Milano, garantiti con fideiussione che equivale ad una sostanziale monetizzazione aggiuntiva.. Un' idonea segnaletica delimiterà le aree destinate a parcheggio da quelle adibite alla viabilità interna.

Il collegamento alla Via Milano mediante la realizzazione del tratto mancante della Via Sandro Pertini verrà realizzato mediante rotatoria. Tale innesto favorirà il collegamento anche della ciclabile prevista in progetto con quella già esistente di Via Milano.

Sul lato sud verrà realizzata una ciclabile parallela alla Via Sandro Pertini.

Tutti i lotti saranno inoltre allacciati ai necessari sottoservizi: linea di scarico e smaltimento delle acque nere e delle acque meteoriche, in due linee separate; linea di fornitura dell'energia elettrica, dell'acqua potabile, del gas – metano, della linea telefonica, nonché dell'impianto di illuminazione pubblica comprensivo di lampioni (così come meglio specificato nella Tavola n° 3).

Verrà inoltre realizzata apposita vasca volano per lo smaltimento delle acque meteoriche all'interno dell'area a verde posta a Nord mediante leggero declivio del terreno.

Per maggiori dettagli e informazioni si rimanda agli elaborati grafico progettuali di cui alle tavole 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8 del presente Piano Attuativo.

Il Progettista

Dott. Architetto Mauro De Gaudenzi

Dott. Arch. Mauro De Gaudenzi
Via IV Novembre, 2
Bagnolo Cremasco
26010 Cremona
Tel. 328/7077356

Iscrizione Ordine degli Architetti
della Provincia di Cremona
n. 587

COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO

PROVINCIA DI CREMONA

Piano Attuativo di iniziativa privata residenziale-commerciale

“Ambito di Trasformazione Residenziale 2”

ai sensi della l.r. 12/2005 e ai sensi dell’art. 5 comma 3 parte prima del P.d.R. del P.G.T. del Comune di
Bagnolo Cremasco

“NUOVA BADIA U.M.I. N.1”

TAV. 9 – RELAZIONE FOTOGRAFICA

I PROPRIETARI:

FRANCESCONI ROSOLINO _____

FRANCESCONI ENRICA ROSA _____

DELIBERATO: IL SINDACO _____

APPROVATO: IL SEGRETARIO COMUNALE _____

IL PROGETTISTA:

Architetto MAURO DE GAUDENZI

Dott. Arch. Mauro De Gaudenzi
Via IV Novembre, 2
Bagnolo Cremasco
26010 Cremona
Tel. 328/7077356

Iscrizione Ordine degli Architetti
della Provincia di Cremona
n. 587

