



COMUNE DI BAGNOLO CREMASCO

(Provincia di Cremona)

PIANO DI LOTTIZZAZIONE
DI INIZIATIVA PUBBLICA-PRIVATA
denominato
« BREDE - 2 »
Articolo 46, L.R. 12/2005 e s.m.i.

RELAZIONE TECNICA

Allegato "A"

0. Premesse

Il comune di Bagnolo Cremasco è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 50 del 29.07.2010 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia in data 07.09.2011

Lo strumento urbanistico e la normativa vigente prevedono l'attuazione delle espansioni residenziali attraverso la preventiva approvazione di un piano attuativo di lottizzazione.

Fra le aree destinate ad un futuro sviluppo edilizio a carattere residenziale figurano anche le particelle catastali di proprietà dei sigg. Moretti Agostino e Donarini Angela Maddalena che, unitamente ad aree di altra proprietà, formano complessivamente oggetto dell'Area di Trasformazione n. 1 così denominata nello strumento urbanistico generale.

Questa amministrazione comunale, mediante Deliberazione di Consiglio comunale n. 2 in data 20.01.2011, ha definitivamente approvato un piano di lottizzazione riferito alle aree poste immediatamente ad est del comparto di che trattasi già denominato "Pino di Lottizzazione "Brede 1"; viene ora presentato un piano di lottizzazione che costituisce il naturale completamento delle previsioni contenute nello strumento attuativo già convenzionato.

1. Elenco catastale delle proprietà

	<u>Superficie catastale</u>	<u>Superficie reale</u>
Fg. 5 mapp. 110	mq. 5.390 <i>Comprendente anche la porzione di via Manzoni pari a mq. 242</i>	mq 4.914
Fg. 5 mapp. 494	mq. 1.550	mq 1.438
Totale	<hr/> mq 6.940	<hr/> mq 6.352

La particella individuata al fg. 5 mappale 110 comprende catastalmente anche la porzione sud est di via Manzoni per una estensione di mq 242. Tuttavia, in quanto da tempo destinata a sede stradale, la stessa non verrà computata ai fini piani volumetrici del presente Piano di Lottizzazione. Pertanto il dimensionamento urbanistico del piano verrà definito assumendo quale superficie del comparto quella reale escludendo l'area di via Manzoni e pertanto pari a mq 6.352.

2. Il progetto

La predisposizione di un Piano di Lottizzazione mira a definire principalmente l'assetto viario ed infrastrutturale di un comparto e nasce soprattutto da una lettura della conformazione del territorio interessato nonché dal contesto limitrofo alle aree oggetto del presente piano attuativo.

Nel caso in particolare, come accennato nelle premesse, le aree interessate dal Piano sono parte di una vasta area posta all'interno del centro abitato di Bagnolo Cremasco oggetto di espansione dall'inizio degli anni '70 e rimaste libere da trasformazioni.

Il precedente Piano Regolatore Generale approvato con Deliberazione di Giunta Regionale n. 40858 del 29.12.1998, anticipando i criteri perequativi di sviluppo successivamente definiti attraverso la Legge 12-2005 della Regione Lombardia, prevedeva per queste aree una possibilità di sviluppo edificatorio previa cessione del 50% delle aree all'amministrazione comunale.

La presenza di questo "vincolo di cessione" di una parte consistente delle aree di proprietà, sicuramente inusuale rispetto alla prassi urbanistica tipica degli anni '90 e dei primi anni 2000, e la partecipazione di più soggetti, hanno determinato una situazione di stallo che di fatto si è sbloccata solamente nel corso degli ultimi due anni quando l'Amministrazione Comunale, frazionando il piano attuativo in due stralci, ha approvato il piano già denominato "Brede 1".

La soluzione progettuale e urbanistica definita mediante il primo stralcio, determina di fatto una scelta obbligata anche per l'impostazione del piano in oggetto.

Il comparto, costituito da due particelle catastali, è di fatto rappresentato da un terreno pianeggiante di forma rettangolare (fatto salvo un salto rientrante nel quadrante sud-est ed occupato da un edificio di proprietà Telecom) posto in fregio alla via Manzoni.

Il piano "Brede 1", in avanzata fase di sviluppo, prevede la formazione di una maglia viaria ortogonale caratterizzata da due assi viari incrociati e correttamente allineati con la viabilità pre-esistente.

Il progetto viario del presente piano deve rappresentare la naturale continuità con quello già convenzionato: la strada di progetto costituirà il proseguimento sino all'innesto della via Manzoni dell'asse est-ovest in fase di realizzazione all'interno del piano "Brede 1".

Questa scelta, del tutto naturale e già definita nel precedente piano attuativo, permetterà infatti il collegamento non solo viario fra le aree, ma anche la "chiusura" degli anelli dei servizi tecnologici (in particolare rete del gas e rete dell'acquedotto) garantendo una miglior funzionalità all'intero comparto.

3. Tabella di dimensionamento del piano di lottizzazione.

- Superficie Territoriale ST	mq	6.357	
- Zona di P.G.T.	Ambito di Trasformazione		
- Indice di Edificabilità Territoriale - It -	mc/mq	0,9	
- Rapporto di copertura - Rc -	%	40	
Area da cedere (Ex. Art. 38 N.T.A. di P.R.G.) – 50% di S.T.	mq	3.178,5	
Area ceduta (accesso ai servizi Telecom)	mq	131	
Area da monetizzare	mq	3.047,5	
Volume di progetto	mc	5.721	
Abitanti teorici (mc 5.721 : 150 mc/ab)	ab	38	
Standard richiesto mq/ab 26,5	mq	1.007	
Standard reperito (mq 420 + mq 50)	mq	470	
Standard da monetizzare	mq	537	
<u>Parametri di progetto</u>			
Strada pubblica in progetto	mq	468	
Marciapiedi	mq	165	
Parcheggi pubblici reperiti	mq	420	
Verde pubblico reperito	mq	50	
Superficie fondiaria in progetto	mq	5.123	
Sommano	mq	6.357	
- Volume ammissibile. - V -	mc	5.721	
- Indice di edificabilità fondiaria	mc/mq	1,117	<i>oppure 0,335 mq/mq</i>
- Superficie fondiaria di progetto	mq	5.123	

(Arch. Luigi Meanti)

Elenco degli elaborati di progetto di Lottizzazione:

- a- Relazione tecnica
- b- NTA di Piano di Lottizzazione
- c- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- d- Schema di convenzione
- e- Tavola 1 – Estratti – Rilievo -
- f- Tavola 2 – Planivolumetrico di progetto
- g- Tavola 3 – Aree in cessione, Rete infrastrutture, Sezione stradale e Sezioni Tipo.