



COMUNE DI RIPALTA CREMASCA
- Provincia di Cremona -

Piano Attuativo **AT.R2** di iniziativa comunale
a destinazione residenziale di via Alchina

Proprietà: **Amministrazione comunale**

Ubicazione: Via Alchina – fg. 6 particelle 181 – 182 - 183 – 184

RELAZIONE TECNICA

All. A

0. Premessa

Il comune di Ripalta Cremasca è dotato di proprio P.G.T. definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 03 del 30 gennaio 2011 ed è divenuto esecutivo dal giorno 22.08.2012, data di pubblicazione sul BURL n. 34 Serie Inserzioni e Concorsi.

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

Fra le aree destinate ad un futuro sviluppo edilizio a carattere residenziale è compreso anche il compendio di aree rappresentato dalle particelle catastali citate in premessa.

Nel corso dell'anno 2016 questa amministrazione proponeva un Piano Attuativo relativo alla stessa area con una differente impostazione: ovvero mediante un progetto che avrebbe dato origine a nr. 6 lotti al quale, tuttavia, al successivo bando pubblico promosso dall'amministrazione comunale non è stata presentata alcuna richiesta.

In seguito ad una precisa richiesta pervenuta ad inizio anno da parte di un privato cittadino, l'Amministrazione comunale ha deciso di dar corso ad un nuovo disegno di piano attuativo tendente alla formazione di due macro-lotti da mettere in vendita secondo le regole della cessione dei beni pubblici ma con le precipue finalità di raggiungere specifici obiettivi di trasformazione del comparto.

1. Definizione delle Azioni Urbanistiche

Gli obiettivi principali che l'Amministrazione Comunale si pone promuovendo il progetto micro-urbanistico allegato sono:

- a. **Rigenerazione di un'area abbandonata.** Il comparto, avente una superficie pari a circa 5.600 mq comprende:
 - l'ex campo sportivo di Zappello a nord (da decenni ormai non più utilizzato)
 - l'edificio dell'ex Asilo comunale (anch'esso da oltre trent'anni non utilizzato e in condizioni di notevole degrado funzionale e strutturale)
 - l'edificio utilizzato da Padania Acque sede di un pozzo dell'acquedotto comunale anch'esso non più utilizzato.

La cessione delle aree conseguenti al progetto di lottizzazione ed al bando finalizzato alla vendita, avrebbe come primo risultato il fatto di rigenerare un'area di proprietà comunale di fatto abbandonata.

- b. **Messa a disposizione di aree a vocazione residenziale.** Incontrando le previsioni urbanistiche introdotte già nel corso dell'anno 2010 mediante l'approvazione del Piano di Governo del Territorio si procederà con la formazione di macrolotti da assegnare a privati (anche in forma associata) o a imprese per la successiva realizzazione di interventi edilizi.
- c. **Formazione di un'area a verde pubblico.** Il progetto prevede la formazione di un'area a verde pubblico pari a 1.230 mq (corrispondenti al 20% circa dell'intero comparto) che i lottizzanti dovranno realizzare secondo specifici target prestazionali stabiliti nel presente progetto

Le azioni urbanistiche si completeranno, laddove si arrivasse alla trasformazione del comparto, con l'acquisizione, a carico dell'Amministrazione Comunale di una porzione di area esterna al perimetro e rappresentata da una striscia del terreno identificato al fg. 5 mappale 5 di proprietà della Fondazione Benefattori Cremaschi per una superficie complessiva di 240 mq e finalizzata a dare un accesso diretto alla futura area a verde pubblico prevista nel progetto urbanistico.

Tale ipotesi sottende l'opportunità di rinunciare alla servitù attiva prevista sull'area censita al fg. 5 mappale 88 identificata da un punto di vista toponomastico come via Beata Stefana Quinzani di proprietà privata sulla quale insiste una servitù di transito attiva.

Nelle scorse settimane l'Amministrazione comunale ha avviato contatti sia con la proprietà del terreno posto ad ovest del comparto sia con la proprietà del fondo servente (via Stefana Quinzani) al fine di incontrare una disponibilità nell'aderire alla proposta sopra illustrata.

2. Il progetto

Seguendo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale si è sviluppato il progetto mediante la formazione di due macrolotti a nord e a sud e localizzandone gli accessi nell'area destinata all'infrastrutturazione vera e propria del comparto posta in asse con il ponte esistente lungo la via Alchina.

2.1 Elementi di progetto

Reti tecnologiche

Fognatura

Il comparto sarà dotato di una doppia rete di fognatura suddivisa (acque nere e acque chiare).

La prima verrà realizzata con tubo in pvc (diam. 200 mm) e verrà collegata alla fognatura comunale posta in via Alchina mediante una tubazione posta all'esterno della soletta del ponte.

La seconda, anch'essa soddisferà i requisiti dell'invarianza idraulica (per la componente afferente l'area di infrastrutturazione a strada e parcheggio) mediante la messa in opera di due tubo in cls drenante (diam. 600 mm) permetterà la raccolta delle acque meteoriche stradali che verranno drenate dal terreno stesso.

Il pre-dimensionamento del sistema di invarianza viene meglio definito in seguito e dovrà essere verificato in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione verificandone in particolare la compatibilità con la natura del terreno.

Predimensionamento opere di invarianza idraulica

- Superficie impermeabile (soli strade e parcheggi) = 800,0 mq
- Coefficiente 0,90
- Superficie assunta ai fini del calcolo = 720,0 mq
- Volume minimo d'invaso 500 mc/ha pari a **36 mc** [500 x 720 / 10.000]

Opere in progetto:

Nr. 2 tubi drenanti (diam. 60 cm - lunghezza 30 ml cad) con bauletto in ghiaia

Volume invaso = 16,96 mc (a)

Volume bauletto in ghiaia con grado di porosità 30% (sezione netta 1,25 mq)

Lunghezza 30 ml x 2 = 22,50 mc (b)

Sommano (a) + (b) = 39,46 mc > 36,0 mc

Rete Telecom

Il progetto prevede la predisposizione di un cavidotto in pvc (dia. 160 mm) per l'estensione della linea telefonica.

Fibra ottica

Il progetto prevede la predisposizione di un cavidotto in pvc (dia. 125 mm) per l'estensione della fibra ottica.

Rete Gas Metano

Il progetto prevede l'estensione della rete metanifera esistente mediante collegamento con la via Alchina. Le caratteristiche di progetto saranno definite in fase esecutiva dalla società gerente del servizio di distribuzione.

Rete Acquedotto

Il progetto prevede l'estensione della rete di distribuzione dell'acqua potabile esistente mediante collegamento fra la via Alchina. Le caratteristiche di progetto saranno definite in fase esecutiva dalla società gerente del servizio di distribuzione.

Illuminazione pubblica

Il progetto prevede l'illuminazione dell'infrastruttura stradale mediante

- installazione di nr. 4 pali di illuminazione pubblica dotati di proiettore con tecnologia a Led (potenza indicativa 45-50 W/cad) da mettere in opera per l'illuminazione dell'area a parcheggio
- installazione di nr. 3 pali per illuminazione pubblica (arredo urbano) da mettere in opera per l'illuminazione dell'area a verde pubblico.

Area verde

Uno degli obiettivi del progetto di lottizzazione è la realizzazione di un'area a verde pubblico costituita dal giardino pubblico attrezzato con funzioni ludico-ricreative, dotato di attrezzature per il gioco dei bambini, panchine ed arredo urbano, sistema di video-sorveglianza ed impianto di irrigazione.

In essa si prevede la piantumazione con elementi arborei.

Le caratteristiche prestazionali degli elementi sia ludici che vegetali che tecnologici funzionali ad una corretta realizzazione dell'area a verde sono meglio specificate nel Computo Metrico Estimativo delle opere di Urbanizzazione

Edifici in progetto

Il progetto di lottizzazione individua due macro lotti che saranno alienati con modalità che questa amministrazione dovrà definire attraverso un bando pubblico in fase di elaborazione.

Le caratteristiche costruttive degli edifici che verranno realizzati sono quelle dell'edilizia residenziale aperta: ovvero elementi isolati sui 4 lati fatte salve le possibilità di eventuale accorpamento fra di essi e le possibilità di realizzare accessori con le modalità che saranno meglio specificate in seguito.

Al fine di perseguire gli obiettivi di sostenibilità ambientale condivisi dall'amministrazione comunale, i **VINCOLI** particolari che vengono prescritti sono:

- **Conseguimento di una classe energetica pari almeno alla "B"** (determinata secondo le caratteristiche della normativa vigente alla data dell'adozione del presente piano).
- **Obbligo di realizzare una rete interna di riutilizzo delle acque meteoriche ovvero di smaltimento nel sottosuolo delle stesse.**

3. Norme Tecniche di Attuazione

Le norme tecniche di attuazione sono quelle previste per gli Ambiti di Trasformazione Residenziale dall'art. 8 del Documento di Piano del vigente P.G.T.

I parametri di progetto sono:

Indice di edificabilità fondiaria	Vedi tabella sottostante
Rapporto di copertura	35% della S.f. – vedi tabella sottostante
Distanza dai confini	5 ml
Distanza fra fabbricati	10 ml – Fatta salva la possibilità di realizzare costruzione a confine secondo quanto specificato all'art. 7.3 delle N.T.A. del Piano delle Regole
H max	7,50 ml
Funzione ammessa	Residenziale

Tabella con assegnazione volumi e superfici coperte

<i>Lotto</i>	<i>Sup. fondiaria</i>	<i>Vol. assegnato</i>	<i>Vol. da acquisire</i>	<i>Vol. Tot.</i>	<i>S.c.</i>
A	mq 970	mc 1.076	mc 461	mc 1.537	mq 340
B	mq 2.570	mc 2.851	mc 1.222	mc 4.073	mq 900

TABELLA DI DIMENSIONAMENTO DEL PIANO ATTUATIVO.

1- DATI PRELIMINARI

Ambito di trasformazione AT.R2

Superficie territoriale (quantità invariata)	mq	5.610
Volume assegnato	mc	3.927

2- DATI DI PROGETTO

Volume utile per calcolo del carico urbanistico AT.R02	mc	5.610
Abitanti teorici	n.	37,4
Standards richiesti (37,4 ab. X 30 mq/ab)	mq	1.122
Standards reperito		
- Parcheggio	mq	185
- Verde attrezzato	mq	1.230
Sommano Standards reperiti	mq	1.415

3- RIEPILOGO SUPERFICI DI PROGETTO

Strada in progetto (Nell'Ambito di Trasformazione)	mq	615
Parcheggi pubblici reperiti (Nell'Ambito di Trasformazione)	mq	185
Superficie fondiaria in progetto da alienare	mq	3.540

4- OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'attuazione del Piano comporta la realizzazione di opere di urbanizzazione rappresentate dalla demolizione degli edifici esistenti, dalla formazione dell'area a parcheggio e dell'area a verde pubblico attrezzato aventi un valore complessivo pari a € 180.000,00 comprensivi di IVA e spese generali che saranno poste in capo agli assegnatari dei due lotti quale obbligo convenzionale.

(Ing. Massimo Bacchetta)

Elenco degli elaborati di progetto di Piano Attuativo:

- a- Relazione tecnica
- b- NTA di P.G.T.
- c- Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione
- d- Schema di convenzione
- e- Tavola 1 – Estratti - Tavola urbanistica - Rilievo geometrico
- f- Tavola 2 – Stato di fatto – Planivolumetrico di progetto
- g- Tavola 3 – Rete infrastrutture e sezione stradale tipo