

STEFANO  
CORBARI  
ARCHITETTO  
CREMONA  
VIA BELFUSO 20  
TEL/FAX 0372 462318  
CELL. 338 2725205

**PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE**  
**Ambito di Trasformazione CR.15**  
**Via POSTUMIA**

**RELAZIONE TECNICA  
ILLUSTRATIVA**

**documento B**  
**20/06/2023**

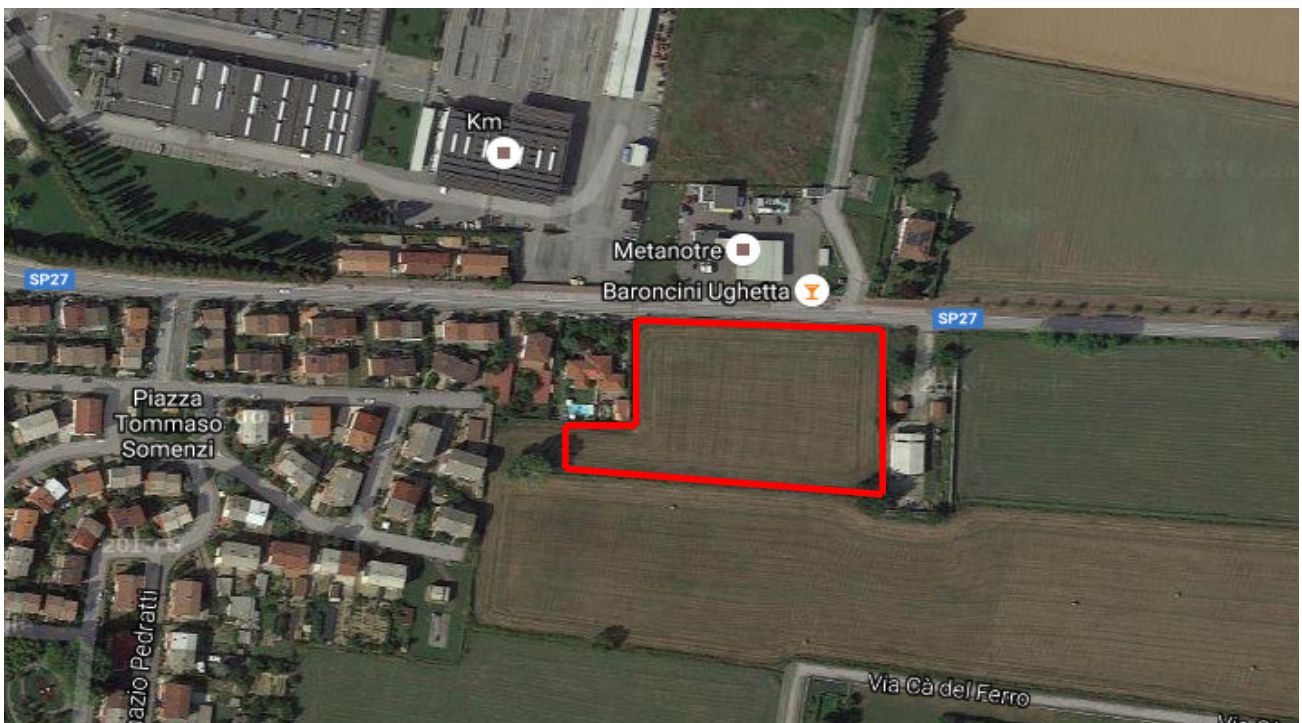
**PROVINCIA DI CREMONA**  
**COMUNE DI CREMONA**  
via Postumia  
CT fg 53 mapp 1128

Proprietà: **GALLI GIACOMO**

**DESCRIZIONE DELLE OPERE PREVISTE  
NEL PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE  
“via Postumia”**

riguardante le aree site nel Comune di Cremona  
via Postumia  
censito al CF fg 53 mapp 1128

L'area oggetto di trasformazione è un terreno di forma pressoché rettangolare profonda circa 77 mt posto sulla via Postumia e l'intenzione del committente è quella di suddividerla in lotti su cui realizzare unità residenziali singole o abbinata.



## **INDIVIDUAZIONE CATASTALE E CONFINI**

L'area oggetto del presente Piano Attuativo interessa le seguenti particelle poste nel foglio 53 del Comune di Cremona:

- prop. Galli mapp 1128 mq **10000**

Le suddette aree, in sol corpo, confinano all'intorno:

- a nord con via Postumia
- a est con il mappale 564
- a sud con i mappali 1130 (fosso) e 1132
- a ovest con i mappali 1127, 625 e 568



estratto di mappa comune di cremona fg 53

## **PRESCRIZIONI DI P.G.T.**

L'intera area è ora compresa nell'ambito di trasformazione CR.15 con i seguenti indici:

- St 10018 mq (vedi rilievo tipografico)
- Ut 0.21 mq/mq

- Funzioni 100% residenza
- Servizi 0.75 mq/mq di SLP

Equiparando la nuova zona edificabile con quella degli **ambiti di seconda espansione**, si adottano i seguenti ulteriori riferimenti:

- H 10m
- Rc 70%
- Rp 30%
- Pp 1 mq /3.33 mq slp

## **IPOTESI DI PIANO**

Il presente piano individua come detto un terreno di forma pressoché rettangolare lungo circa da 120 a 140 mt e profondo circa 77 mt; verrà diviso in due parti dalla strada di distribuzione interna, a loro volta suddivise in lotti edificabili.

Si prevedono opere di urbanizzazione **primaria** con cessione di aree consistenti nella strada di penetrazione a senso unico per circa 1818 mq, con ingresso ad ovest e uscita sulla Postumia a est, nonché alcune sistemazioni stradali esterne al lotto d'intervento riguardanti la tombinatura della porzione di fosso prospiciente il lotto lungo la stessa via Postumia, due attraversamenti laterali ad est e ovest, e illuminazione pubblica.

Si prevede la realizzazione dell'intervento per successivi stralci autonomi corrispondenti ai singoli lotti che consentiranno l'attuazione delle previsioni di piano in fasi differenti sino al raggiungimento della SL massima consentita.

- Sf 10.018-1818 = 8200 mq (vedi tav. P07)
- Uf 0.26 mq/mq
- SL 2100 mq

Non si prevede alcun allaccio alla rete del teleriscaldamento in quanto la zona non risulta attualmente servita (vedi parere A2A Calore e Servizi del 23/02/2023).



Come previsto dalla scheda d'ambito si mantiene una **fascia di rispetto inedificabile** verso l'area agricola **di 10m** con l'impegno a mantenere quest'area a verde.

Si prescrive che i fabbricati residenziali vengano altresì mantenuti a distanza non inferiore ai 10m dal confine est ove presente la cabina gas (DM 24/11/1984-16/04/2008).

Secondo le prescrizioni del Servizio Progettazione e Rigenerazione Urbana e della C.P. la recinzione a nord sarà aperta con cortina alberata piantumata ad alto fusto e siepe mitigante. Le recinzioni a sud verso la campagna saranno costituite da una rete metallica con siepe integrata.

Le sagome abbozzate in planimetria sono indicative di una prima ipotesi architettonica; i singoli progetti definitivi potranno prevedere abitazioni fino a 10m di altezza.

## **VINCOLI**

La recente modifica del perimetro di centro abitato approvato con delibera di G.C. n.121 del 29/06/2016 determina la presenza di una fascia di **rispetto stradale** di 10 mt della via Postumia.

L'ambito di trasformazione ricade in classe di fattibilità geologica 1 (aree esondabili o allagabili), si allega pertanto relazione di indagine geologica e geotecnica dei terreni.

## **SL – STANDARDS – ONERI**

La verifica tra la superficie territoriale dichiarata nella scheda CR.15 allegata alla Variante di PGT di 9996 mq e il rilievo topografico effettuato evidenzia una differenza di circa 22 mq per un'estensione reale di circa 10.018 che si assume come **St** e una **SL ammissibile di 2100 mq**.

Per un totale di 2100 mq si rende quindi necessario il reperimento di circa **1575 mq** di aree per servizi pubblici.

Non avendo disponibilità di aree da cedere si chiede di monetizzare totalmente i 1575 mq che secondo la stima indicata nelle linee guida attualmente in vigore per la zona sub-urbana ammonterebbe a:

$$\text{residenza} \quad 89 \quad \times \quad 0.26 \quad = \quad \text{€ } 23,14/\text{mq} \times 1575 \text{ mq} = \text{€ } 36.445,50$$

(vedi stima allegata alla bozza di convenzione)

Si ipotizza un intervento in classe A3 applicando gli oneri di urbanizzazione relativi alla classe A3 attuale:

primaria	2100x3.00 x € 4,95 = € 31.185,00	compensati con opere di urbanizz. per oltre € 45/mc
secondaria	2100x3.00 x € 16,20 = € 102.060,00	

in parte assolti dalle opere da realizzare:

opere di U I	da computo	€ <b>270.754,70</b>	> € 31.185,00	da versare €	0,00
opere di U II		€ -	< € 102.060,00	da versare €	102.060,00

### INDICI E VERIFICA DI PROGETTO

Limiti	PGT	Piano
St	9996	<b>10000</b>
Standards	1575	-
Sf		<b>8200</b>
If		<b>0.26</b>
Uf max		<b>10 m</b>
H		<b>70%</b>
Rc		<b>5740</b>
Rp		<b>30%</b>
Pp		<b>2460</b>
Pp		<b>1/3.33</b>
Slp		<b>630.63</b>
Slp		<b>2100</b>

Cremona, 20/06/2023

*arch. Stefano Corbari*