

LUIGI CARULLI S.r.l. – CREMONA – VIA SAN FRANCESCO

**NOTE A MARGINE DEL PROGETTO PER LO SVINCOLO DELLA
DESTINAZIONE A BOSCO**

Il terreno edificabile della Committente è inserito nel PGT del Comune di Cremona come CER 2, Ambiti di seconda espansione come definiti dall'art. 22 delle Disposizioni attuative:

Art. 24. CER.2 – Ambiti di seconda espansione 24.1. Gli ambiti CER.2 individuano le parti urbane esterne agli ambiti della città storica, localizzate nella tav. 3.3. (Carta della conformazione del regime dei suoli e della classificazione delle aree agricole) e generate da processi d'espansione "per aggiunta" della città ottocentesca e primo/novecentesca e "per 24 addizione" generata dagli strumenti urbanistici del dopoguerra; tali ambiti ricadono, ai sensi dell'art. 10, c. 1, lett. a) della Lr. 12/2005, nel tessuto urbano consolidato. 24.2. Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso: AA1 produzione agricola e allevamento AP1 industria insalubre di 1^a e 2^a classe (art. 216 Dm. 5 settembre 1994, T.U. Leggi sanitarie e smi) AP2 industria AP4 logistica AP5 rottamazione AT3 commercio al dettaglio – medie strutture di vendita con Sv da 1501 a 2500 mq – settore alimentare e non alimentare AT4 commercio al dettaglio – grandi strutture di vendita con Sv oltre 2.500 mq – settore alimentare e non alimentare AT6 distributori di carburanti e servizi annessi AT10 campeggi 24.3. Negli interventi edilizi trovano applicazione i seguenti limiti tipo – morfologici: IF = il maggiore tra l'esistente e 0,65 mq/mq H = 14 m Sono esclusi dai limiti d'altezza i manufatti tecnici (quali per esempio tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, comignoli, ciminiere, extracorsa degli ascensori ed elementi costituenti parti di impianti elettrici/termici a energia rinnovabile, torri di raffreddamento e impianti tecnici in genere) e gli elementi decorativi (quali velette e fregi) per un'altezza massima di 1,50 m. IC = 70% IPF = 30% Nei casi di ampliamento, ove il presente parametro non sia già verificato verrà verificato in rapporto all'ampliamento effettuato Dc = 5 m Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti Le costruzioni a confine sono ammesse nei seguenti casi: a) in presenza di accordo col confinante, debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale nel rispetto delle distanze tra gli edifici (De); b) in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica per uno sviluppo non superiore all'altezza di questi ultimi; c) in caso di pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine inferiore a 3,00 m. Nel caso in cui siano ammessi completamenti (ampliamenti o sopralzi) di edifici esistenti aventi distanze dai confini inferiori a quella minima prevista dalle presenti Disposizioni attuative, questi possono mantenere le distanze esistenti a condizione che sussista l'accordo tra i proprietari confinanti, debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale nel rispetto delle distanze tra edifici (De). Ds = 5 m (ad esclusione dei volumi tecnici oggetto di puntuale valutazioni) Sono ammesse distanze inferiori, purché compatibili con gli allineamenti esistenti De = 10 m (tra edificio con parete finestrata e parete di edificio antistante) Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti Non determinano distanza tra edifici le pertinenze con altezza del fronte prospettante il confine inferiore a 3,00 m Pp = 1 mq per 3,33 mq di SL 25 24.4. In considerazione dell'assetto tipo – morfologico esistente gli interventi devono prevedere: 1) nelle aree mantenute permeabili un'adeguata piantumazione con essenze d'alto fusto, di natura autoctona, per un migliore inserimento ambientale; 2) nelle

VIALE TRENTO E TRIESTE 104
26100 CREMONA
Tel. 0372/26355
SRO GDU 61M07 D150D
P.IVA 00963670195
e-mail guido@studiosora.it

STUDIO DI ARCHITETTURA & INGEGNERIA

fasce di confine con ambiti non residenziali, quinte alberate o siepi a foglia persistente in maniera da generare un margine urbano paesaggisticamente qualificato.

Dati di maggior valore e consistenza

Dall'analisi di tali disposizioni si evince che il parametro Indice fondiario – IF – pari allo 0,65% porta a valutare una edificabilità massima dell'area pari a:

TERRENO CIRCA 2950 mq x 0,65 = **mq 1.917,5** S.U.

Superficie Utile massima realizzabile

Tale superficie è da calcolarsi al netto dei collegamenti verticali, delle aree accessorie e spazi tecnici, della porzione delle murature perimetrali eccedente i 30 cm.

La superficie copribile da nuovi insediamenti non potrà superare i massimi previsti da:

TERRENO CIRCA 2950 mq x 0,70 = **mq 2.065,0** S.C.

Superficie coperta massima realizzabile

Si omette in questa fase l'analisi di altri dati e si rimanda al testo, riportato, delle disposizioni attuative anche se tali dati sono stati puntualmente considerati nella stesura del progetto di fattibilità

A seguito dell'analisi urbanistica compiuta e, molto brevemente, sopra puntualizzata è stato redatto un progetto di massima teso alla dimostrazione di una possibile soluzione edificatoria che non deve essere assunta quale soluzione definitiva ma solo quale frutto di analisi e studi di fattibilità tesi alla redazione di inserimenti tridimensionali di possibili edifici all'interno dell'area.

Tale soluzione cerca inoltre di tutelare al massimo le essenze arboree presenti destinando buona parte degli spazi a verde – bosco, spazi che giocoforza dovranno in prevedere una sistemazione e sfoltimento delle essenze presenti in maniera da rendere le aree fruibili alle persone.

Cremona, 30 ottobre 2023

Arch. Guido Sora



















e Xia