

GIANCARLA RAIMONDI
ARCHITETTO
26013 CREMA (CR)
Via Carlo Urbino,62
Tel. 0373/81314
Fax 0373/81379

Piano Attuativo di iniziativa privata Via Toffetti – Via Caprotti, fg 43 mapp. 324 e fg. 44 mapp. 82, Crema.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA (tavola n. M)

1.1 Premesse:

La Immobiliare Fissiraga 3 s.r.l. era proprietaria del terreno sito in Comune di Crema, frazione Sabbioni, e contraddistinto al nuovo Catasto Edilizio Urbano col foglio 43 mapp. 324 e foglio 44 mapp. 82 facenti parte del piano attuativo di iniziativa privata via Toffetti- via Caprotti. L'area perimetrata comprendeva parte del mappale 324, e il mappale 82.

L'area di cui al 324 è in parte occupata da strutture provvisorie, realizzate dagli abitanti del quartiere come “Presepe”.

1.2 Dati di P.G.T.

Il P.G.T. Vigente classifica l'area come C2, destinata, oltre che a soddisfare le esigenze residenziali, a consolidare il disegno urbano e completare e migliorare la dotazione dei servizi e/o attrezzature di interesse generale.

L'intervento è già stato convenzionato in data con rogito Notaio Vincenzo Scali di Crema Rep. 72751 Raccolta 14146 del 07/10/2011.

Sono in corso di realizzazione i parcheggi di uso pubblico a servizio degli insediamenti residenziali, nella misura di un posto auto ogni 3 abitanti teorici insediabili.

Tali parcheggi sono realizzati sull'area in cessione e non sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione.

I parametri edificatori sono:

- Ut = 0,75 mq/mq (da applicarsi sul 35% dell'area perimetrata)
- H = 13,50 metri
- Q = 50% (da applicarsi sul 35% dell'area perimetrata)

Nel corso della realizzazione degli interventi edificatori sono sorte alcune contestazioni in ordine alla esatta individuazione delle aree cedute. Si è pertanto predisposta una variante al piano attuativo che si allega e nella quale si prevede che le opere di urbanizzazione già approvate con

permesso di costruire n. 9166 e in corso di realizzazione siano integrate mediante la cessione di una porzione di area al Comune di Crema sulla quale a cura e spese dell'attuatore del piano saranno eseguiti ulteriori 11 parcheggi di uso pubblico migliorando la dotazione di standard. (vedi tav. n. D).

La strada interna all'area edificabile rimarrà privata ma con il vincolo di uso pubblico per l'accesso e l'utilizzo dei nuovi parcheggi (strada contornata in blu nella tavola n. D).

2.1 Progetto:

Il progetto di variante relativo alla St mq 18.849,33 prevede la cessione del 65% dell'area pari a mq. 12.252,06 alla quale va ad aggiungersi la via Caprotti, esterna al perimetro del piano, di mq. 825,00 già ceduta.

Pertanto il totale delle aree in cessione è di mq. 13.084,93.

Sul mappale 324 del fg. 43, dove sono presenti le strutture del Presepe, non ci saranno interventi e sarà mantenuto lo stato di fatto; mentre sulla porzione del mappale 82 del fg. 44 saranno realizzati:

- la strada carrale;
- i parcheggi pubblici, in adiacenza alla viabilità di progetto,
- la ciclopedonale adiacente la Via Toffetti;
- il verde pubblico.

L' area edificabile è di mq. 6589,40 < al 35% dell'area ammessa dal piano attuativo, e la edificabilità ammessa < al 75% e sarà di mq. 4.932,60, e la destinazione sarà prevalentemente residenziale.

Il parcheggio privato sarà reperito o al piano terra o al piano interrato, sotto i fabbricati, al quale si accederà tramite rampa , nella misura di un posto auto per ogni unità immobiliare.

Il parcheggio pubblico dovuto è pari a 1 posto auto per ogni 3 abitanti teorici, pertanto:

abitanti teorici = mq. 4932,60 x 3/150 = 99

posti auto dovuti = 99/3 = 33

Parccheggio pubblico in progetto: posti auto 40, di cui 2 per utenti disabili + 11 posti auto nel nuovo parcheggio in cessione di cui 1 per disabili.

2.2 Urbanizzazioni

La zona già destinata a parcheggio pubblico, come rappresentato nella planimetria di progetto tav. C, è prevista lungo la nuova viabilità di progetto per un totale di 40 posti auto, di cui 2 a norma di legge per utenti disabili.

Gli stessi saranno dotati di corpi illuminanti ogni 25/30 m. e di pozzetti di raccolta acque bianche.

La strada di collegamento tra area edificata e la via Toffetti, avrà larghezza di mt. 8,00, oltre a mt. 1,00 di fascia piantumata e mt. 2,50 di ciclo-pedonale adiacente, e sarà dotata di corpi illuminanti ogni 25/30 m. e di pozzetti di raccolta acque stradali ogni 25/30 m.

La stessa conterrà tutti gli allacci necessari, e precisamente:

- rete di illuminazione pubblica, con distribuzione in rete, pozzetti interrati ogni 25/30 m. con chiusino in ghisa e corpi illuminanti modello da definire;
 - rete telefonica, con l'impianto di distribuzione come previsto dall'ente distributore;
 - predisposizione impianto di video sorveglianza e cablaggio;
 - rete gas metano;
 - la fognatura acque nere, sarà eseguita con tubi a sezione circolare in PVC di sezione adeguata, pozzetti in cav. prefabbricati o in cls eseguiti in opera, pilette sifonate ed è allacciata a quella già esistente sulla via Caprotti per i fabbricati contraddistinti come lotto A mentre invece tutte le altre unità immobiliari del piano attuativo saranno collegate alla fognatura esistente in via Toffetti.
- L'allaccio alla rete di illuminazione privata con fornitura e posa di impianto di distribuzione elettrica alle singole unità immobiliari e l'allaccio alla rete idrica avvengono dalla via Caprotti così come indicato dai vari enti erogatori.

2.3 Tipologie abitative

I fabbricati saranno realizzati nell'area edificabile, mapp. 804 di mq. 6.589,40

Sono previste le seguenti tipologie abitative:

- case a schiera con 2 piani fuori terra, portico, loggia e autorimesse al piano terra
- case a schiera con 2 piani fuori terra, portico, loggia e autorimesse sottostanti
- case singole con 2 piani fuori terra
- condomini con 2 o 3 piani fuori terra

I profili dei fabbricati sono rappresentati nelle sezioni di progetto tav. I e l'altezza massima prevista non supera m. 13,50.

La superficie coperta ammessa è di mq. 3.294,70 (50% di mq. 6.589,40)

Tutto quanto descritto è rappresentato nelle tavole di progetto dalla n° A alla n° N.