

# SCHEMA TECNICA

## Area via Gaetani

### IDENTIFICAZIONE PROPRIETA'

COMUNE DI CREMONA, C.F. 00297960197

Proprietà per 1000/1000

### UBICAZIONE

Via Gaetani, Comune di Cremona, loc. Cavatigozzi

### PROVENIENZA

Il terreno è pervenuto all'amministrazione comunale con procedura espropriativa nell'ambito di cessione bonaria per la realizzazione del quartiere PEEP di Cavatigozzi.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### **Terreno edificabile**

Foglio 66 mappale 486 – Semin Irrig – cl. 3 – Sup. 6.497 mq – R.d. 40,27 € - R.a. 62,08 €

### CONFINI DELL'INTERO LOTTO

A Nord prima con rag. Mapp. 632 poi con rag. Mapp. 560;

A Est prima con rag. Mapp. 309;

A Sud con la Strada comunale Via Gaetani;

A Ovest con parcheggio pubblico (senza numero di mappa);



### **CONFINI DELL'AREA INTERESSATA da frazionare**

A Nord con rag. Mapp. 560;

a Est con futura strada di nuova lottizzazione;

A Sud con futura strada di nuova lottizzazione e con Via Gaetani;

A Ovest a linea di recinzione esistente con parcheggio pubblico attualmente identificato con lo stesso mappale 486/P;

### **ACCESSI**

L'accesso al terreno avviene da Via Gaetani in Lato Sud.

Si segnala che sarà possibile accedere al lotto anche in lato Ovest dal Parcheggio esistente di proprietà del Comune di Cremona attivando l'adeguata servitù di passaggio

### **DESCRIZIONE TECNICA**

Trattasi di un appezzamento di terreno nella periferia della città di Cremona, con forma pressoché rettangolare, incolto e pianeggiante, posto a confine con degli edifici a destinazione residenziale di diverse epoche costruttive, il lato Ovest è delimitato da un muretto in cemento (con al di là un'area adibita a parcheggio) mentre gli altri confini non hanno recinzioni di nessun genere (confini fino a limiti di termini); infine detta area risulta parzialmente urbanizzata. Dette utenze sono posizionate lungo la strada in lato Sud. L'area interessata dalla vendita confinerà in lato Est e Sud con una nuova strada da realizzare con previsione di pista ciclabile, così come evidenziato della tavola 3.3.b del PGT di Cremona

### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il terreno è inserito nel nuovo PGT di Cremona nella categoria "Ambiti di seconda espansione"

Detti ambiti 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 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.

Sul lotto vengono applicati i seguenti indici edilizi:

Uf = il maggiore tra l'esistente e 0,65 mq/mq

H = 14 metri

Rc = 70%

Rp = 30%

Pp = 1 mq per 3,33 mq di slp

Dc = Ds = 5 metri

De = 10 metri



### INTERVENIBILITÀ' EDILIZIA DI "RIQUALIFICAZIONE"

Ovvero che consente un grado medio, medio/alto (all'esterno dei nuclei storici) e alto di intervenibilità edilizia, riscontrato nel corredo analitico della Variante generale del piano delle regole; in presenza di tale tipologia, sono consentiti gli interventi sugli immobili di cui alle lett. a, b, c, d, e, dell'art. 27 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) nuova costruzione

### DESTINAZIONI D'USO

E' ammessa la sola destinazione residenziale.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso ovvero:

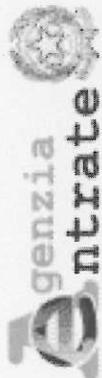
- produzione agricola e allevamento;
- industria insalubre
- industria
- logistica
- rottamazione
- commercio al dettaglio
- distributori di carburanti
- campeggi

### SUPERFICI

Le superfici sono da intendersi lorde

Si precisa che la seguente stima riguarda solo una parte di area di mq 1.050,00 di forma poligonale, ancora da frazionare, posta a confine con il parcheggio in lato Ovest, facente parte del mappale 486 della superficie complessiva di mq 6.497,00

Terreno	Mq 6.497,00
<b>Parte in vendita</b>	<b>Mq 1.050,00</b>



Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 30/07/2013 - Ora: 16.20.05  
Visura n.: T195366 Pag: 1

Fine

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 30/07/2013

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CREMONA ( Codice: D150)</b>		
	<b>Provincia di CREMONA</b>		
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Foglio: 66 Particella: 486</b>		

#### Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca		Deduz	Reddito	
1	66	486		-	SEMIN IRRIG 3	64 97	I15A	Dominicale Euro 40,27	Agrario Euro 62,08	Tabella di variazione del 21/06/2007 n . 74759 .I/2007 in atti dal 21/06/2007 (protocollo n . CR0074759)
Notifica										
<b>Partita</b>										

#### INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	COMUNE DI CREMONA con sede in CREMONA	00297960197*	(1) Proprietà per I000/I000
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/09/1998 Voltura n . 2603 .I/1998 in atti dal 14/10/1998 Repertorio n . : 38975 Rogante: SEGR .COMUNALE Sede: CREMONA			
Registrazione: UR Sede: CREMONA n: 1908 del 24/09/1998			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



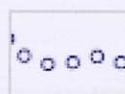


SA



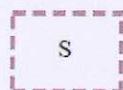
### Riqualificazione (art.17)

Interventi di cui alle lett. a), b), c), d), e), dell'art.27 della Lr. 12/2005 smi



Mobilità lenta: ciclabili urbane e periurbane di progetto

### CER.2 - Ambiti di seconda espansione (art.24)



Rinvio al Piano dei servizi (art. 3.10 Disposizioni attuative del Piano delle regole)

#### 3.10.

Per gli edifici e per le aree identificati con apposita simbologia (*S*) nella tav. 3.3. (*Carta della conformazione del regime dei suoli e della classificazione delle aree agricole*) della Variante generale del Piano delle regole, le funzioni principali consentite vengono disciplinate dal Piano dei servizi, al pari dei parametri edilizi (indice di utilizzazione fondiaria *U<sub>f</sub>*, altezza *H*, rapporto di copertura *R<sub>c</sub>*, rapporto di permeabilità *R<sub>p</sub>*, distanze *D*, parcheggi pertinenziali *P<sub>p</sub>*), mentre il grado d'intervenibilità edilizia e le eventuali ulteriori prescrizioni particolari trovano definizione nelle presenti Disposizioni attuative.

#### Art. 17.

#### Intervenibilità edilizia di "riqualificazione"

Corrisponde al grado medio, medio/alto (all'esterno dei nei nuclei storici) e alto di intervenibilità edilizia, riscontrato nel corredo analitico della Variante generale del Piano delle regole; in presenza di tale tipologia, sono consentiti gli interventi sugli immobili di cui alle lett. a), b), c), d), e) dell'art. 27 della Lr. 12/2005 smi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) nuova costruzione.

**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 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<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe (art. 216 Dm. 5 settembre 1994, T.U. Leggi sanitarie e smi)

AP2 industria

AP4 logistica

AP5 rottamazione

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

AT12 campeggi

**24.3.**

Negli interventi edilizi trovano applicazione i seguenti limiti tipo – morfologici:

$Uf$  = il maggiore tra l'esistente e 0,65 mq/mq

$H$  = 14 m

$Rc$  = 70%

$Rp$  = 30%

$Dc$  = 5 m

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti

Sono ammesse costruzioni a confine alle condizioni del c. 10.1.3

$Ds$  = 5 m

Sono ammesse distanze inferiori, purché compatibili con le distanze e gli allineamenti prevalenti in atto

$De$  = 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

$Pp$  = 1 mq per 3,33 mq di  $Slp$

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