



COMUNE DI CREMONA



SCHEDA TECNICA

IMMOBILE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
posto in Comune di Cremona
via Vecchia n. 3

DESCRIZIONE DEL BENE

Ubicazione

L'edificio oggetto di stima è posto nel Comune di Cremona, al civico 3 della via Vecchia, nel quadrante sud occidentale della città, in zona di prima espansione ottocentesca fuori le mura.

L'edificio è inserito in un contesto urbano caratterizzato da una certa vivacità e varietà insediativa che deriva certamente dall'intervento di riqualificazione urbanistica realizzata negli anni '80 quando questo ampio comparto, già sede della storica fornace Frazzi (che cessò definitivamente l'attività industriale alla fine degli anni '60), vide nuova vita con l'insediamento del Centro Commerciale e attività connesse (terziario e residenza).

Altresì gli operatori realizzarono importanti opere pubbliche quali l'ampio parcheggio di via Vecchia (ove è ubicata la costruzione in argomento) e il recupero di una porzione di un forno Hoffman; furono poi ceduti al patrimonio comunale un secondo forno Hoffman con importante ciminiera e numerose aree successivamente destinate a parco pubblico e a sede dell'Arena Estiva.

L'edificio che si sviluppa su due piani fuori terra oltre alla soffitta morta, ha accesso sia dalla via Vecchia che dall'area di pertinenza in lato levante.

Interventi Ammessi

La variante generale al P.G.T. (approvata e di prossima pubblicazione), colloca l'edificio in "Conformazione del regime dei suoli – CER 2 – ambiti di seconda espansione" e consente una gamma di funzioni (esempio residenze, terziario, uffici- art. 24 delle disposizioni attuative); è altresì consentita la demolizione con ricostruzione (art. 17 Disposizioni Attuative Piano delle Regole).

L'immobile è escluso dalle disposizioni di tutela di cui al D.lgs 42/04 e s.m.i. (PARTE II – TITOLO 1°)

Identificazione Catastale

L'unità immobiliare è censita all'Agenzia del Territorio di Cremona così come segue:

COMUNE DI CREMONA con sede in Cremona – cod. fisc. 00297960197 – proprietà per 1000/1000

Foglio	Mapp.	Sub.	Indirizzo	Ca- teg.	Classe	Consist.	Rendita
102	145	-	Via Vecchia n. 3; piano: T-1-2	A/3	1	4 vani	€ 185,92
102	453 parte		Via Vecchia n. 3;	Area di pertinenza		Mq 32	

Vedasi visura e scheda catastale

Confini:

NORD: dallo spiccatto del marciapiede ragione Comune di Cremona (map. 453 parte);

EST: dall'area di pertinenza ragione Comune di Cremona (map. 453 parte);

SUD: Via Vecchia;

OVEST: dallo spiccatto del marciapiede ragione Comune di Cremona (map. 453 parte).

Vodagioni:

Il bene oggetto della presente relazione vuota direttamente sulla via Vecchia.

CARATTERISTICHE DEL BENE:

Descrizione del bene

La sua costruzione risale ai primi decenni del secolo scorso e fu destinato alla residenza del custode dell'industria Ceramica Frazzi; funzione che mantenne fino alla chiusura dell'attività produttiva avvenuta negli anni '60 del secolo scorso.

Nell'ambito del già citato intervento di riqualificazione urbanistica del comparto, così come le ampie aree circostanti, pervenne al patrimonio comunale negli anni '80 del secolo scorso.

Fu successivamente destinata a sede di associazioni culturali e da almeno un lustro è privo di utilizzo.

Si tratta di un edificio libero su tutti i lati con struttura portante in muratura e solai in laterocemento, struttura del tetto in legno e sovrastanti coppi, gronda piana con frontalino in cotto.

Si sviluppa su due piani fuori terra oltre alla soffitta morta, sul lato est vi è un'area di pertinenza di circa 30 mq. che può essere destinata alla sosta di due autovetture; sui lati ovest e nord corre un marciapiede esclusivo di circa 80 cm di profondità.

La costruzione risulta in buone condizioni statiche e discrete condizioni manutentive.

La distribuzione vede due vani al piano terreno con vano scala centrale e piccolo bagno al piano terreno e altri due vani al 1° piano raggiungibili dalla scala a doppia rampa con pedate in beola.

La soffitta morta è ispezionabile da botola posta nel soffitto al 1° piano.

Materiali da costruzione e finiture sono quelle della nostra tradizione edilizia: intonaci a calce per le pareti, serramenti e griglie esterne in legno con inferriate al piano terreno, impianti elettrici sottotraccia, scarsa dotazione igienica e assenza di impianto fisso di riscaldamento.

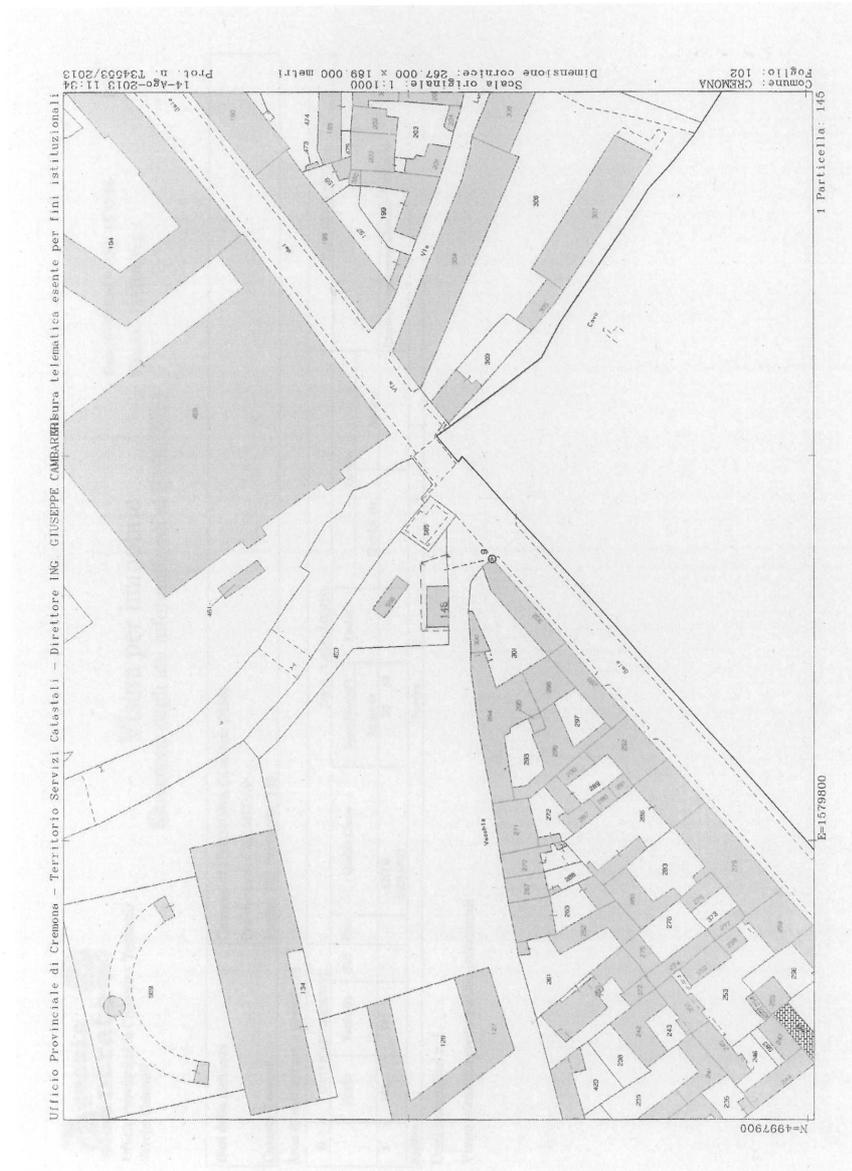
Determinazione della consistenza

Piano Terra = mq. 54,6

Piano Primo= mq. 50,0

Totale = mq. 104,6

ESTRATTO MAPPA CATASTALE



COMUNE DI CREMONA
Scala 1:1000
Foglio 102 Mappale 145 e 453 parte

VISURE E SCHEDE CATASTALI



Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/08/2013

Data: 07/08/2013 - Ora: 15.37.16
Visura n.: T133156 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta		Comune di CREMONA (Codice: D150)									
Catasto Terreni		Provincia di CREMONA									
		Foglio: 102 Particella: 145									
Area di enti urbani e promiscui											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito			
1	102	145		-	ENTE URBANO	00 - 59			Dominicale	Agrario	
Notifica Paritta 1 Unità immobiliari n. 1 Visura telematica esente per fini istituzionali											

Impianto meccanografico del 17/02/1976



Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio
Servizi Catastali

Data: 07/08/2013 - Ora: 15.42.23
Visura n.: T134548 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 07/08/2013

Dati della richiesta	Comune di CREMONA (Codice: D150)	
Catasto Fabbricati	Provincia di CREMONA	
Unità immobiliare	Foglio: 102 Particella: 145	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		102	145		2		A/3	1	4 vani	Euro 185,92	VARIAZIONE del 28/08/2012 n. 10744 .1/2012 in atti dal 28/08/2012 (protocollo n. CR0108539) CODIFICA PIANO
Indirizzo VIA VECCHIA n. 3 piano: T-1-2;											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI		
1	COMUNE DI CREMONA con sede in CREMONA		CODICE FISCALE		
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/05/1990 Voltura n. 3887 .1/1990 in atti dal 22/11/1994 Repertorio n. 34238 Rogante: SALVELLI P Sede: CREMONA Registrazione: UR		(1) Proprietà	
		Sede: CREMONA n. 1197 del 10/06/1990			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali



Ufficio Provinciale di Cremona - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/08/2013 - Ora: 13.17.54
Visura n.: T94680 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/08/2013

Dati della richiesta	Comune di CREMONA (Codice: D150) Provincia di CREMONA
Catasto Terreni	Foglio: 102 Particella: 453

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	
1	102	453		-	ENTE URBANO	ha are ca 07 80		Dominicale Agrario
Notifica Riserve				Partita 1				VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/06/2008 n. 1017 .1/2008 in atti dal 09/06/2008 (protocollo n. CR0058862) COLLAUDO 58360/08
6 Stato di fatto non convalidato								

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Le aree interessate sono comprese nelle zone sotto indicate individuate dalla **Variante generale al Piano di Governo del Territorio** (in attesa di pubblicazione sul B.U.R.L.) approvata con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 30 (Adeguamento Geologico), n. 31 (Documento di Piano), n. 32 (Piano dei Servizi), n. 33 (Piano delle Regole) del 1 luglio 2013, esecutive a sensi di legge.

DOCUMENTO DI PIANO

SENSIBILITA' PAESAGGISTICA DELLO SPAZIO COMUNALE

I mappali 145-453/p foglio 102 ricadono in "Molto elevata sensibilità paesaggistica" (art. 4 delle Disposizioni attuative)

PREVISIONI DI PIANO

La "Carta delle previsioni di piano" non riporta indicazioni per I mappali 145-453/p foglio 102

Ai sensi dell'art.8 comma 3 della L.r.12/2005 e s.m.i. il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

PIANO DEI SERVIZI

CONFORMAZIONE DEI SUOLI PER SERVIZI

I mappali 145-453/p foglio 102 non ricadono in aree ed attrezzature per servizi

Ai sensi dell'art.10 comma 5 della L.r. 12/2005 e s.m.i. le indicazioni contenute nel Piano dei servizi hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

PIANO DELLE REGOLE

INTERVENIBILITA' EDILIZIA

I mappali 145-453/p foglio 102 ricadono in aree con grado di intervenibilità edilizia "Riqualificazione (art. 17 delle Disposizioni attuative) – Interventi di cui alle lett. a), b), c), d), e), dell'art. 27 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

CONFORMAZIONE DEL REGIME DEI SUOLI E CLASSIFICAZIONE DELLE AREE AGRICOLE

I mappali 145-453/p foglio 102 ricadono in "Città esistente da riqualificare CER – Ambiti di seconda espansione CER.2" (art. 24 delle Disposizioni attuative)

FATTIBILITA' GEOLOGICA

I mappali 145-453/p foglio 102 ricadono in parte in "Classe 3.8i – Fattibilità con consistenti limitazioni " – Aree a tergo del sistema arginale del Po, in gran parte ricadenti in fascia C del PAI, potenzialmente allagabili, in caso di eventi eccezionali – aree urbane con scavi e riporti storici di spessore plurimetrico e natura non precisata e/o forte alterazione dei terreni" (art. 13 delle Norme di Fattibilità geologica).

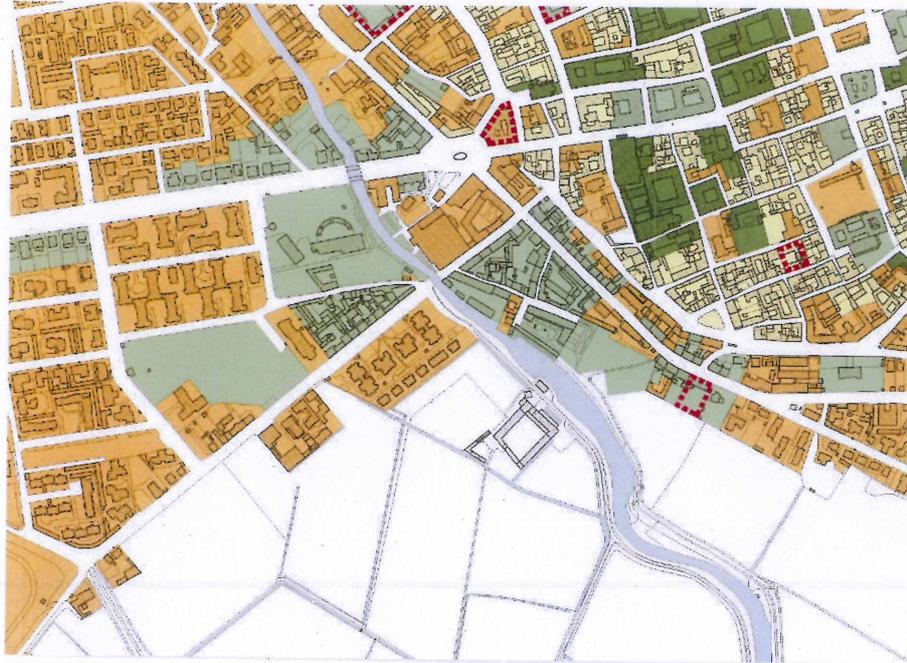
CENTRO ABITATO E CENTRO EDIFICATO

I mappali 145-453/p foglio 102 ricadono all'interno della "Delimitazione centro abitato (art. 58 delle Disposizioni attuative)"

I mappali 145-453/p foglio 102 ricadono all'interno della "Delimitazione centro edificato", come individuato dall'elaborato 3.6 "Carta dei vincoli geologici"

Ai sensi dell'art.10 comma 5 della L.r. 12/2005 e s.m.i. le indicazioni contenute nel Piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

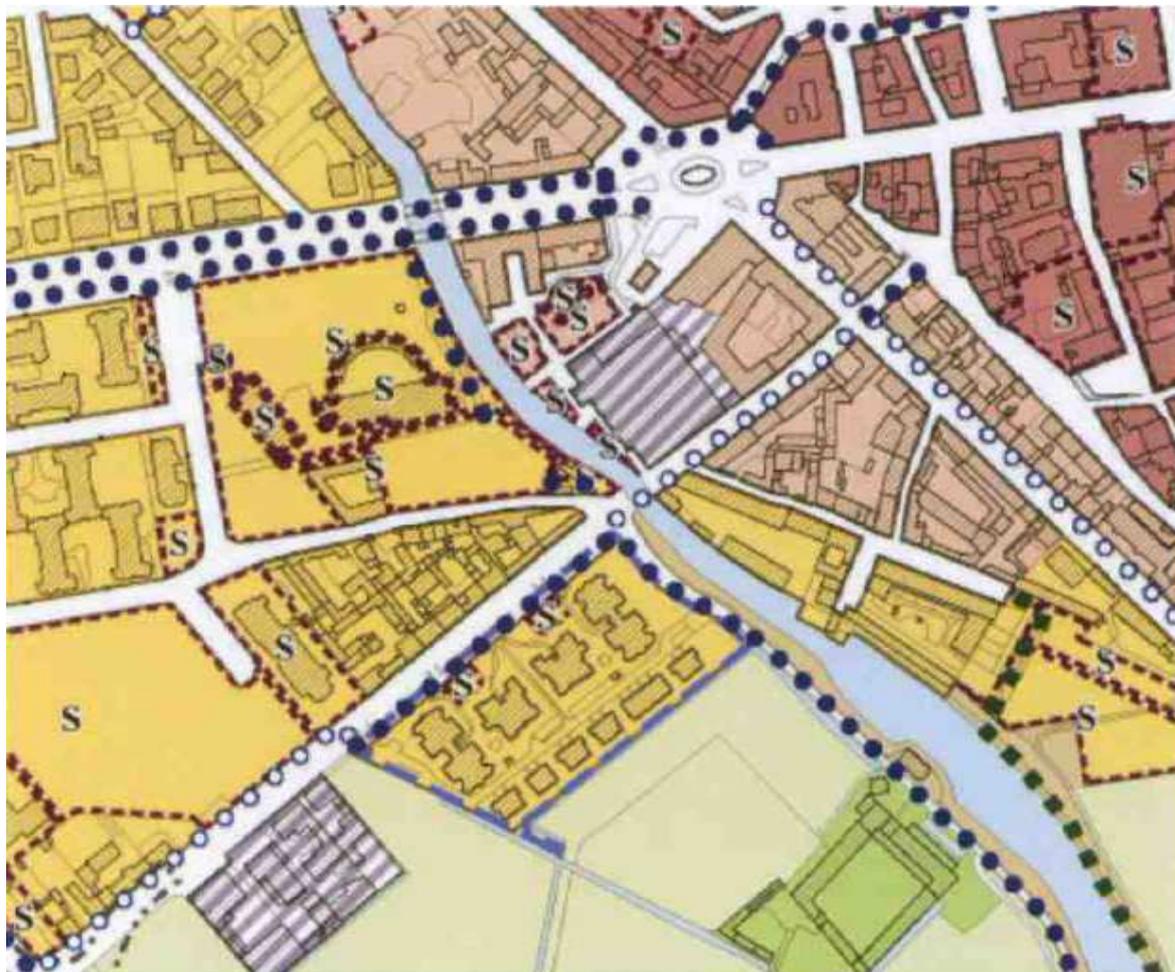
Carta dell'intervenibilità edilizia



STRALCIO VARIANTE GENERALE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Tavola 3.1.c - scala 1:10.000

Carta della conformazione del regime dei suoli e della
classificazione delle aree agricole



Stralcio variante generale del Piano di Governo del Territorio

Tavola 3.3.c – scala 1:5.000

LEGENDA

Intervenibilità edilizia



Consolidamento (art.14)

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



Ripristino (art.15)

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



Rinnovo (art.16)

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



Riqualificazione (art.17)

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

Arece di trasformazione



Interventi soggetti a Permesso di costruire convenzionato (art. 3.5 e segg. Disposizioni attuative del Piano delle regole)

STRALCIO LEGENDA

-  Tessuto urbano consolidato
- Città esistente da valorizzare (CEV)**
-  CEV.1 - Nuclei di antica formazione: centro storico (art.21)
-  CEV.2 - Nuclei di antica formazione: centri storici minori (art.22)
- Città esistente da riqualificare (CER)**
-  CER.1 - Ambiti di prima espansione (art.23)
-  CER.2 - Ambiti di seconda espansione (art.24)
-  CER.3 - Ambiti delle frazioni (art.25)
-  CER.4 - Ambiti produttivi consolidati (art.26)
-  CER.5 - Ambiti misti (art.27)
-  CER.6 - Ambiti del commercio strutturato (art.28)
-  CER.7 - Ambito portuale (art.29)
-  CER.8 - Ambiti specialistici (art.30)
-  Pianificazione attuativa previgente (art.31)
- Città da riorganizzare (CR)**
-  CR - Ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di piano (art.32)
- Aree non soggette a trasformazione urbanistica e per il patrimonio agro-culturale**
- ANT - Aree non soggette a trasformazione urbanistica (art.33)**
-  ANT.1 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica di riequilibrio ecologico ambientale
-  ANT.2 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica di rispetto urbano
-  ANT.3 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica dell'edilizia lungo Po
- AC - Ambiti delle cascine (art.34)**
-  AC.1 - Ambiti delle cascine di interesse storico-architettonico
-  AC.2 - Ambiti delle cascine di interesse ambientale e risultanti da riorganizzazione di matrici rurali
- AA - Ambiti agricoli (art.35)**
-  AA.1 - Aree agricole e strategiche
-  AA.2 - Aree agricole strategiche e di rilevanza paesaggistica
-  AA.3 - Aree agricole strategiche e di rilevanza ecologico-ambientale e paesaggistica
- Sistema delle infrastrutture di viabilità e trasporto**
-  Sistema della viabilità (art.36)
-  Sistema della viabilità di progetto (art.36)
-  Sistema ferroviario (art.37)
-  Sistema della navigazione interna - canale navigabile (art.38)
-  Mobilità lenta: ciclabili urbane e periurbane esistenti
-  Mobilità lenta: ciclabili urbane e periurbane di progetto
-  Mobilità lenta: itinerari territoriali esistenti
-  Mobilità lenta: itinerari territoriali di progetto
- Grandi strutture di vendita**
- Ambiti ove sono consentiti esercizi di vicinato, medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita (art.42)
- A.** Area in via Castelleone - via Sesto
- B.** Area in via Ghisleri
- C.** Area in via Castelleone - via Picenengo

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

vista dal parcheggio



vista da Via Vecchia



vista da Via del Sale



Interno 1



interno 2



vano scala

