



COMUNE DI CREMONA



SCHEMA TECNICA

Cespite B06 del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni di immobili facenti parte del patrimonio comunale per l'anno 2018

Area edificabile

ubicata nel Comune di Cremona

in via Falcone Borsellino

DESCRIZIONE DEL BENE

Ubicazione e descrizione del bene

Il terreno, oggetto di dismissione, è posto nel Comune di Cremona, frazione Maristella, con accesso dalla via Falcone Borsellino, nel quadrante nord - est del territorio cremonese; in una zona con prevalenza di insediamenti residenziali.

L'area, costituita da due lotti di terreno, ha una superficie fondiaria complessiva di mq. 6.059,00 ed è il risultato di una urbanizzazione primaria progettata per individuare nel contesto abitativo del quartiere Maristella una zona da destinare all'edilizia economico popolare.

Purtroppo la crisi del settore edilizio e la mancanza di richieste per tale iniziativa ha obbligato l'Amministrazione Comunale a dover valutare scelte alternative, fra tutte, quella di porre sul mercato entrambe le aree dando una destinazione urbanistica idonea alla edificazione abitativa libera e la facoltà di frazionare in singoli lotti il terreno oggetto di stima.

Destinazione urbanistica

La variante generale al P.G.T. colloca il terreno in "Conformazione del regime dei suoli – CER 3 – ambiti delle frazioni" e precisamente:

DOCUMENTO DI PIANO

Disciplina dell'assetto paesaggistico

Il mappale 544 foglio 30 ricade in "Sensibilità paesaggistica molto bassa" (art. 4 delle Disposizioni attuative)

Il mappale 545 foglio 30 ricade in "Sensibilità paesaggistica molto bassa" (art. 4 delle Disposizioni attuative)

PIANO DEI SERVIZI

Pianificazione attuativa previgente

Il mappale 544 foglio 30 ricade in "Perimetri di pianificazione attuativa previgente" (art. 21 Disposizioni attuative)

Il mappale 545 foglio 30 ricade in "Perimetri di pianificazione attuativa previgente" (art. 21 Disposizioni attuative)

PIANO DELLE REGOLE

Intervenibilità edilizia

Il mappale 544 foglio 30 ricade in "Intervenibilità edilizia di riqualificazione" (art. 17 Disposizioni attuative)

Il mappale 545 foglio 30 ricade in "Intervenibilità edilizia di riqualificazione" (art. 17 Disposizioni attuative)

Conformazione del regime dei suoli e classificazione delle aree agricole

Il mappale 544 foglio 30 ricade in "CER.3 - Ambiti delle frazioni" (art. 25 Disposizioni attuative)

Il mappale 545 foglio 30 ricade in "CER.3 - Ambiti delle frazioni" (art. 25 Disposizioni attuative)

Pianificazione attuativa previgente

Il mappale 544 foglio 30 ricade in "Perimetri di pianificazione attuativa previgente" (art. 31 Disposizioni attuative)

Il mappale 545 foglio 30 ricade in "Perimetri di pianificazione attuativa previgente" (art. 31 Disposizioni attuative)

Sistema delle infrastrutture di viabilità e trasporto

Il mappale 545 foglio 30 ricade in "Sistema della viabilità" (art. 36 Disposizioni attuative)

Fattibilità geologica

Il mappale 544 foglio 30 ricade in "Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3.1: aree esondabili o allagabili" (artt. 13 e 14 Norme geologiche)

Il mappale 545 foglio 30 ricade in "Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3.1: aree esondabili o allagabili" (artt. 13 e 14 Norme geologiche)

Pericolosità sismica locale – Zone soggette ad amplificazione sismica

Il mappale 544 foglio 30 ricade in "Aree su cui risulta necessaria, per gli edifici strategici e rilevanti di nuova costruzione in fase di progettazione, eseguire le indagini di 3° livello o applicare nei calcoli gli spettri della classe di suolo superiore"

Il mappale 545 foglio 30 ricade in "Aree su cui risulta necessaria, per gli edifici strategici e rilevanti di nuova costruzione in fase di progettazione, eseguire le indagini di 3° livello o applicare nei calcoli gli spettri della classe di suolo superiore"

Rete ecologica

Il mappale 544 foglio 30 ricade nelle "Rete ecologica locale - Elementi e corridoi Comunali" (art. 18 Disposizioni attuative)

Il mappale 544 foglio 30 ricade in "Elementi puntuali di interesse per la rete ecologica - Giardini e aree verdi" (art. 18 Disposizioni attuative)

Il mappale 545 foglio 30 ricade nelle "Rete ecologica locale - Elementi e corridoi Comunali" (art. 18 Disposizioni attuative)

Il mappale 545 foglio 30 ricade in "Elementi puntuali di interesse per la rete ecologica - Giardini e aree verdi" (art. 18 Disposizioni attuative).

Indici edificatori

Art. 25.

CER.3 – Ambiti delle frazioni

25.1.

Gli ambiti CER.3 individuano le parti del tessuto urbano, localizzate nella tav. 3.3. (*Carta della conformazione del regime dei suoli e della classificazione delle aree agricole*), densificatesi a partire dagli anni cinquanta/sessanta e i cui caratteri principali sono rappresentati dalla discontinuità dai quartieri di completamento o dai nuclei d'antica formazione e dal contesto formato da ambiti agricoli; tali ambiti ricadono, ai sensi dell'art. 10, c. 1, lett. a) della Lr. 12/2005, nel tessuto urbano consolidato.

25.2.

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

AP3 logistica

AP4 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

25.3.

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

$U_f =$ il maggiore tra l'esistente e 0,40 mq/mq

$H = 11$ m

$R_c = 65\%$

$R_p = 35\%$

$D_c = 5$ 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

$D_s = 5$ m

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

$D_e = 10$ 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

$P_p = 1$ mq per 3,33 mq di S/p

25.4.

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 Aree non soggette a trasformazione urbanistica (*ANT*) o con Ambiti agricoli (*AA*), quinte alberate o siepi a foglia persistente generando un *margin*e urbano paesaggisticamente qualificato.

Identificazione Catastale

Il terreno è censito all'Agenzia del Territorio di Cremona così come segue:

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

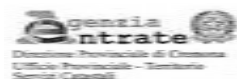
Foglio	Mapp.	Sub.	Qualità Classe	Superficie			Reddito	
				Ha	Are	ca	Dominicale	Agrario
30	544	-	Semin. Irrig.		30	30	30,51	34,43
30	545	-	Semin. Irrig.		30	29	30,50	34,42

Estratto Mappa Catastale



Comune di Cremona
Foglio 30 Mappali 544 e 545

Visure Catastali



Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2018

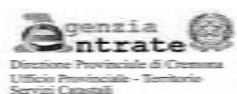
Data: 30/01/2018 - Ora: 08:41:58 - Fine
Visura n.: T29603 Pag: 1

Desti della richiesta		Comune di CREMONA (Codice: D150)								
Catasto Terreni		Provincia di CREMONA								
		Foglio: 30 Particella: 544								
Immobile										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Part	Qualif/Class	Specificat/1	Delus	Ridotte		
1	30	544			SEMIEN 9980G 1	30 - 30	SEMIEN	Dominio Euro 34,00	Superf. Euro 34,00	FRAGGIAMENTO del CUD 2996 protocollo n. CREM/7591 in atti del 21/05/2004 (n. 1765/L.2004)
Note/la										
INTENDEATO										
1. COMUNE DI CREMONA con sede in CREMONA										
2. COMUNE DI CREMONA con sede in CREMONA										
DATI DERIVANTI DA										
1. (ISTITUTO) ATTO PUBBLICO del 20/09/04 Nota presentata con Modulo Unico in atti del 04/10/2004 Esportato n. 112948 Esport. SQUANTO ABBONDO/Sede: CREMONA Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI e FREGO GRATUITO (n. 408 L.2004)										
2. (ISTITUTO) ATTO PUBBLICO del 20/09/04 Nota presentata con Modulo Unico in atti del 04/10/2004 Esportato n. 112948 Esport. SQUANTO ABBONDO/Sede: CREMONA Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI e FREGO GRATUITO (n. 408 L.2004)										

Unità immobiliari n. 1

Visura informatica creata per fini istituzionali

* Codice Fiscale Valido in Anagrafe Tributaria



Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2018

Data: 30/01/2018 - Ora: 08:41:21 - Fine
Visura n.: T29769 Pag: 1

Desti della richiesta		Comune di CREMONA (Codice: D150)								
Catasto Terreni		Provincia di CREMONA								
		Foglio: 30 Particella: 544								
Immobile										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Part	Qualif/Class	Specificat/1	Delus	Ridotte		
1	30	544			SEMIEN 9980G 1	30 - 30	SEMIEN	Dominio Euro 34,00	Superf. Euro 34,00	FRAGGIAMENTO del CUD 2996 protocollo n. CREM/7591 in atti del 21/05/2004 (n. 1765/L.2004)
Note/la										
INTENDEATO										
1. COMUNE DI CREMONA con sede in CREMONA										
2. COMUNE DI CREMONA con sede in CREMONA										
DATI DERIVANTI DA										
1. (ISTITUTO) ATTO PUBBLICO del 20/09/04 Nota presentata con Modulo Unico in atti del 04/10/2004 Esportato n. 112948 Esport. SQUANTO ABBONDO/Sede: CREMONA Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI e FREGO GRATUITO (n. 408 L.2004)										
2. (ISTITUTO) ATTO PUBBLICO del 20/09/04 Nota presentata con Modulo Unico in atti del 04/10/2004 Esportato n. 112948 Esport. SQUANTO ABBONDO/Sede: CREMONA Registrazione: Sede: CESSIONE DI DIRITTI REALI e FREGO GRATUITO (n. 408 L.2004)										

Unità immobiliari n. 1

Visura informatica creata per fini istituzionali

* Codice Fiscale Valido in Anagrafe Tributaria

Confini:

Mappale 544

NORD: ragioni mappali 676 - 139 - 136 - 137 - 138 - 179 - 330

EST: Via G. Falcone e Paolo Borsellino;

SUD: Via G. Falcone e Paolo Borsellino;

OVEST: Via G. Falcone e Paolo Borsellino;

Mappale 545

NORD: Via G. Falcone e Paolo Borsellino;

EST: ragioni mappale 649;

SUD: ragioni mappali 191 - 192 - 193 - 194 - 195 - 196 - 197 - 317;

OVEST: Via G. Falcone e Paolo Borsellino;

Vodagioni:

Il bene oggetto della presente relazione vuota direttamente sulla via G. Falcone e Paolo Borsellino.

Vincoli:

Il Comune di Cremona intende cedere il bene, oggetto della presente relazione, in singoli lotti.

I costi eventuali per il frazionamento del bene in questione sono a carico degli operatori interessati.