



Cremona

COMUNE DI CREMONA

Servizio
Tecnico Patrimonio



SCHEDA TECNICA B05

del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni di immobili facenti parte
del patrimonio comunale per l'anno 2022

Area edificabile FG 97 MAPP 495

ubicata nel Comune di Cremona

Fraz. Bagnara in via Argentieri

Il sottoscritto geom. Gianfranco Baronio, in qualità di Responsabile del Servizio Tecnico Patrimonio del Comune di Cremona, redige la presente relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area edificabile di proprietà comunale qui di seguito specificata::

DESCRIZIONE DEL BENE

Ubicazione e descrizione del bene

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

L'area ha una superficie fondiaria complessiva di mq. 340 ca, consiste in un lotto residuo derivante da una lottizzazione, originariamente destinato a Servizi SVL - Sport e tempo libero, verde pubblico, ed interposto tra due fabbricati residenziali esistenti.

Identificazione Catastale

L'area è catastalmente individuata al Foglio **97** mappale **495** categoria **F/1**, consistenza catastale **mq 340**.

Il mappale è stato individuato a seguito di COSTITUZIONE del 14/04/2022 Pratica n. CR0017904 in atti dal 15/04/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.3449836.14/04/2022 COSTITUZIONE (n.17904.1/2022). .

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

Estratto di mappa



Provenienza

Il terreno è pervenuto in proprietà al Comune di Cremona a seguito di cessione con atto in data 8 novembre 1991 Rep 61218 Racc 7478 notaio dott. Ambrogio Squintani.

Confini:

NORD: ragioni mappale 200;

EST: via Argentieri e mappale 191;

SUD: ragioni mappale 248;

OVEST: stesse ragioni e mappale 236;

Vodagioni:

L'area vuota direttamente su viabilità pubblica - via Argentieri.

Stato di fatto:

Il Comune di Cremona intende cedere il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova; ogni attività necessaria per renderlo utilizzabile nel rispetto delle vigenti disposizioni urbanistiche è da intendersi a carico dei soggetti acquirenti.

Destinazione urbanistica

A seguito di Deliberazione di Consiglio Comunale n 4 del 31 marzo 2021 è stata approvata Variante al Piano di Governo del Territorio ai sensi dell'art 95-bis. della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12.

Conseguentemente il Piano di Governo del Territorio ha riclassificato l'area in oggetto come segue:

DOCUMENTO DI PIANO

Disciplina dell'assetto paesaggistico

L'area ricade in "Sensibilità paesaggistica media" (art. 4 delle Disposizioni attuative)

PIANO DEI SERVIZI

Conformazione del regime dei suoli per servizi

L'area non è assoggettata alle disposizioni del Piano dei Servizi

PIANO DELLE REGOLE

Intervenibilità edilizia

L'area ricade in "Intervenibilità edilizia di rigenerazione" (art. 17 Disposizioni attuative)

Conformazione del regime dei suoli e classificazione delle aree agricole

L'area ricade in "CER.3 - Ambiti delle frazioni" (art. 25 Disposizioni attuative)

I

Aree di trasformazione

L'area ricade in "Aree di trasformazione: interventi soggetti a Permesso di costruire convenzionato" (art. 3 Disposizioni attuative)

Fattibilità geologica

L'area ricade in "Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3.1" (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT - All. A - Articolato normativo della Fattibilità Geologica - art. 8, 13 e 14

Pericolosità sismica locale – Zone soggette ad amplificazione sismica

L'area ricade in "Aree ricadenti in PSL Z4a per le quali è necessario effettuare, in fase progettuale, il 2° livello di approfondimento richiesto dall'Allegato 5 alla DGR IX/2616/2011" (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT - Aggiornamento della mappa della PSL DGR X/2129/2014)

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

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

25.3.

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

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

H = 11 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 = 65%

IPF = 35%

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

25.4.

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 *marginale urbano* paesaggisticamente qualificato.

Art. 3.

Modalità attuative

3.1.

Tutte le opere, trasformazioni o mutamenti non esplicitamente vietate nelle presenti Disposizioni attuative sono da ritenersi ammesse.

3.2.

Gli interventi edilizi si attuano mediante:

- a) le *procedure edilizie ordinarie* previste dalla legge (permesso di costruire o altri strumenti asseverati o autocertificati);
- b) i *permessi di costruire convenzionati* quali atti negoziali tra l'Amministrazione comunale e gli operatori per interventi di sviluppo e riqualificazione del tessuto edilizio, che identificano gli impegni e i contenuti da tradursi in atto pubblico (convenzione o atto unilaterale d'obbligo) a cui vengono ricondotte le specifiche modalità d'intervento, derivanti dagli accordi intercorsi col Comune anche onde garantire una dotazione d'attrezzature secondo la disciplina del Piano dei servizi;
- c) i *piani attuativi ordinari* e i *programmi integrati d'intervento* quali atti negoziali tra l'Amministrazione comunale e gli operatori che identificano gli impegni e i contenuti da tradursi in atto pubblico (convenzione) a cui vengono ricondotte le specifiche modalità d'intervento, derivanti dagli accordi intercorsi col Comune anche onde garantire una dotazione d'attrezzature secondo la disciplina del Piano dei servizi.

3.3.

Nei casi in cui gli interventi edilizi siano subordinati: **f)** a un permesso di costruire convenzionato, il rilascio dell'atto può aver luogo solo dopo la stipula della corrispondente convenzione o atto unilaterale d'obbligo; **ii)** alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici attuativi, l'avvio della procedura edilizia può avvenire solo dopo l'approvazione definitiva del piano urbanistico, e il rilascio dell'atto formale o il termine d'efficacia dell'asseverazione o autocertificazione avviene soltanto dopo la stipula della convenzione urbanistica.

3.4.

Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione di altri strumenti asseverati o autocertificati sono comunque subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, o alla previsione della loro attuazione da parte del Comune nel successivo triennio o all'impegno degli interessati a realizzarle in contemporanea alla realizzazione dell'intervento edilizio.

3.5.

Onde stabilire i corretti rapporti tra spazi pubblici e privati, nelle "Aree di trasformazione" identificate con apposito simbolo grafico nella tav. 3.1. (*Carta dell'intervenibilità edilizia*), negli Ambiti delle Cascine "Ac" di cui all'art 34 delle presenti Disposizioni attuative e per trasformazioni comportanti l'insediamento di Medie Strutture di Vendita con Sv da 1501 mq a 2500 mq (AT3), gli interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria e/o che prevedano cambi di destinazione d'uso comportanti un incremento del carico insediativo sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato ex art. 10, c. 2 e art. 51 della Lr. 12/2005 smi.

Il ricorso al permesso di costruire convenzionato è comunque ammesso in tutti gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato e negli Ambiti delle Cascine "Ac" di cui all'art 34 delle presenti Disposizioni attuative.

3.6.

I permessi di costruire convenzionati devono raggiungere il fine di:

- d) coordinare e ricomporre i caratteri tipo - morfologici del tessuto edilizio;
- e) offrire soluzioni risolutive ad assetti tipo - morfologici compromessi e/o degradati;

- f) migliorare la dotazione delle attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico;
- g) favorire gli interventi di mitigazione ambientale;
- h) riorganizzare, quando si riveli occorrente, la rete viaria e infrastrutturale.

3.7.

In seno alle convenzioni vanno identificate le dotazioni territoriali per servizi nelle quantità e secondo le modalità previste dal Piano dei servizi, oltre a eventuali differenti limiti dei parametri tipo – morfologici da concertare con l'Amministrazione comunale rispetto a quelli individuati nei Titoli V e VI relativamente ad H, IC, IPF e IF limitatamente, per quest'ultimo (al di là del grado d'intervenibilità edilizia): **i)** alla copertura integrale con materiali trasparenti di cortili/cavedi interni aventi superficie massima di mq 30; **ii)** inserimento di solai e recupero di superfici interne ai volumi esistenti, senza modifiche alla sagoma degli edifici; **iii)** tamponamento di porticati e loggiati.

3.8.

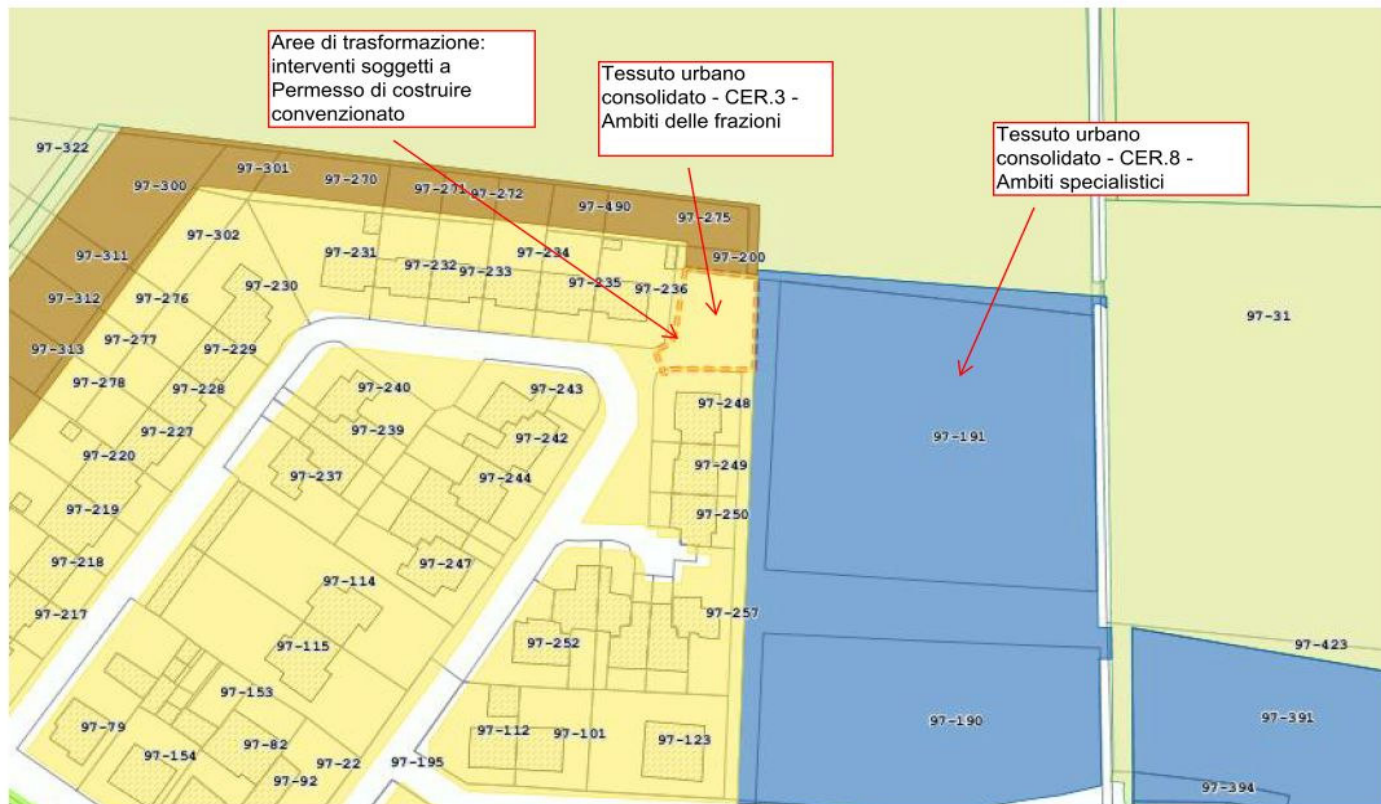
È possibile ricorrere al permesso di costruire convenzionato anche nel caso in cui l'Amministrazione comunale concordi con l'operatore la realizzazione diretta, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di appalti pubblici, delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria a scomputo degli oneri.

3.9.

Possono venire rilasciati permessi di costruire in deroga agli strumenti della pianificazione esclusivamente per interventi relativi a edifici e impianti pubblici o d'interesse pubblico, secondo quanto previsto dall'art. 40 della Lr. 12/2005 smi.

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*) del Piano delle regole, le funzioni principali consentite vengono disciplinate dal Piano dei servizi, al pari dei parametri edilizi (indice di edificabilità fondiaria IF, altezza H, Indice di copertura (IC), Indice di permeabilità fondiaria (IPF), distanze D, parcheggi pertinenziali Pp), mentre il grado d'intervenibilità edilizia e le eventuali ulteriori prescrizioni particolari trovano definizione nelle presenti Disposizioni attuative.



ESTRATTO PIANO DELLE REGOLE