



Cremona

COMUNE DI CREMONA

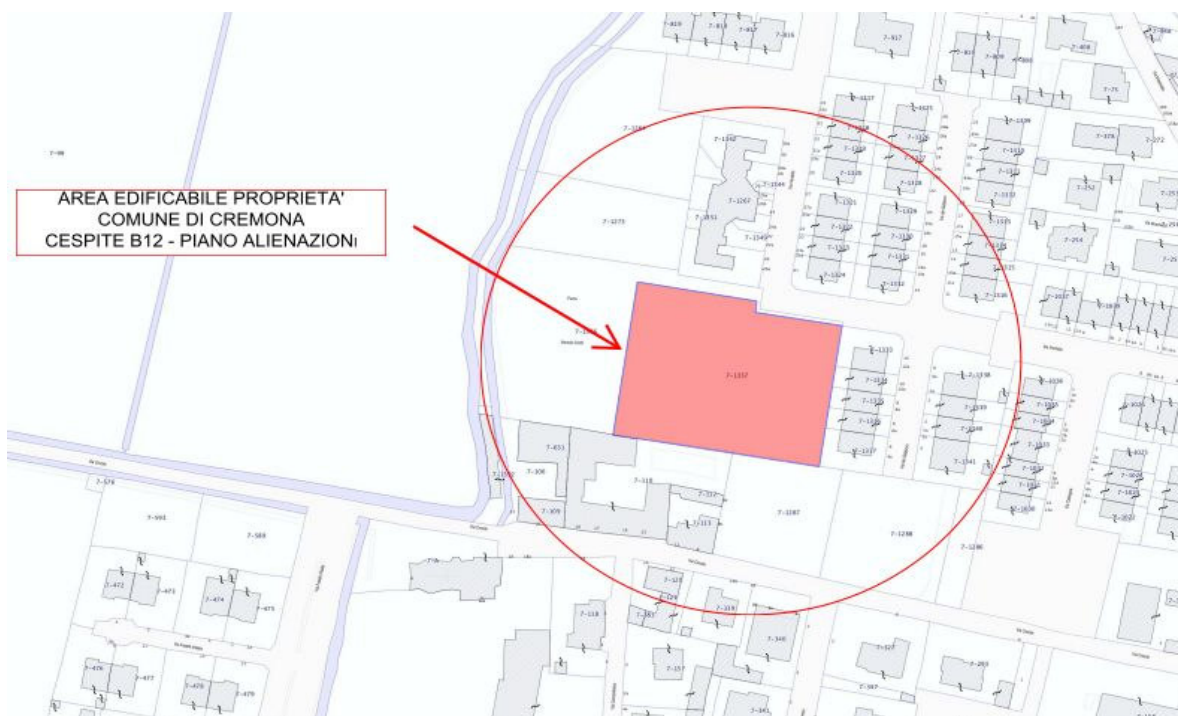
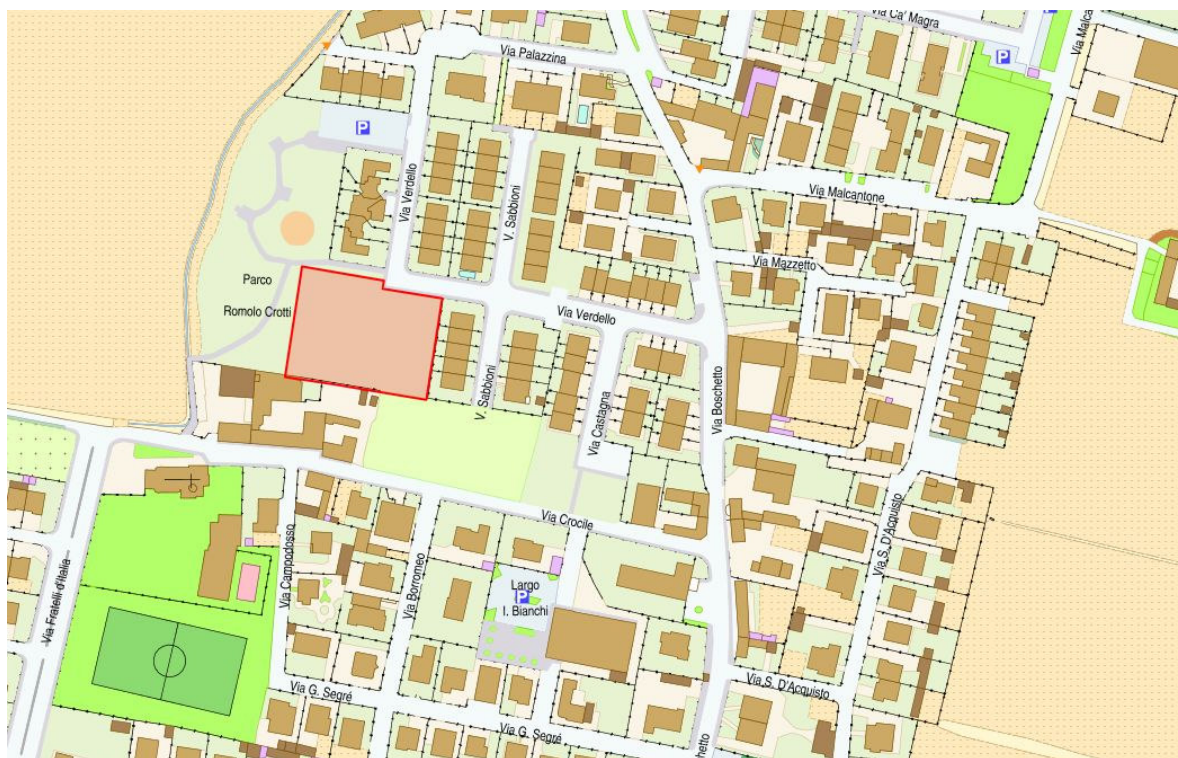
Servizio
Tecnico Patrimonio



SCHEDA TECNICA B12

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

Area edificabile FG 7 MAPP 1357
ubicata nel Comune di Cremona
via Verdello – ZONA BOSCHETTO



DESCRIZIONE DEL BENE

Ubicazione e descrizione del bene

L'area oggetto di alienazione è posta nel Comune di Cremona, località BOSCHETTO, con accesso dalla via Verdello nelle immediate adiacenze del parco intitolato a Romolo Crotti, in una zona con prevalenza di insediamenti residenziali.

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 ed edilizie è da intendersi a carico dei soggetti acquirenti.

La vendita avverrà sulla base dei seguenti tre distinti singoli lotti così come individuati nella planimetria facente parte integrante della presente scheda che dovranno essere catastalmente frazionati a cura e spese degli acquirenti aggiudicatari preliminarmente alla stipula dell'atto notarile di compravendita.

ID LOTTO	SUPERFICIE CA	PREZZO DI VENDITA A BASE D'ASTA
LOTTO 1	1.200 mq	115.000,00 € (euro centoquindicimila/00)
LOTTO 2	1.330 mq	120.000,00 € (euro centoventimila/00)
LOTTO 3	1.290 mq	125.000,00 € (euro centoventicinquemila/00)

I tre lotti sono attualmente inediticati e dotati ognuno di un proprio accesso indipendente alla pubblica via.

I futuri accessi ai lotti edificati dovranno essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni del Codice delle Strade.

Identificazione Catastale

L'area è catastalmente individuata al Foglio **7** mappale **1357** categoria **F/1**, consistenza catastale **mq 3.814**

Particella con qualità: SEMIN IRRIG di classe 2

Reddito dominicale Euro 29,15, Reddito agrario Euro 40,38.

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

Provenienza

Il terreno è pervenuto in proprietà al Comune di Cremona a seguito di cessione con atto in data 4 MAGGIO 2005 Rep 107541 Racc 19536 notaio dott. Ambrogio Squintani.

Confini:

NORD: ragioni mappale 1356 e via Verdello (Comune di Cremona);

EST: ragioni mappali 1333, 1334, 1335, 1336, 1337;

SUD: ragioni mappali 1287, 110;

OVEST: ragioni mappale 1356 (Comune di Cremona) ;

Vodagioni:

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

Destinazione urbanistica

A seguito di Deliberazione di Consiglio Comunale n 71 del 19 dicembre 2022 è stata disposta, tra l'altro, la Revoca del previgente Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP 2006) relativo alle aree di proprietà comunale di cui all'ambito Boschetto 1 (site in via Verdello, catastalmente identificate al foglio 7, mappali 1356-1357) ed è stata contestualmente approvata la conseguente rettifica al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, ai sensi dell'articolo 13, comma 14bis, della Legge Regionale n.12/2005

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)

Vincoli e Rischio di incidente rilevante (R.I.R.)

L'area ricade in "Rispetto delle infrastrutture - Fascia di rispetto dell'aeroporto - superficie orizzontale interna" (art. 58 Disposizioni attuative).

Fattibilità geologica

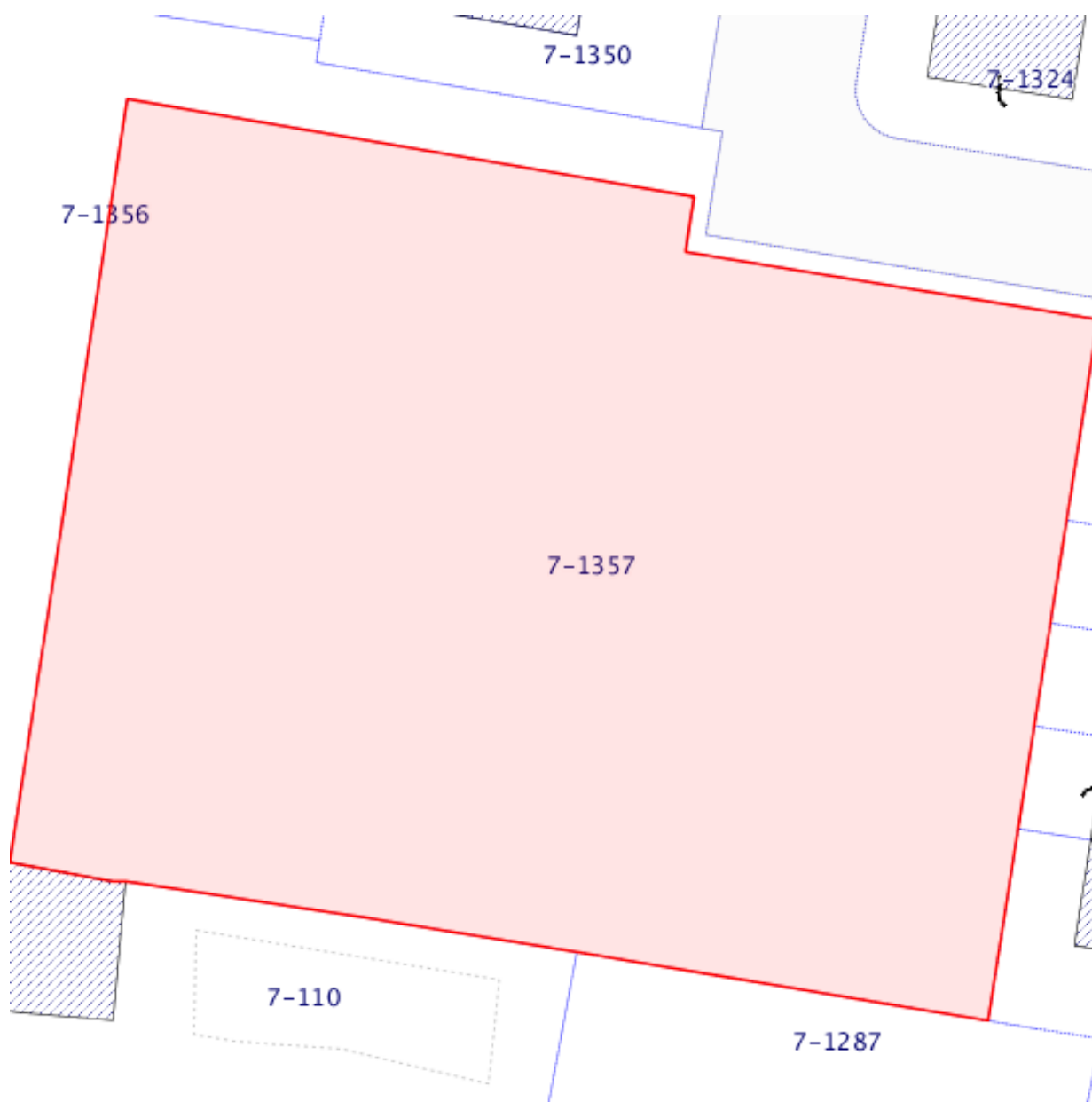
L'area ricade per il 61,60% in "Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3.1" (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT - All. A - Articolato normativo della Fattibilità Geologica - art. 8, 13 e 14

L'area ricade per il 38,40% in "Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3.7" (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT - All. A - Articolato normativo della Fattibilità Geologica - art. 8, 13 e 20

Pericolosità sismica locale – Zone soggette ad amplificazione sismica

L'area ricade in "Aree ricadenti in PSL Z2a/Z4a per le quali è necessario effettuare, in fase progettuale, il 3° 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)

Destinazione urbanistica particelle



DUCUMENTI DI PIANO

Città da riorganizzare

Disciplina programmatica delle infrastrutture

Disciplina dell'assetto paesaggistico

-Il mappale 1357 foglio 7 ricade in "Sensibilità paesaggistica bassa" (art. 4 delle Disposizioni attuative). **100,00 %**

PIANO DEI SERVIZI

Conformazione del regime dei suoli per servizi

-Il mappale 1357 foglio 7 ricade nelle "Aree ed attrezzature per servizi di prospettiva nuovi o derivanti da strumenti previgenti - Sport e tempo libero, verde pubblico: aree verdi attrezzate di interesse comunale (locale)" (artt. 6 e 8 Disposizioni attuative). **1,33 %**

Servizi di sussidiarietà in previsione

Aree per campi sosta e transito nomadi

Edilizia residenziale pubblica/Edilizia sociale (ERP/ES)

Pianificazione attuativa previgente

PIANO DELLE REGOLE

Intervenibilità edilizia

-Il mappale 1357 foglio 7 ricade in "Intervenibilità edilizia di ripristino" (art. 16 Disposizioni attuative). **1,28 %**

-Il mappale 1357 foglio 7 ricade in "Intervenibilità edilizia di rigenerazione" (art. 17 Disposizioni attuative). **98,72 %**

Aree di trasformazione

Conformazione del regime dei suoli e classificazione delle aree agricole

-Il mappale 1357 foglio 7 ricade in "Tessuto urbano consolidato - CER.3 - Ambiti delle frazioni" (art. 25 Disposizioni attuative). **100,00 %**

Pianificazione attuativa previgente

Sistema delle infrastrutture di viabilità e trasporto

-Il mappale 1357 foglio 7 ricade in "Sistema della viabilità" (art. 36 Disposizioni attuative). **0,00 %**

Grandi strutture di vendita

Rinvio al Piano dei servizi

-Il mappale 1357 foglio 7 ricade in "Aree nelle quali le funzioni principali consentite ed i parametri edilizi sono disciplinate dal Piano dei servizi" (art. 3.10 Disposizioni attuative). **1,33 %**

Vincoli e Rischio di incidente rilevante (R.I.R.)

-Il mappale 1357 foglio 7 ricade in "Rispetto delle infrastrutture - Fascia di rispetto dell'aeroporto - superficie orizzontale interna" (art. 58 Disposizioni attuative). **100,00 %**

Fattibilità geologica

-Il mappale 1357 foglio 7 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). **61,60 %**

-Il mappale 1357 foglio 7 ricade in "Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni - Sottoclasse 3.7" (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT - All. A - Articolato normativo della Fattibilità Geologica - art. 8, 13 e 20). **38,40 %**

Pericolosità sismica locale – Zone soggette ad amplificazione sismica

-Il mappale 1357 foglio 7 ricade in "Aree ricadenti in PSL Z2a/Z4a per le quali è necessario effettuare, in fase progettuale, il 3° 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). **100,00 %**

Rete ecologica

Riferimento al D.M. 1444/68

-Circa la richiesta di riferimento al D.M. 02/04/1968 n.1444 si attesta che il mappale 1357 foglio 7 ricade in ambito "Tessuto urbano consolidato - CER.3 - Ambiti delle frazioni (art. 25 Disposizioni attuative)" riconducibile alle zone "B" del D.M. stesso. **100,00 %**

Comune di Cremona - Piano di Governo del Territorio
Piano delle Regole
Titolo III
Intervenibilità edilizia

Art. 14. Intervenibilità edilizia sulla città esistente

L'intervenibilità edilizia trova applicazione sugli edifici della città esistente da valorizzare (CEV) e da riqualificare (CER), e la corrispondente tipologia viene identificata nella tav. 3.1 (*Carta dell'intervenibilità edilizia*); gli interventi edilizi si attuano mediante le procedure edilizie ordinarie previste dalla vigente disciplina.

Art. 15. Intervenibilità edilizia di "consolidamento"

15.1.

In tale intervenibilità sono proponibili gli interventi di cui alle lett. a), b), c) dell'art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e smi:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo.

15.2

Gli interventi proposti sono comunque sempre assoggettati alla verifica di compatibilità paesaggistica prevista dalla Lr. 12/2005 smi e dal Piano Paesaggistico Regionale oltre che al rispetto delle disposizioni previste per i singoli ambiti.

Art. 16. Intervenibilità edilizia di "ripristino"

16.1.

In tale intervenibilità sono proponibili gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d), dell'art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e smi:

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

16.2.

Gli interventi proposti sono comunque sempre assoggettati alla verifica di compatibilità paesaggistica prevista dalla Lr. 12/2005 smi e dal Piano Paesaggistico Regionale oltre che al rispetto delle disposizioni previste per i singoli ambiti.

Art. 17. Intervenibilità edilizia di "rigenerazione"

In tale intervenibilità sono proponibili gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d), e) dell'art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e smi:

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

17.1

Gli interventi proposti sono comunque sempre assoggettati alla verifica di compatibilità paesaggistica prevista dalla Lr. 12/2005 smi e dal Piano Paesaggistico Regionale oltre che al rispetto delle disposizioni previste per i singoli ambiti.

Comune di Cremona - Piano di Governo del Territorio
Piano delle Regole
Titolo VI

Disciplina per la città esistente da riqualificare (CER)

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*), densificate 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.

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **09/02/2023**



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 09/02/2023

Dati identificativi: Comune di **CREMONA (D150) (CR)**

Foglio **7** Particella **1357**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 29,15**

agrario **Euro 40,38**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: B2A^a) IG26A^b)

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **2**

Superficie: **3.814 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 27/02/2008 Pratica n. CR0020647 in atti dal 27/02/2008 (n. 20647.1/2008)

> Dati identificativi

Comune di **CREMONA (D150) (CR)**

Foglio **7** Particella **1357**

FRAZIONAMENTO del 27/02/2008 Pratica n. CR0020647 in atti dal 27/02/2008 (n. 20647.1/2008)

Annotazione di immobile: SR

> Dati di classamento

Redditi: dominicale **Euro 29,15**

agrario **Euro 40,38**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: B2A^a) IG26A^b)

Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **2**

Superficie: **3.814 m²**

FRAZIONAMENTO del 27/02/2008 Pratica n. CR0020647 in atti dal 27/02/2008 (n. 20647.1/2008)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

➤ **1. COMUNE DI CREMONA (CF 00297960197)**

Sede in CREMONA (CR)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

Diritto di: Superficie per 1/1 (deriva dall'atto 2)

1. Atto del 12/04/2012 Pubblico ufficiale MAZZOLETTI ENRICO Sede CREMONA (CR) Repertorio n. 529 - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 2228.1/2012 Reparto PI di CREMONA in atti dal 24/04/2012

2. Atto del 25/11/2022 Pubblico ufficiale GUARDAMAGNA CARLO Sede CREMONA (CR) Repertorio n. 75545 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 8578.1/2022 Reparto PI di CREMONA in atti dal 23/12/2022

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) B2A: Fontanili - consorzio di colo del fragalino

b) IG26A: Naviglio civico della citt di cremona - roggia castella - segadora