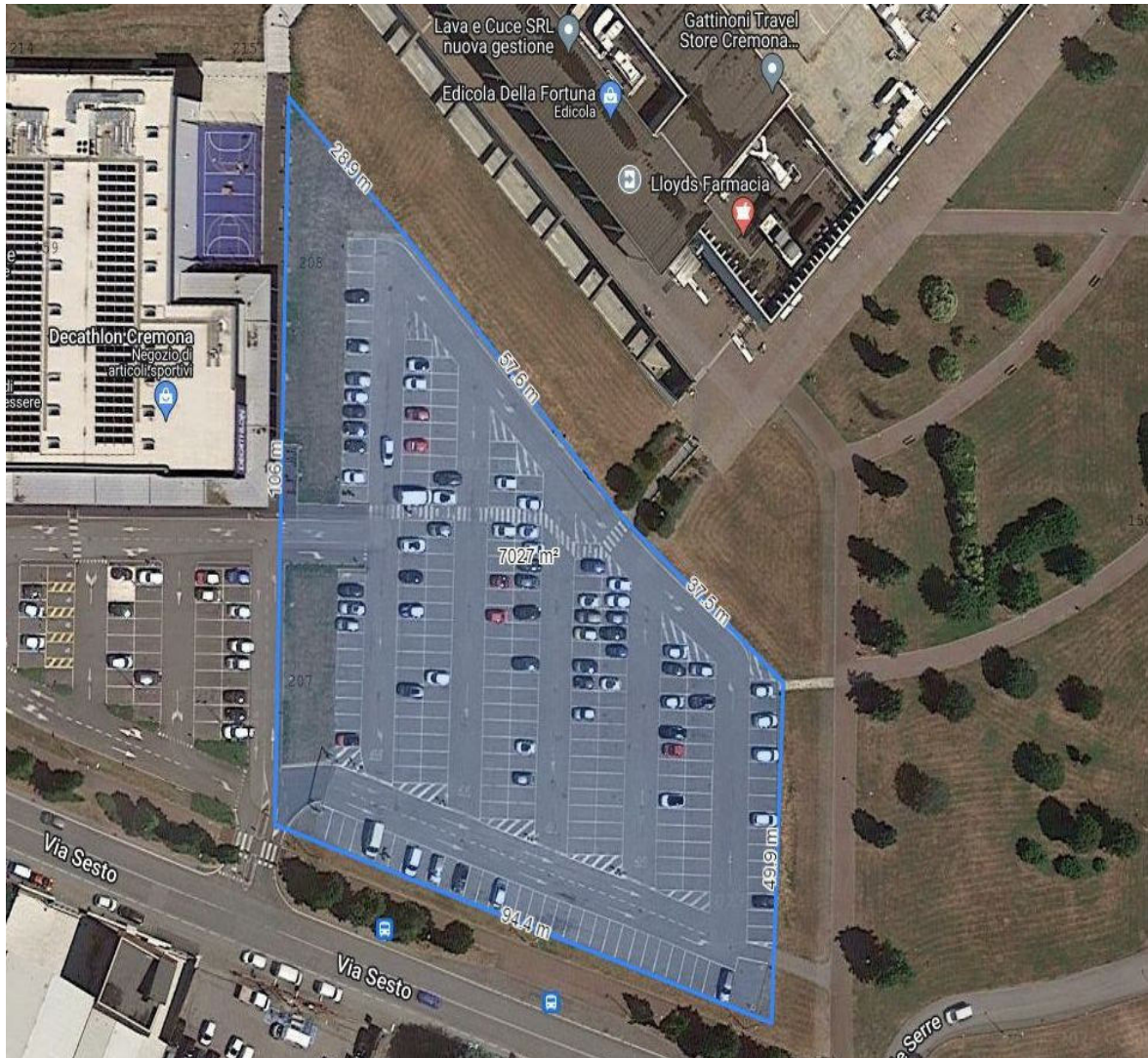




Cremona

COMUNE DI CREMONA

Servizio
Tecnico Patrimonio



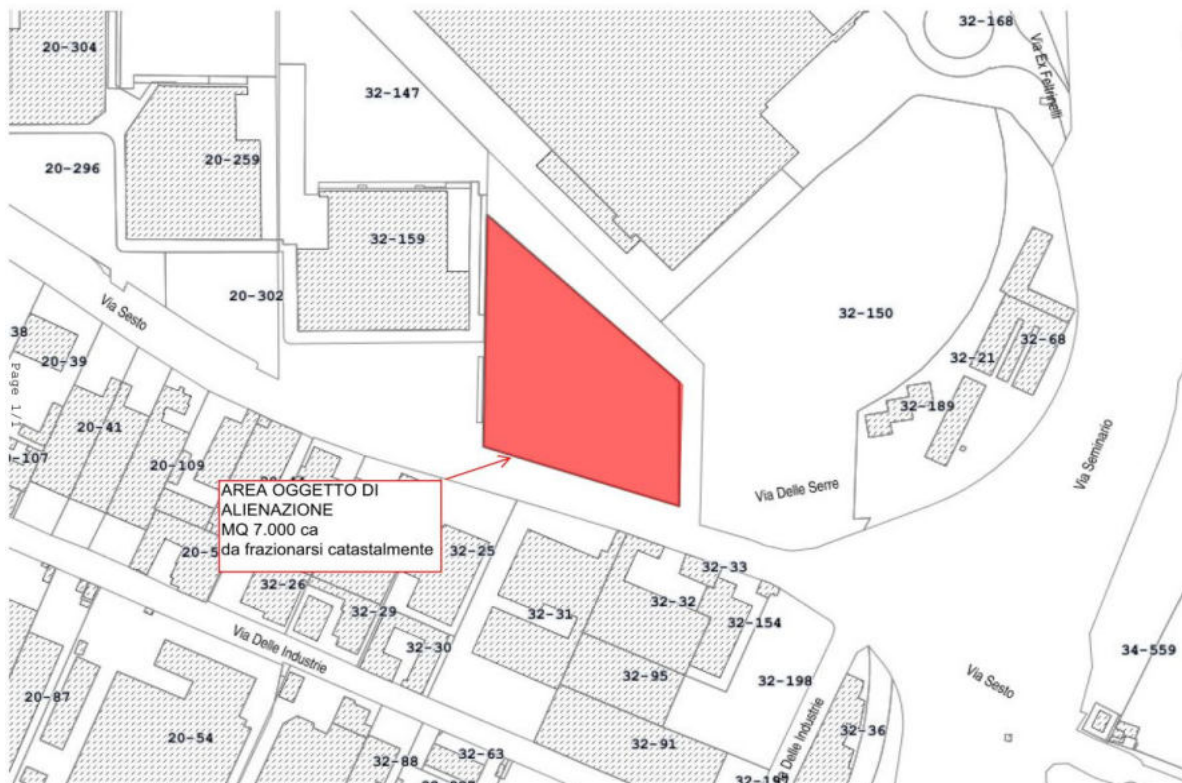
SCHEDA TECNICA B11

del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni di immobili facenti parte
del patrimonio comunale per l'anno 2023

Area di via Sesto – via Delle Serre



1) ESTRATTO CARTA TECNICA COMUNALE



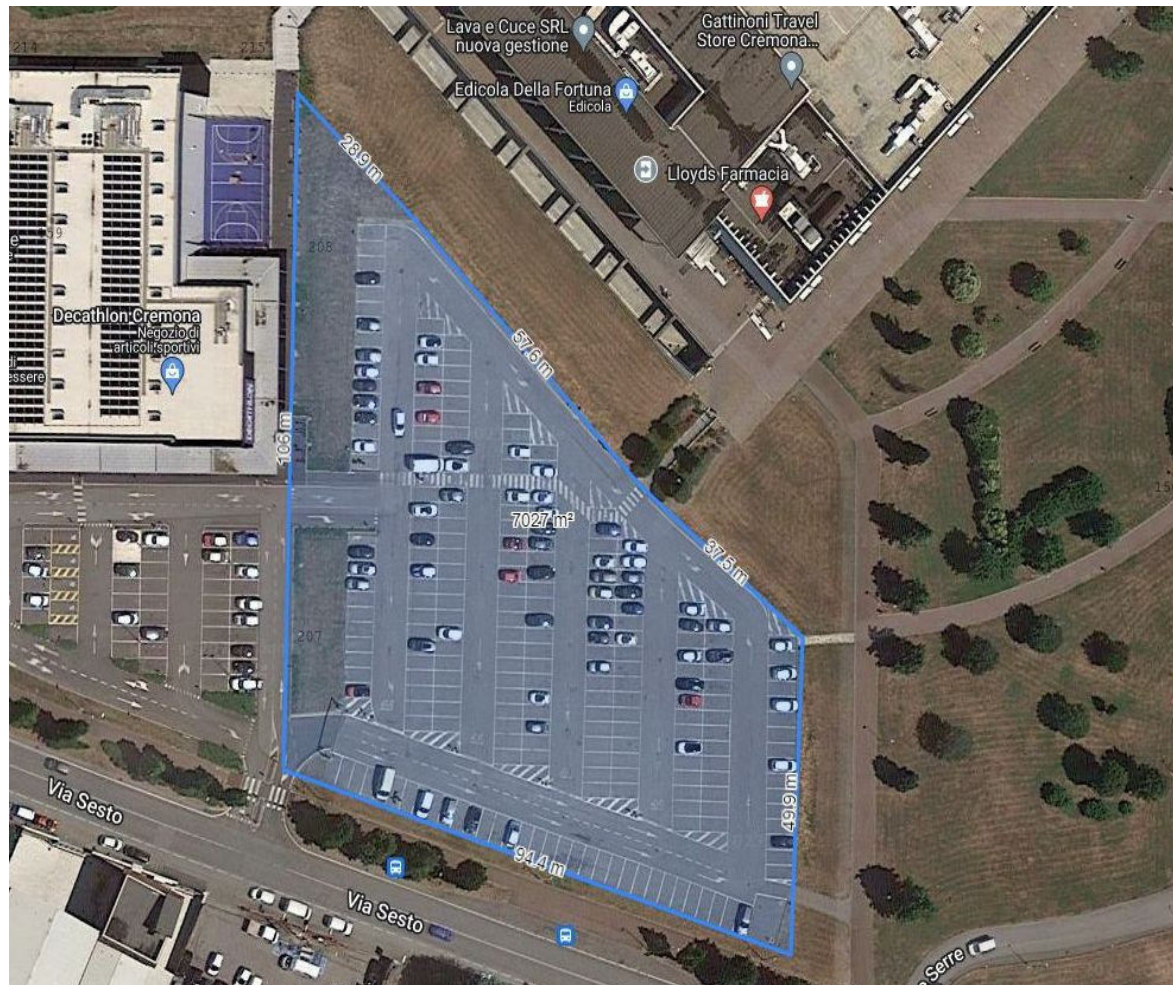
2) ESTRATTO CATASTALE



3) VISTA DA SUD



4) VISTA DA OVEST



5) INDIVIDUAZIONE E PERIMETRAZIONE AREA DA FRAZIONARSI CATASTALMENTE

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 di proprietà comunale qui di seguito specificata:

DESCRIZIONE DEL BENE

Ubicazione e descrizione del bene

Si tratta di un'ampia area urbanizzata avente superficie di ca 7.000 mq destinata a parcheggio pubblico con accesso dalla via Sesto, nelle immediate adiacenze del Centro Commerciale Cremona Po.

L'area risulta dotata di massicciata stradale priva di manto di usura ed è dotata di sistema di raccolta delle acque piovane collegato con la pubblica fognatura.

Sono presenti sia la segnaletica orizzontale, con definizione corsie di marcia e delimitazione dei parcheggi, che quella verticale la quale risulta integrata con la presenza di un portale che limita l'accesso ai soli mezzi di altezza inferiore a due metri.

L'area è delimitata a sud dall'esistente pista ciclo – pedonale che corre lungo la via Sesto, a nord dal verde di raccordo tra Parco Urbano e Parco Lineare limitrofi al Centro Commerciale Cremona Po, ad ovest da altra area di proprietà comunale destinata a parcheggio pubblico e da insediamenti commerciali aventi le caratteristiche di medie strutture di vendita, ad est dal Parco Urbano che confina a sua volta con le "ex Serre Comunali".

Il Comune di Cremona intende cedere il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con i relativi pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti;

Ogni attività necessaria per renderlo utilizzabile nel rispetto delle vigenti disposizioni urbanistiche è da intendersi a carico dei soggetti acquirenti.

E' altresì da intendersi a carico dei soggetti acquirenti ogni attività di natura tecnica ed ogni conseguente spesa necessaria ai fini della compravendita, ivi comprese le operazioni di natura catastale da effettuarsi per l'esatta individuazione ed intestazione del bene.

Identificazione Catastale

L'area ha una superficie di ca 7.000 mq, si trova sul foglio 32 ed al momento non è catastalmente individuata in quanto nel corso degli anni è stata accorpata al sedime stradale adiacente.

Originariamente l'area era individuata come parte del mapp. 149 fg 32 di mq 9950

PROPRIETA'

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

Provenienza

Il cespite è pervenuto in proprietà al Comune di Cremona a seguito di cessione con atto in data 9 giugno 2004 Rep 70724/15023 notaio dott. Paolo Salvelli.

Confini in senso orario:

NORD: area verde non mappata parte di sedime stradale comunale;

EST: area verde non mappata parte di sedime stradale comunale;

SUD: sedime stradale Via Sesto;

OVEST: prima sedime stradale parcheggio Via Sesto poi mappale 201 foglio 32, mappale 159 foglio 32;

Vodagioni:

L'area vuota a sud direttamente su viabilità pubblica - via Sesto e ad ovest risulta in connessione con un'ulteriore area di proprietà comunale destinata a parcheggio pubblico.

Destinazione urbanistica

Il Piano di Governo del Territorio vigente classifica 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)

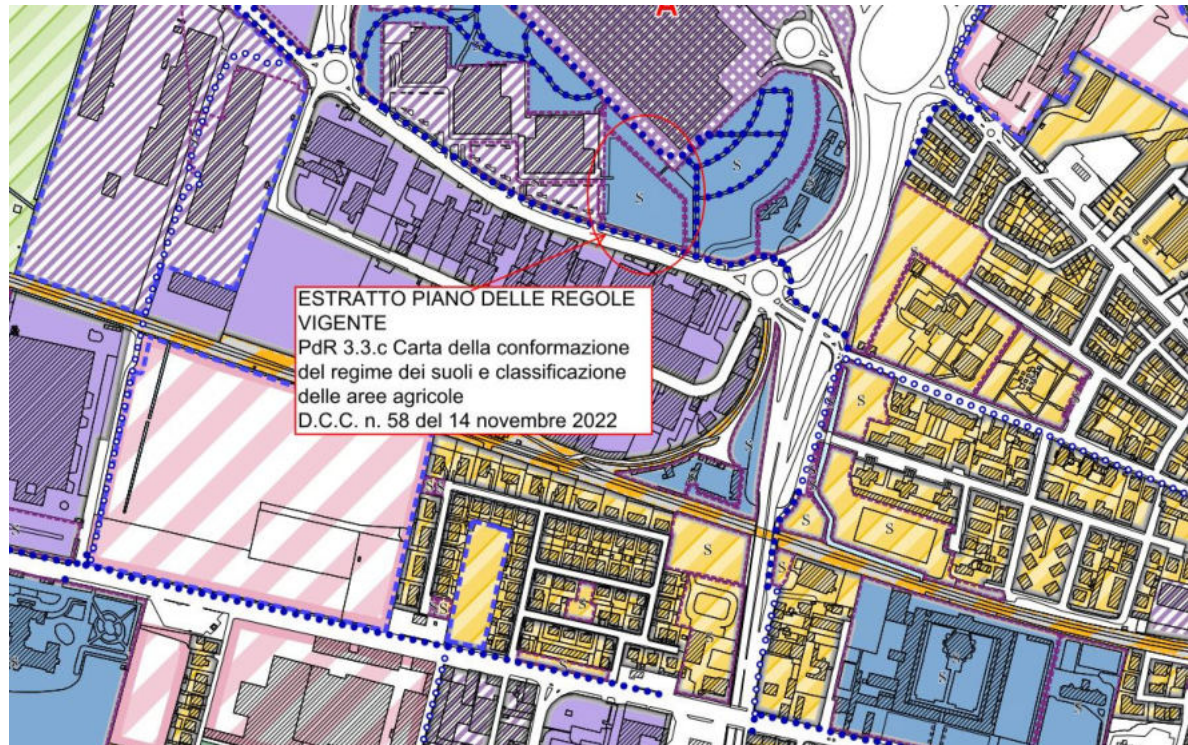
PIANO DEI SERVIZI



Conformazione del regime dei suoli per servizi

L'area è assoggettata alle disposizioni del Piano dei Servizi e ricade nelle "Aree ed attrezzature per servizi esistenti e confermate - Infrastrutture e servizi alla mobilità: parcheggi di interesse comunale (locale)" (artt. 6 e 7 Disposizioni attuative) con tipologia SM Infrastrutture e servizi alla mobilità - parcheggi di interesse comunale (locale) 4-1

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 "Tessuto urbano consolidato - CER.8 - Ambiti specialistici" (art.30 Disposizioni attuative).

Rinvio al Piano dei Servizi

L'area ricade in "Aree nelle quali le funzioni principali consentite ed i parametri edilizi sono disciplinate dal Piano dei servizi" (art. 3.10 Disposizioni attuative).

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

Fattibilità geologica

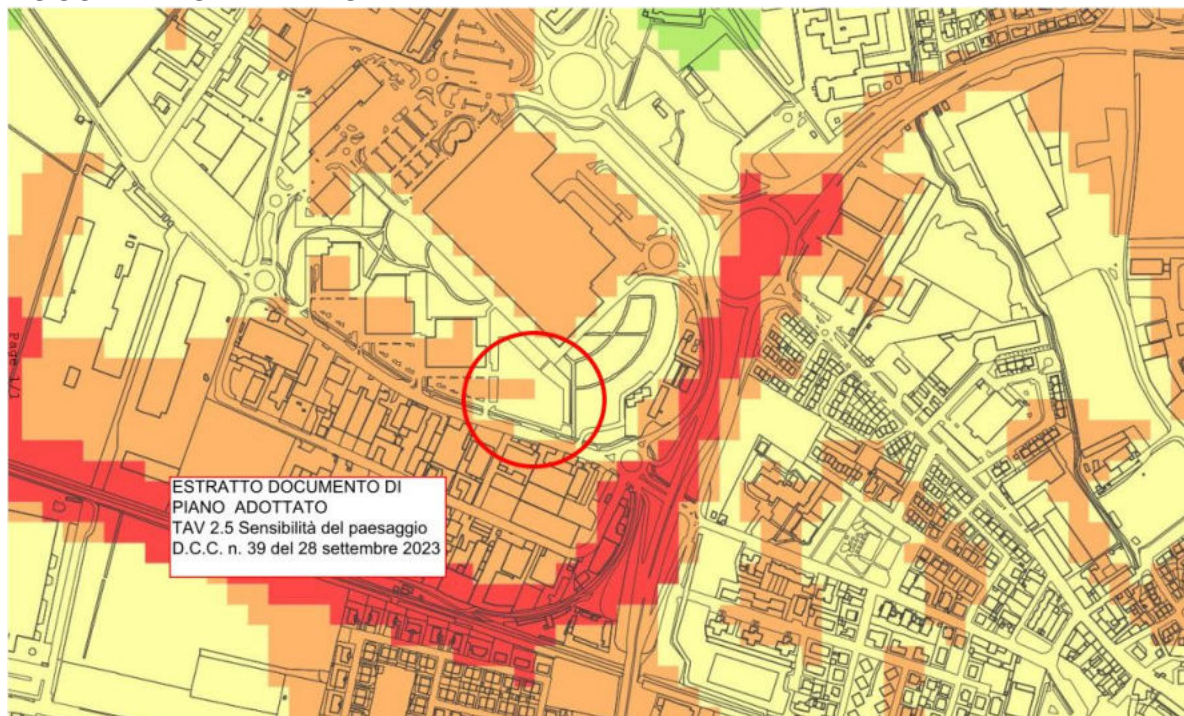
L'area ricade in "Classe 1: Fattibilità senza particolari limitazioni" (Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT - All. A - Articolato normativo della Fattibilità Geologica - art. 8 e 9).

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)

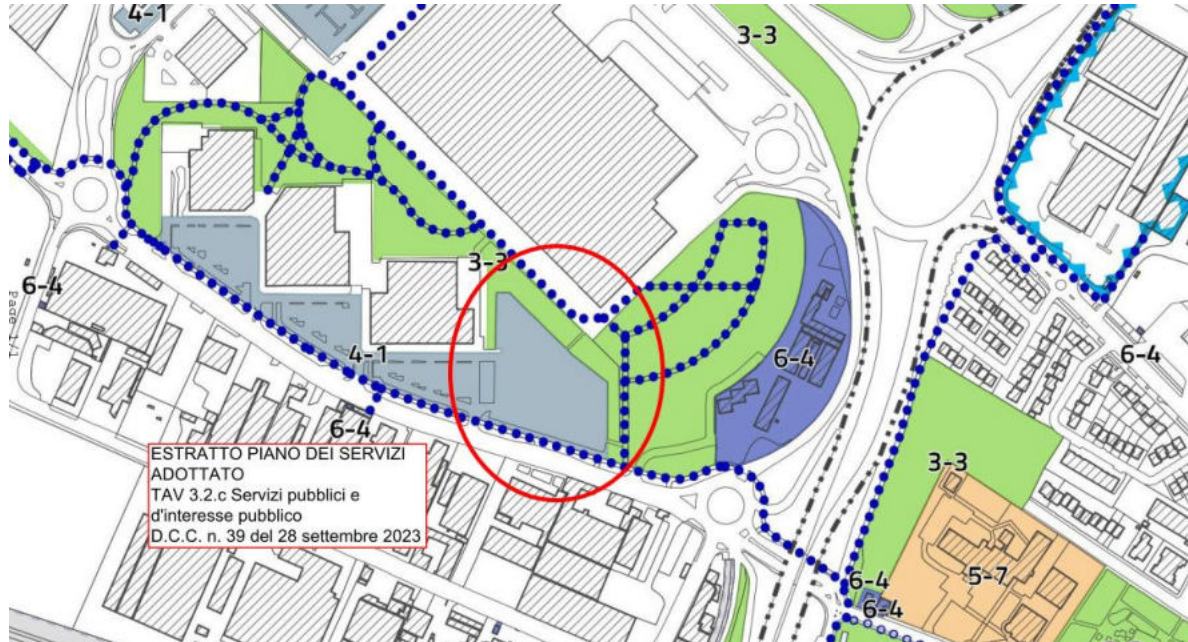
La Variante 2023 - Nuovo Documento di piano e variante al Piano dei servizi e al Piano delle regole adottata con D.C.C. n. 39 del 28 settembre 2023 classifica l'area in oggetto come segue:

DOCUMENTO DI PIANO



- L'area ricade in sensibilità paesaggistica "media" e "medio-bassa" (articolo 4 delle Disposizioni attuative).

PIANO DEI SERVIZI

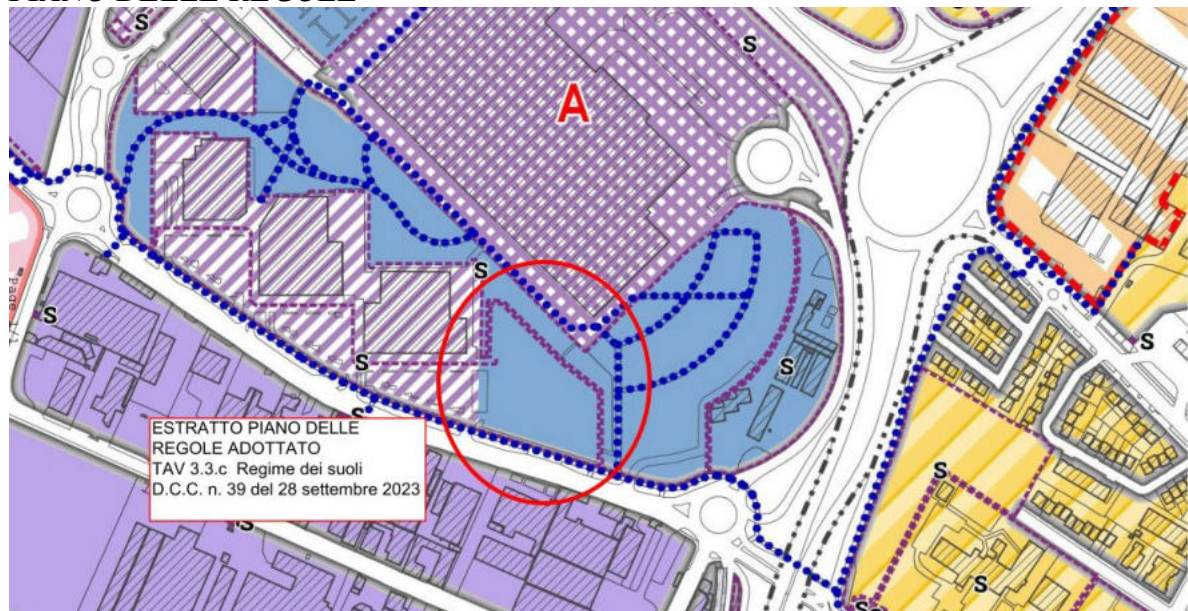


L'area risulta assoggettata alle disposizioni del Piano dei Servizi e ricade nelle "Aree ed attrezzature per servizi esistenti e confermate":

- per la maggior parte (95% ca) in "SM – Infrastrutture e servizi alla mobilità" (articolo 9 delle Disposizioni attuative) con tipologia "4-1 parcheggi di interesse comunale" (articolo 8);
- in minima parte (5% ca) in "SVL – Sport e tempo libero, verde pubblico" (articolo 9 delle Disposizioni attuative) con tipologia "3-3 aree verdi attrezzate di interesse comunale" (articolo 8).

- L'area ricade, in parte, nella "Rete ecologica locale" (articolo 4 delle Disposizioni attuative) negli "Elementi e corridoi della rete ecologica comunale (Rec)".

PIANO DELLE REGOLE



- Interventibilità edilizia
- L'area ricade in interventibilità edilizia "Riqualificazione" (articolo 17 delle Disposizioni attuative).
- Regime dei suoli

- L'area ricade in "Tessuto urbano consolidato – Città esistente da riqualificare (CER)", in ambito "CER.8 – Ambiti specialistici" (articolo 27 delle Disposizioni attuative).
- Rinvio al Piano dei servizi
- L'area ricade tra le aree per le quali "le funzioni principali consentite sono disciplinate dal Piano dei servizi, al pari dei parametri edilizi" (articolo 3.9 delle Disposizioni attuative).
- Vincoli e Rischio di incidente rilevante (R.I.R.)
- L'area ricade nelle "aree di attenzione archeologica" (articolo 44.3 Disposizioni attuative).
- Fattibilità geologica
- L'area ricade in "Classe 1 - fattibilità senza particolari limitazioni" (articoli 8 e 9 Norme di fattibilità geologica)
- Pericolosità sismica locale
- L'area ricade in pericolosità sismica locale "Scenari Z4a – Z2a" (articolo 5 Norme di fattibilità geologica).