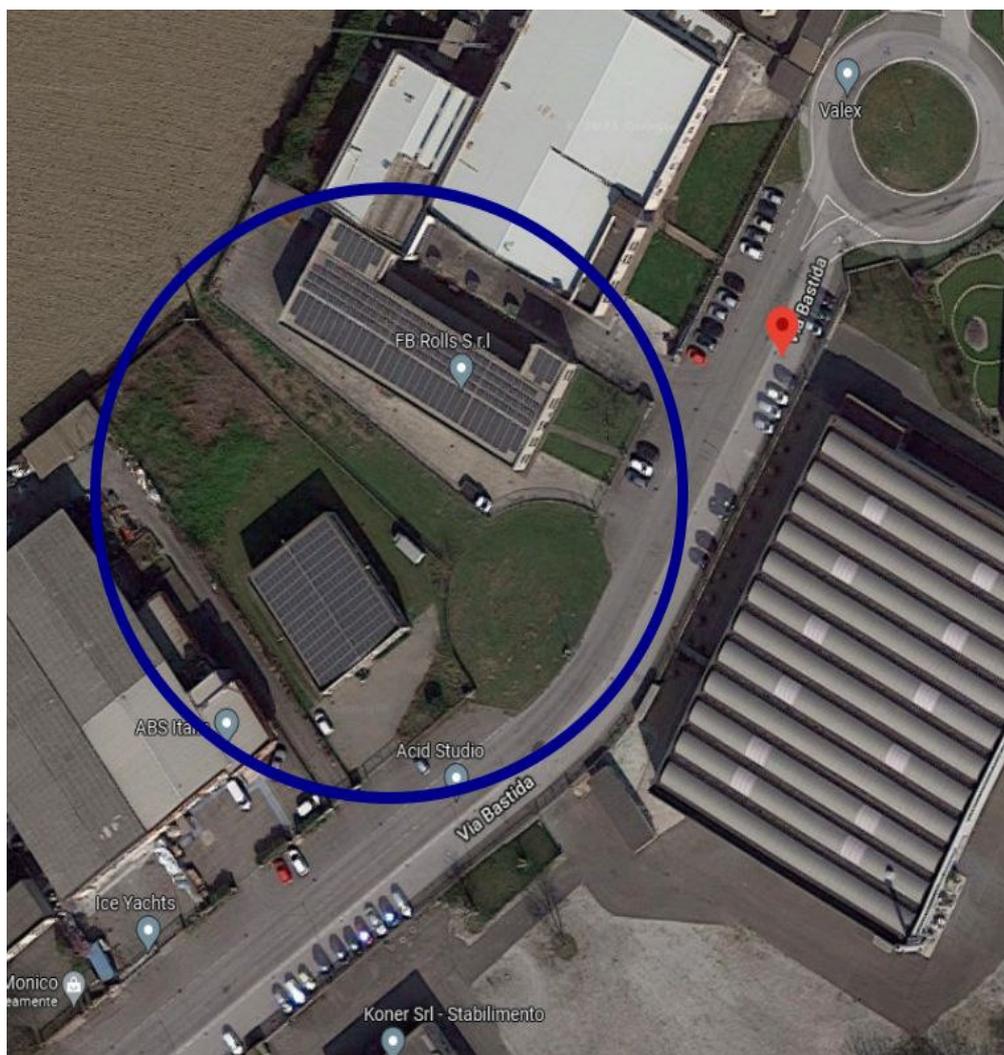




Cremona

COMUNE DI CREMONA

Servizio
Tecnico Patrimonio



SCHEDA TECNICA B08

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

Area ubicata nel Comune di Cremona
in via BASTIDA

DESCRIZIONE DEL BENE

Ubicazione e descrizione del bene

Trattasi di area incolta posta nel Comune di Cremona in via BASTIDA, zona Porto Canale, con accesso dalla via medesima in una zona con prevalenza di insediamenti di carattere produttivo / industriale.

L'area ha una superficie complessiva di mq. 1.000 CA e consiste in un lotto residuo di forma irregolare interposto tra due fabbricati produttivi esistenti, la via Bastida e l'Ambito di Trasformazione denominato "CR.29 via Bastida"

Il Comune di Cremona intende procedere con l'alienazione del bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, compresa ogni eventuale servitù presente.

Identificazione Catastale

Il lotto si trova sul Foglio 71 ma al momento non è mappato in quanto in passato era stato in parte accorpato alla viabilità .

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

Ai fini dell'alienazione l'area dovrà essere opportunamente individuata dal punto di vista catastale mediante idoneo frazionamento a cura e spese dei soggetti acquirenti preliminarmente alla stipula dell'atto di compravendita

Provenienza

Il terreno è pervenuto in proprietà al Comune di Cremona a seguito di contratto di vendita a rogito notaio dott. Umberto Ponti in data 24 giugno 1982 Rep 11700/4866 registrato a Cremona il 1 luglio 1972 al n 1975 Mod 263 Pubblici, ivi trascritto il 6 luglio 1982 ai n.ri 4374/2976..

Confini:

NORD: ragioni mappale 180;
EST: ragioni mappale 180, via Bastida;
SUD: ragioni mappale 159, via Bastida;
OVEST: mappale 159;

Vodagioni:

L'area vuota direttamente su viabilità pubblica - via Bastida

Estratto di mappa



Destinazione urbanistica

Il vigente Piano di Governo del Territorio classifica l'area in oggetto come segue:

DOCUMENTO DI PIANO

Disciplina dell'assetto paesaggistico

L'area ricade in Il mappale 159 foglio 71 ricade in "Sensibilità paesaggistica bassa" (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 parte in "Intervenibilità edilizia di rigenerazione" (art. 17 Disposizioni attuative)

Conformazione del regime dei suoli e classificazione delle aree agricole

L'area ricade in parte in "Tessuto urbano consolidato - CER.4 - Ambiti produttivi consolidati" (art. 26 Disposizioni attuative).

|

Sistema delle infrastrutture di viabilità e trasporto

L'area ricade in parte in "Sistema della viabilità" (art. 36 Disposizioni attuative).

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

L'area ricade in "Ambiti a rischio di incidente rilevante - Categoria di effetti lesioni reversibili (D.lgs 334/99)" (artt. 62, 63 e 64 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 Z2a/Z2b 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).)

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

Disciplina per la città esistente da riqualificare (CER)

Art. 26 CER.4 – Ambiti produttivi consolidati

26.1.

Gli ambiti CER.4 individuano le parti del tessuto urbano, localizzate nella tav. 3.3. (*Carta della conformazione del regime dei suoli e della classificazione delle aree agricole*) e caratterizzate dalla presenza di insediamenti unitari con manufatti specialistici, destinati ad attività produttive industriali, artigianali e direzionali; tali ambiti ricadono, ai sensi dell'art. 10, c. 1, lett. a) della Lr. 12/2005, nel tessuto urbano consolidato.

26.2.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

AA1 produzione agricola e allevamento

AT2 commercio al dettaglio – medie strutture di vendita con Sv da 251 a 1500 mq – settore alimentare e non alimentare

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

AT10 campeggi

R1 residenza

26.3.

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

IF = il maggiore tra l'esistente e 0,80 mq/mq

H = da valutarsi in seno a ogni progetto, in considerazione del contesto e delle necessità tecniche – funzionali

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 = 80%

IPF = 10%

Nei casi di ampliamento, ove il presente parametro non sia già verificato verrà verificato in rapporto all'ampliamento effettuato

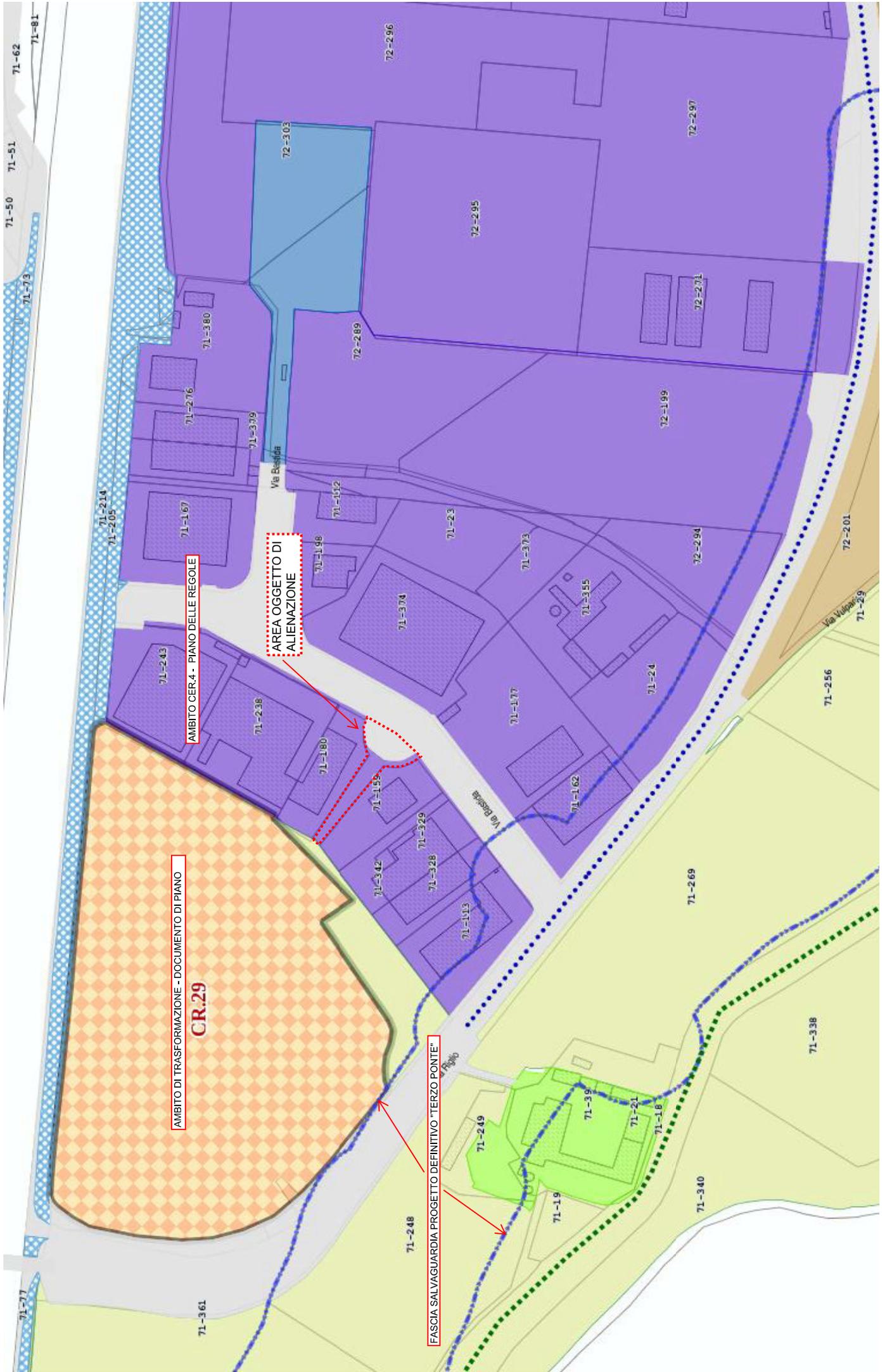
Dc = 5 m

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:

- in presenza di accordo col confinante, debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale nel rispetto delle distanze tra gli edifici (De);
- in aderenza a preesistenti corpi di fabbrica per uno sviluppo non superiore all'altezza di questi ultimi;
- 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 sopralti) 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).



AMBITO DI TRASFORMAZIONE - DOCUMENTO DI PIANO

CR.29

AMBITO CER.4 - PIANO DELLE REGOLE

AREA OGGETTO DI ALIENAZIONE

FASCIA SALVAGUARDIA PROGETTO DEFINITIVO "TERZO PONTE"

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'immobile 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 non è assoggettata alle disposizioni del Piano dei Servizi

PIANO DELLE REGOLE

▪ Intervenibilità edilizia

- L'area ricade: in parte in intervenibilità edilizia "Riqualificazione" (articolo 17 delle Disposizioni attuative).

▪ Regime dei suoli

- L'area ricade:

- in parte in "Tessuto urbano consolidato – Città esistente da riqualificare (CER)", in ambito "CER.4 – Ambiti produttivi consolidati" (articolo 23 delle Disposizioni attuative);
- in parte nel "Sistema della viabilità" (articolo 33 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).

- L'area ricade in fascia di rispetto dalle "Industrie a rischio di incidente rilevante – Categoria di effetti con lesioni reversibili" (artt. 60 e 61 Disposizioni attuative).

▪ Fattibilità geologica

- L'area ricade in "Classe 3.7 - fattibilità con consistenti limitazioni" (articoli 13 e 20 Norme di fattibilità geologica)

▪ Pericolosità sismica locale

- L'area ricade in pericolosità sismica locale "Scenari Z2a-Z2b" (articolo 5 Norme di fattibilità geologica).

Stato di fatto:

Il Comune di Cremona intende cedere l'area nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ivi comprese le servitù presenti che, ove non formalizzate, dovranno essere costituite a favore degli Enti Gestori con atto a cura e spese dell'acquirente.

I costi per gli adeguamenti catastali, ivi compreso il frazionamento ed intestazione catastale del bene, ai fini della compravendita ed ogni altra attività necessaria per rendere utilizzabili le aree nel rispetto delle vigenti disposizioni urbanistiche sono a carico degli operatori interessati.