



Cremona

COMUNE DI CREMONA

Servizio
Tecnico Patrimonio



Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni di immobili facenti parte
del patrimonio comunale per l'anno 2024

SCHEDA TECNICA B06

Area ubicata nel Comune di Cremona
in via Giuseppina n. 6/h

Ubicazione e descrizione del bene

L'area in oggetto è posta nel Comune di Cremona, con accesso dalla via Giuseppina n. 6/h, in una zona con prevalenza di insediamenti residenziali e commerciali ed è di fatto inclusa in un comparto di proprietà privata.

L'area è catastalmente individuata dal **mapp 201 e 452/parte del fg 51**, costituisce un lotto unico ed ha una superficie complessiva di mq. 215,00 ca calcolata al netto del frazionamento ancora da eseguirsi.

Il Comune di Cremona intende alienare il bene nello stato di fatto in cui si trova, in unica soluzione, dopo aver ottenuto il frazionamento del map 452 fg 51.

I costi per il frazionamento saranno posti a carico a carico degli acquirenti.

Provenienza ed utilizzo

L'area è pervenuta in proprietà al Comune di Cremona in applicazione delle previsioni del cosiddetto FEDERALISMO DEMANIALE (DECRETO del 12/11/2014 Trascrizione in atti dal 29/12/2014 Repertorio n.: 1661 Rogante: DEMANIO DELLO STATO Sede: ROMA) è attualmente in uso ad un soggetto che la utilizza in qualità di parcheggio privato oltre che per consentire l'accesso ai box confinanti di proprietà di cui al map 537 del fg 49.

Identificazione Catastale

Il terreno è censito all'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Cremona-Territorio 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
51	201	-	Prato-2	00	00	85	0,37	0,31
51	452	-	Prato-2	00	01	50	0,66	0,54

Confini:

in un sol corpo dei map 201 e 452/parte fg 51

NORD: ragioni mappale di nuova costituzione derivante dal frazionamento del 452 fg 51

EST: ragioni map 200 e 54 fg 51

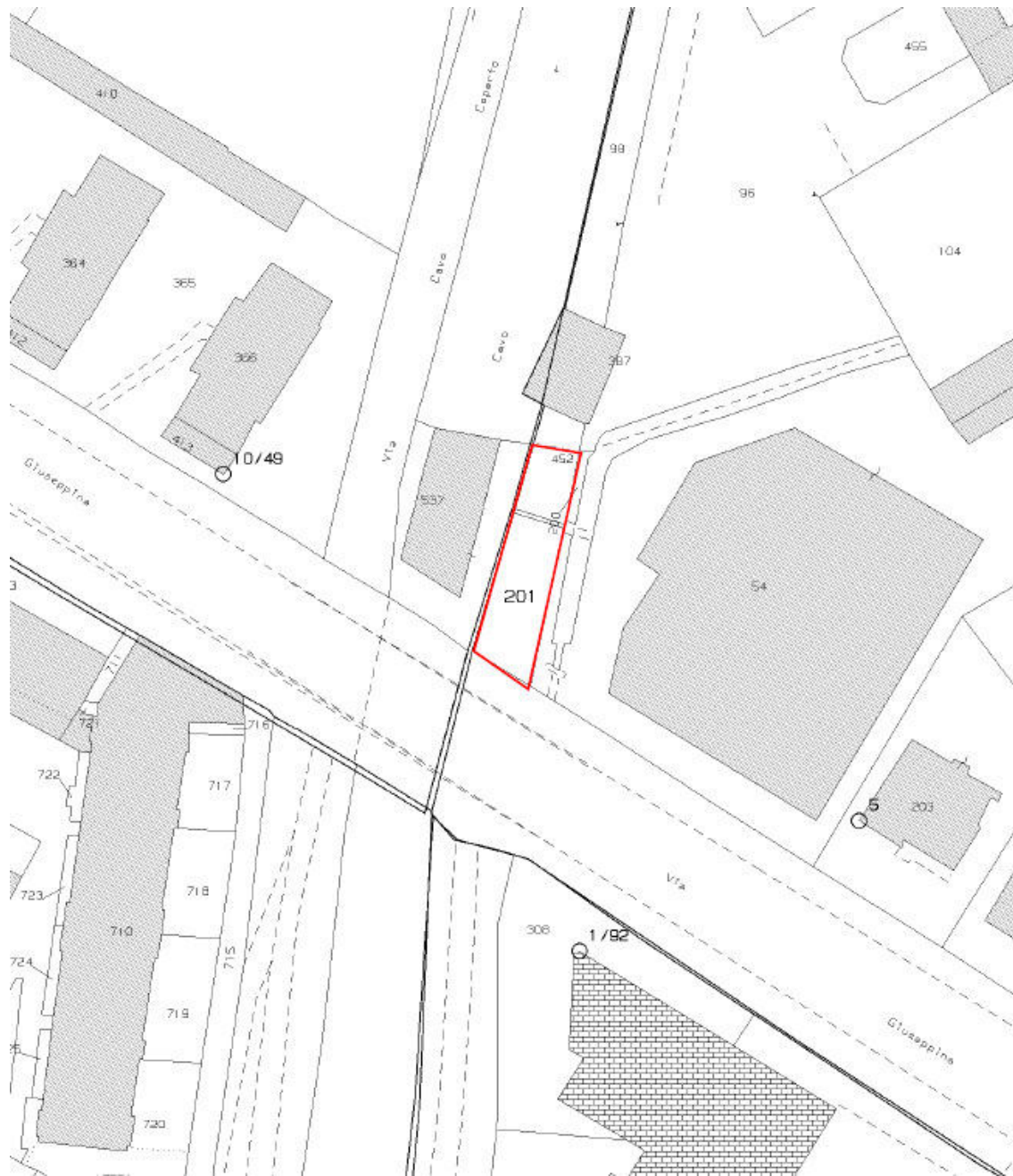
SUD: Via Giuseppina

OVEST: ragioni map 537 fg 49

Vodagioni:

Il bene oggetto della presente relazione vuota direttamente sulla via Giuseppina.

Estratto di Mappa con evidenziato il lotto vendibile



Destinazione urbanistica

Documento di piano, Piano dei servizi e Piano delle regole - D.C.C. n. 10 del 4 marzo 2024, BURL serie Avvisi e concorsi n. 23 del 5 giugno 2024

Componente geologica, idrogeologica e sismica - D.C.C. n. 9 del 4 marzo 2024

DOCUMENTO DI PIANO

Il mappale 201 foglio 51 ed il mappale 452 foglio 51 non sono soggetti alle disposizioni del Documento di Piano.

PIANO DEI SERVIZI

Il mappale 201 foglio 51 ricade in "Indirizzi ambientali e paesaggistici, Il sistema della rete ecologica locale e delle aree protette, Rete ecologica comunale (Rec)" (art. 4.1 Disposizioni attuative) - 15,24 %

Il mappale 201 foglio 51 ricade in "Indirizzi ambientali e paesaggistici, Il sistema della rete ecologica locale e delle aree protette, Rete ecologica locale: aree non soggette a trasformazione urbanistica" (art. 4.3 Disposizioni attuative). 100,00 %

Il mappale 452 foglio 51 ricade in "Indirizzi ambientali e paesaggistici, Il sistema della rete ecologica locale e delle aree protette, Rete ecologica locale: aree non soggette a trasformazione urbanistica" (art. 4.3 Disposizioni attuative). 100,00 %

PIANO DELLE REGOLE

Sensibilità del paesaggio

Il mappale 201 foglio 51 ricade in "Sensibilità paesaggistica alta" (art. 4 Disposizioni attuative). 100,00 %

Il mappale 452 foglio 51 ricade in "Sensibilità paesaggistica alta" (art. 4 Disposizioni attuative). 100,00 %

Regime dei suoli

Il mappale 201 foglio 51 ricade in "ANT.1 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica di riequilibrio ecologico ambientale, in prevalenza corrispondenti agli spazi golenali del fiume Po e dei principali corsi d'acqua" (art. 30 Disposizioni attuative). 100,00 %

Il mappale 452 foglio 51 ricade in "ANT.1 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica di riequilibrio ecologico ambientale, in prevalenza corrispondenti agli spazi golenali del fiume Po e dei principali corsi d'acqua" (art. 30 Disposizioni attuative). 100,00 %

Sistema storico, architettonico e paesaggistico

-Il mappale 201 foglio 51 ricade in "Salvaguardia delle aree di pregio naturalistico della rete ecologica provinciale di primo e secondo livello - Fascia di rispetto - Normativa PTCP art. 16.7" (art. 54 Disposizioni attuative). 100,00 %

Il mappale 201 foglio 51 ricade in "Aree a rischio archeologico" (art. 44 Disposizioni attuative). 100,00 %

Il mappale 452 foglio 51 ricade in "Salvaguardia delle aree di pregio naturalistico della rete ecologica provinciale di primo e secondo livello - Fascia di rispetto - Normativa PTCP art. 16.7" (art. 54 Disposizioni attuative). 100,00 %

Il mappale 452 foglio 51 ricade in "Aree a rischio archeologico" (art. 44 Disposizioni attuative). 100,00 %

Vincoli e limiti territoriali

Il mappale 201 foglio 51 ricade in "Reticolo idrico - Fascia di rispetto del reticolo idrico minore e consortile" (art. 59 Disposizioni attuative). 5,83 %

Il mappale 201 foglio 51 ricade in "Rispetto delle infrastrutture - Centro abitato" (art. 56 Disposizioni attuative). 100,00 %

Il mappale 452 foglio 51 ricade in "Rispetto delle infrastrutture - Centro abitato" (art. 56 Disposizioni attuative). 100,00 %

Fattibilità geologica

Il mappale 201 foglio 51 ricade in "Classe 3 Fattibilità con consistenti limitazioni, sottoclasse 3.11 Aree delle Zone I "a Rischio Idrogeologico molto elevato" a Pericolosità idraulica H1-H2, interne all'edificato" (all. A Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, Norme di fattibilità geologica artt. 8, 13 e 24). 100,00 %

Il mappale 452 foglio 51 ricade in "Classe 3 Fattibilità con consistenti limitazioni, sottoclasse 3.11 Aree delle Zone I "a Rischio Idrogeologico molto elevato" a Pericolosità idraulica H1-H2, interne all'edificato" (all. A Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, Norme di fattibilità geologica artt. 8, 13 e 24). 100,00 %

Pericolosità sismica locale

Il mappale 201 foglio 51 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). 100,00 %

Il mappale 452 foglio 51 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). 100,00 %

Edificabilità

Estratto Art. 30 Disposizioni Attuative del Piano delle Regole

ANT – Aree non soggette a trasformazione urbanistica

30.1.

Le aree ANT individuano le parti del territorio, localizzate nella tav. 3.3. (Regime dei suoli) che, per ragioni oggettive e/o per scelta di piano, vengono sottratte a qualsivoglia forma d'utilizzo comportante modifiche urbanisticamente significative dello stato di fatto.

30.2.

In relazione alle differenti specificità, le aree ANT vengono classificate in:

ANT.1 = aree di riequilibrio ecologico ambientale, in prevalenza corrispondenti agli spazi golenali del fiume Po e dei principali corsi d'acqua;

ANT.2 = aree di rispetto urbano, in prevalenza corrispondenti a spazi con valenza naturalistica, localizzati in prossimità del centro edificato;

ANT.3 = aree edificate lungo il fiume Po, caratterizzate da limitati episodi insediativi (per lo più di carattere "spontaneo").

30.3.

In considerazione della rilevanza naturalistica che gli ambiti ANT.1 e ANT.2 rivestono, l'obiettivo è quello della difesa, conservazione e potenziamento dei caratteri dell'ambiente naturale, con particolare riguardo alla vegetazione naturale e tipica; in particolare, specifica attenzione dovrà essere posta negli ambiti ANT.1 alla presenza di spiagge, arenili e lanche, e gli eventuali interventi di difesa delle sponde e di sistemazione idraulica vanno

effettuati secondo metodi e criteri di bioingegneria e modalità compatibili con l'ambiente fluviale.

30.5.

In termini d'intervenibilità edilizia sono ammessi:

- a) interventi ex lett. a), b), c) art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e smi;
- b) limitati interventi per servizi finalizzati allo svago e al tempo libero che non comportino la realizzazione di nuove Superfici Lorde (SL) e Superfici Accessorie (SA);
- c) interventi ex lett. d), e), art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 e smi per servizi pubblici e di pubblico interesse, previa valutazione di possibili alternative e, in ogni caso, prevedendo mitigazioni e compensazioni agro – forestali e ambientali

30.6.

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

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 artigianato

AP4 logistica

AP5 rottamazione

AT1 commercio al dettaglio di vicinato– settore alimentare e non alimentare

AT2 commercio al dettaglio – medie strutture di vendita con Sv da 251 a 600 mq – settore alimentare e non alimentare

AT3 commercio al dettaglio – medie strutture di vendita con Sv da 601 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

AT5 commercio all'ingrosso

AT6 distributori di carburanti e servizi annessi

AT7 Direzionale, uffici e studi professionali, agenzie bancarie, assicurative e di consulenza finanziaria

AT9 strutture ricettive turistiche

AT12 intrattenimento (discoteche, sale giochi, cinematografi, ecc.) attività sportive private (palestre, ecc.), istruzione e formazione privata, attività di assistenza privata;

R1 residenza

30.7.

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

IF = mantenimento dell'esistente

H = mantenimento dell'esistente

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 = mantenimento dell'esistente

IPF = in considerazione degli ampi spazi permeabili, che caratterizzano l'ambito, non è prevista la stima di tale parametro

Dc = 5 m

Sono ammesse distanze inferiori negli interventi di ristrutturazione edilizia, purché ricavate dentro la sagoma degli edifici esistenti.

Sono ammesse altresì distanze inferiori in presenza di accordo con i confinanti debitamente registrato e trascritto, da trasmettere all'Amministrazione comunale e nel rispetto delle distanze tra gli edifici (De).

Le costruzioni a confine sono ammesse nei seguenti casi:

- a)** in presenza di accordo con i confinanti, 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.

31

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, calcolato all'estradosso della copertura, inferiore a 3,00 m

Pp = in considerazione della particolare tipologia dell'ambito, non è prevista la stima di tale parametro

30.8.

Negli ambiti in oggetto, ex art. 65 della Lr. 12/2005 smi, non è ammesso il recupero dei sottotetti a fini abitativi

VALORE POSTO A BASE D'ASTA:

La destinazione urbanistica dell'area ANT.1 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica non ammette nuove edificazioni ma sono consentiti gli interventi ex lett. a), b), c) art. 3 comma 1 del D.P.R. 380/2001 ed in ogni caso il mantenimento dell'esistente.

Sulle aree possono essere individuati almeno n 7 posti auto scoperti oltre allo spazio di manovra per l'accesso ai box esistenti .

Il valore dell'area posto a base d'asta ed ammontante ad Euro **33,770,00 (euro trentatremilasettecentosestanta/00)** è stato determinato mediante stima sintetica comparativa del cespite mediante confronto con beni assimilabili reperiti sul mercato immobiliare ed è stato dichiarato congruo dal Nucleo Tecnico di Congruità per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative Ambito 4 - Lombardia – Verbale Seduta di NCT del 12 luglio 2024 acquisito al PG del Comune di Cremona in data 18 luglio 2024, n 59806.

