



**COMUNE DI CREMONA**



## **SCHEDA TECNICA C09**

*del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni di immobili facenti parte  
del patrimonio comunale per l'anno 2016*

**Area edificabile  
ubicata nel Comune di Cremona  
in via Postumia – Largo Degli Sportivi**

## DESCRIZIONE DEL BENE

### Ubicazione e descrizione del bene

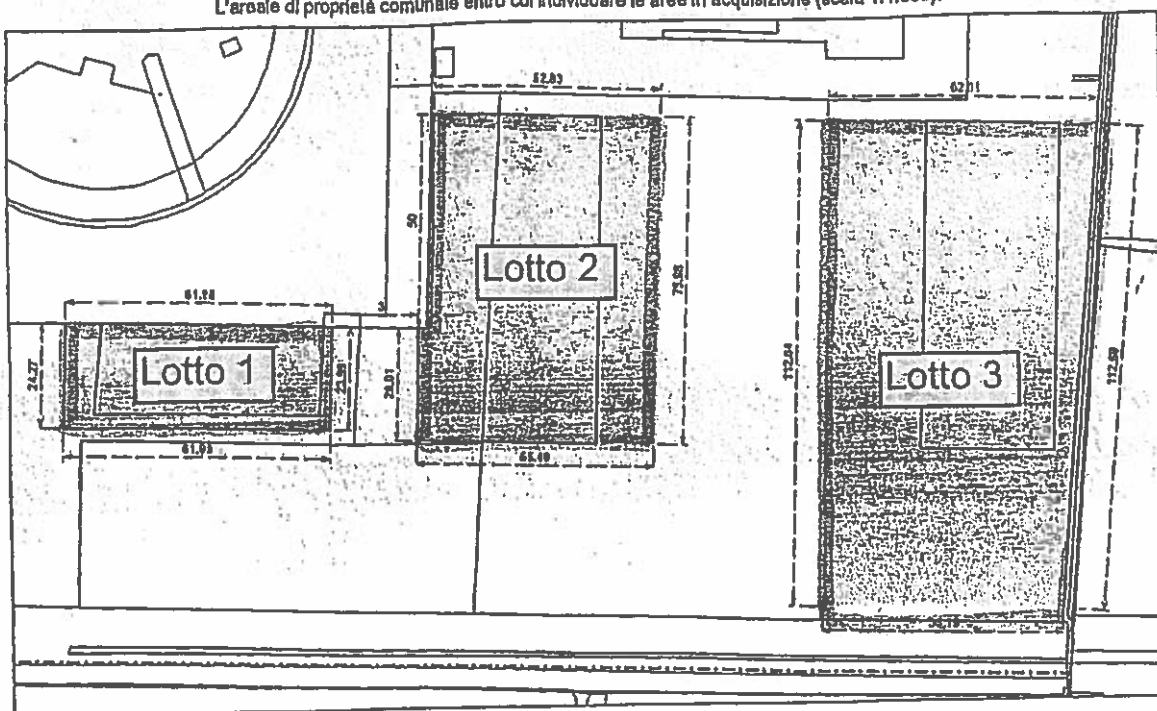
Il terreno, oggetto di dismissione, è posto nel Comune di Cremona, con accesso dalla via Postumia, nel quadrante est della città; in una zona con prevalenza di insediamenti di interesse pubblico finalizzati ad attività sportive.

L'area da alienare è di mq. 8.003,00 e deve essere individuata all'interno dell'areale di proprietà comunale costituito da tre lotti di terreno posti sui lati della via denominata Largo degli Sportivi ed individuata catastalmente al foglio 50:

- lotto 1 composto dal mappale 124 avente una superficie di circa mq. 1.080,00, dal mappale 549 avente una superficie di circa mq. 480,00 per un totale complessivo di circa mq. 1.560,00;
- lotto 2 composto dal mappale 551 avente una superficie di circa mq. 1.130,00, dal mappale 553 avente una superficie di circa mq. 1.912,00 e dal mappale 581/parte avente una superficie di circa mq. 980,14 per un totale complessivo di circa mq. 4.022,14;
- lotto 3 composto dal mappale 554 avente una superficie di circa mq. 2.356,00 e dal mappale 581/parte avente una superficie di circa mq. 4.336,00 per un totale complessivo di circa mq. 6.692,00;

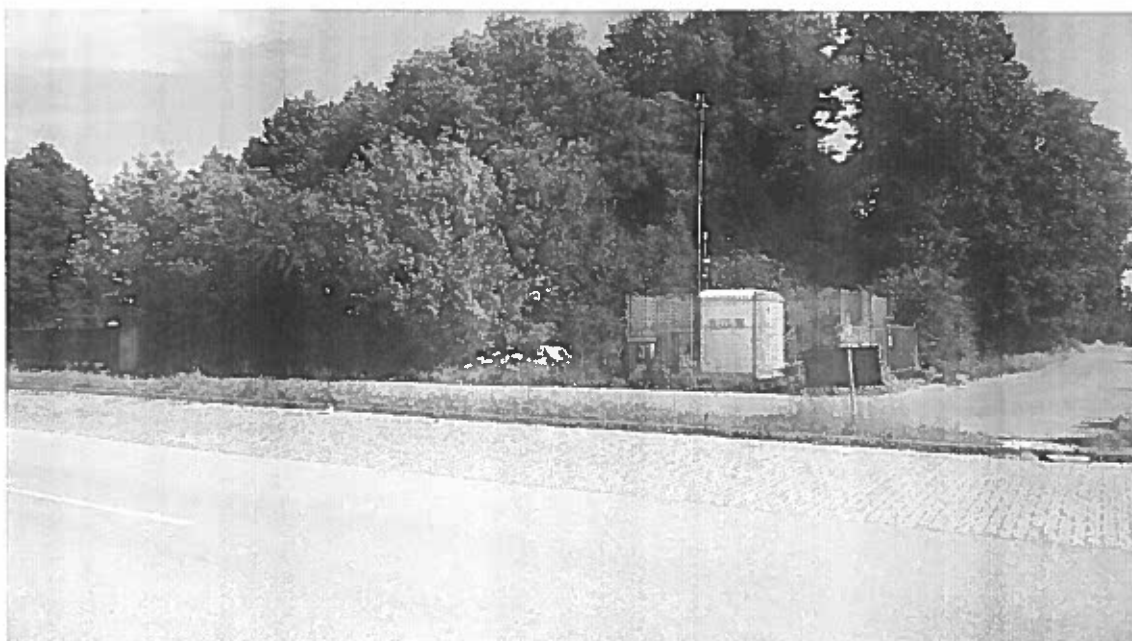
complessivamente l'areale comunale è di mq. 12.274,14.

L'areale di proprietà comunale entro cui individuare le aree in acquisizione (scala 1:1.000).



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Lotto 1



Lotto 2



### Lotto 3



## **INTERVENTI AMMESSI**

Il Comune di Cremona è dotato di Piano di Governo del Territorio e specificatamente sulla scorta dello stesso sono stati redatti i seguenti piani attuativi interessanti l'area oggetto di dismissione:

- in data 08 marzo 2010 approvazione del Piano Integrato di Intervento denominato "Città dello Sport";
- in data 13 Agosto 2014 approvazione della prima variante al P.I.I. contenente le aree da dismettere quantificate in circa mq. 8.003,00.
- in data 25 maggio 2016 presa d'atto da parte di G.M. dell'ampliamento dell'areale di proprietà comunale potenzialmente interessato alle trasformazioni sottese al comparto C2 del Programma Integrato di Intervento denominato "Città dello Sport".

Infatti nella relazione tecnica allegata alla presa d'atto si da conto di alcuni vincoli ed indirizzi, a contenuto urbanistico – edilizio, che guideranno la fase di sviluppo dell'idea progettuale da parte dell'operatore interessato all'acquisizione delle aree oggetto di codesto bando, ma che poi troveranno pieno riscontro nella convenzione che dovrà essere sottoscritta e successivamente negli atti progettuali contenuti nei P.dC. rilasciati per addivenire alla trasformazione dell'area.

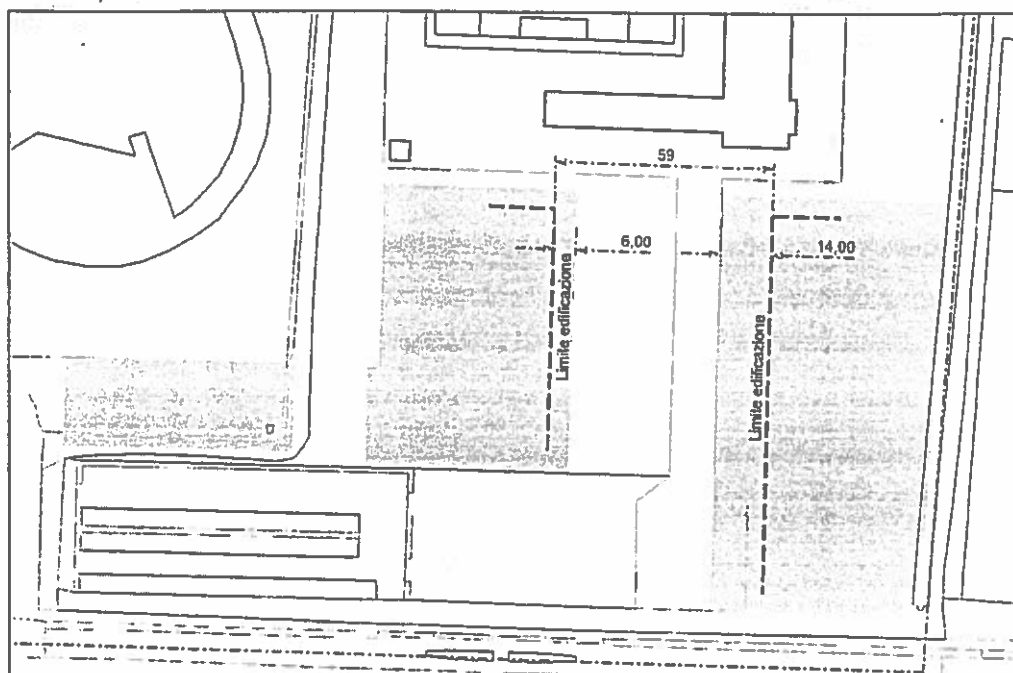
Innanzitutto andranno rispettati tutti gli indici definiti per il Comparto C2 dalle Norme contenute nel programma stesso, con la precisazione che per la verifica degli indici e dei parametri che afferiscono alla superficie fondiaria, questa è da intendersi pari alla totalità delle aree, cioè agli 8.003,00 mq.

Stante la misura delle aree che compongono l'areale, l'attuazione del comparto C2 avverrà di fatto su due o più lotti, che, come già sottolineato, vengono comunque considerati nella loro sommatoria come un'intera superficie fondiaria in termini di verifica degli indici, pertanto:

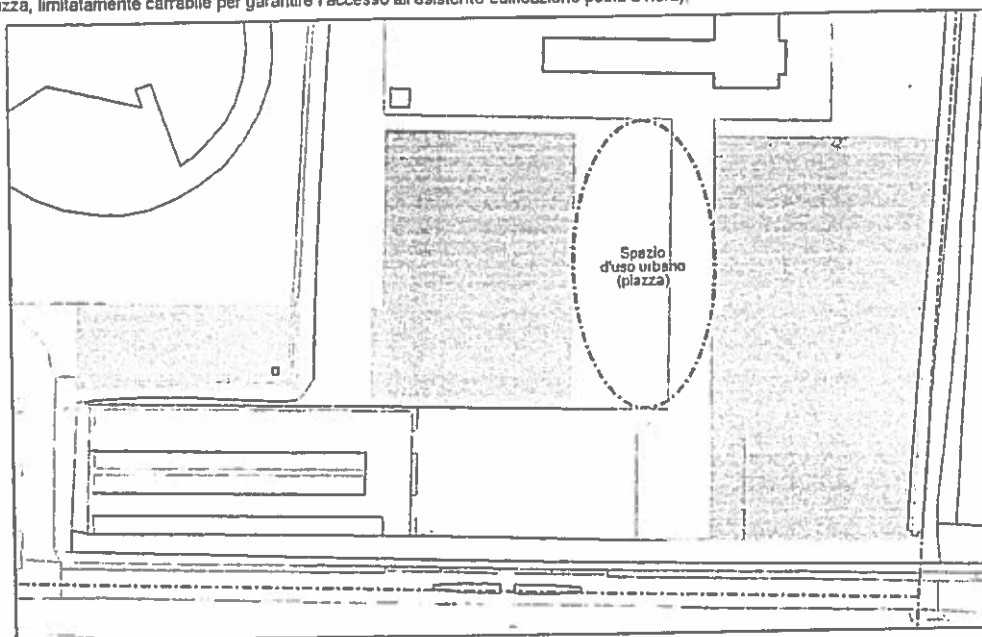
- $U_f=0,30$  mq./mq.
- $U_{max}=0,75$  mq./mq.
- $R_c=50\%$
- $R_p=20\%$

Preme però evidenziare altri aspetti determinanti e di fatto assumibili come invarianti progettuali:

- un primo aspetto riguarda gli allineamenti delle edificazioni inerenti l'area centrale e di quella posta a dx; l'immagine seguente da conto dei limiti da rispettare nell'edificazione



- un secondo aspetto, inerente sempre le due aree suddette, riguarda la realizzazione (quali opere di secondaria) di uno spazio centrale attrezzato finalizzato ad un uso urbano in grado di supportare forme di socialità e vivibilità del nuovo contesto (si pensa ad uno spazio piazza, limitatamente carrabile per garantire l'accesso all'esistente edificazione posta a nord);



- a ciò si aggiunge la realizzazione ed il completamento di un insieme di opere di urbanizzazione primaria e secondaria che stante la flessibilità e la libertà adottata, si collocheranno sia sulle aree dell'areale non prescelte per la trasformazione, sia sulle altre aree che il Programma già metteva in carico al comparto C2. La loro puntuale definizione viene pertanto rimandata allo sviluppo dei contenuti convenzionali ed ai progettuali di specifici P.d.C., comunque già ora tali opere sono così individuabili: viabilità, completamento delle dotazioni di parcheggio, riqualificazione degli spazi circostanti ed a nord della palestra Spettacolo, spazi a verde, spazi pavimentati a piazza, completamento percorsi ciclo-pedonali.

- nel merito dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria risulta determinante il rispetto dei valori economici di esecuzione già definiti nel Programma vigente per il comparto C2 che sono assunti come minimi vincolanti; questi sono definiti in Euro 340.405,00 per le opere di urbanizzazione primaria e di Euro 496.710,00 per le opere di urbanizzazione secondaria; la realizzazione delle opere di primaria e secondaria andranno a scomputo degli oneri tabellari.

- pertanto, in conclusione:

L'area in questione è inserita nel comparto 2 – Servizi complementari

Le destinazioni d'uso ammesse sono evidenziate nell'articolo 4 delle disposizioni attuative del Piano dei Servizi e precisamente sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso complementari, accessorie e compatibili con la destinazione d'uso principale del P.I.I.:

- attività terziarie – commerciali (commercio al dettaglio – medie strutture di vendita con SV da 251 a 2.500 mq – bar e ristoranti; attività ricreative e sportive private);

- attività terziarie – direzionali (sedi, laboratori, uffici di rappresentanza e di ricerca di associazioni sportive e federazioni sportive; studi di medicina sportiva, fisioterapia, centri benessere e simili);
- edilizia residenziale pubblica/edilizia sociale (social housing).

### Identificazione Catastale

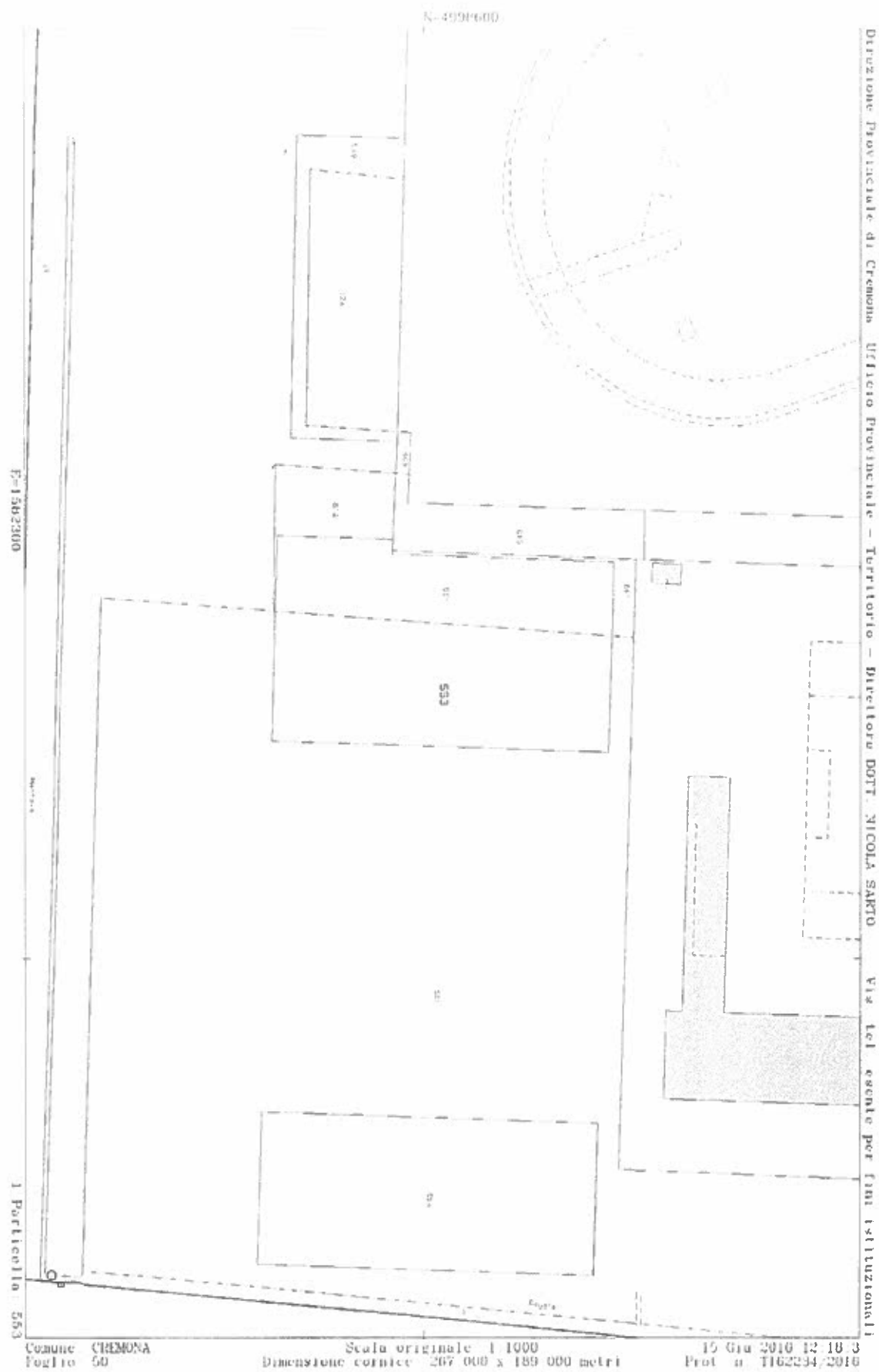
L'areale è censito all'Agenzia del Territorio di Cremona così come segue:

**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
50	124	-	Semin. Irrig.		10	80	-	-
50	549	-	Semin. Irrig.		4	80	-	-
50	551	-	Semin. Irrig.		11	30	11,38	12,84
50	553	-	Semin. Irrig.		19	12	19,26	21,72
50	554	-	Semin. Irrig.		23	56	23,73	26,77
50	581*	-	Semin. Irrig.		73	65	174,88	197,30

\* il mappale 581 dovrà essere frazionato a cura e spese dell'acquirente.

### Estratto Mappa Catastale





**Confini:****LOTTO 1**

NORD: mappale 119 ragioni Comune di Cremona;

EST: sedime stradale Largo Degli Sportivi;

SUD: sedime stradale Largo Degli Sportivi;

OVEST: sedime stradale Largo Degli Sportivi;

**LOTTO 2**

NORD: mappale 611 e mappale 581 ragioni Comune di Cremona;

EST: mappale 581 ragioni Comune di Cremona;

SUD: mappale 612 e mappale 581 ragioni Comune di Cremona;

OVEST: mappale 610 e mappale 612 ragioni Comune di Cremona.

**LOTTO 3**

NORD: mappale 581 ragioni Comune di Cremona;

EST: mappale 25 foglio 53 ragioni Comune di Cremona;

SUD: mappale 581 ragioni Comune di Cremona;

OVEST: mappale 581 ragioni Comune di Cremona;

**Vodagioni:**

L'areale oggetto della presente relazione vuota direttamente su Largo Degli Sportivi e successivamente su via Postumia.

**Vincoli e prescrizioni:**

Il Comune di Cremona intende cedere il bene, oggetto della presente relazione, con il vincolo di acquisire, da parte dell'offerente, anche i diritti edificatori per una S.L.P. Complessiva di mq. 2.065,80, generatasi per la cessione gratuita al Comune di Cremona di mq. 6.886,00 di terreno, di proprietà della Soc. Lares s.r.l. Di Cremona.

Tale vincolo è contemplato nell'atto stipulato in Cremona il 07 maggio 2010 presso il Notaio Salvelli, con il quale la Soc. Lares S.r.l. Di Cremona cedeva in primo luogo al Comune di Cremona aree di perequazione trasportando l'edificabilità relativa su altre aree di proprietà, ed in secondo luogo cedeva ulteriori aree al Comune di Cremona mantenendo a sé l'edificabilità con la precisa clausola che la stessa sarebbe atterrata sulle aree specificatamente individuate nell'ambito del P.I.I. Città dello Sport.

Di conseguenza, in assenza di palese dichiarazione comprovante la volontà di acquisire i diritti edificatori sopracitati da inserire nella offerta normata dal bando che sarà pubblicato, non verrà tenuta in considerazione da codesta Amministrazione l'offerta economica proposta.

