



Cremona

COMUNE DI CREMONA
Servizio Pianificazione Urbana
e Sportello Unico Edilizia

Ufficio Governo del Territorio

Piano di governo del territorio

Piano dei servizi

RELAZIONE

Autorizzazione alla realizzazione di un'attrezzatura di interesse pubblico
o generale diversa da quanto previsto dal vigente Piano dei Servizi

articolo 9, comma 15, L.R. n.12/2005

A.E.M. - parcheggio area Lucchini



Fondo fotografico Fazioli (<http://www.lombardiabeniculturali.it>)

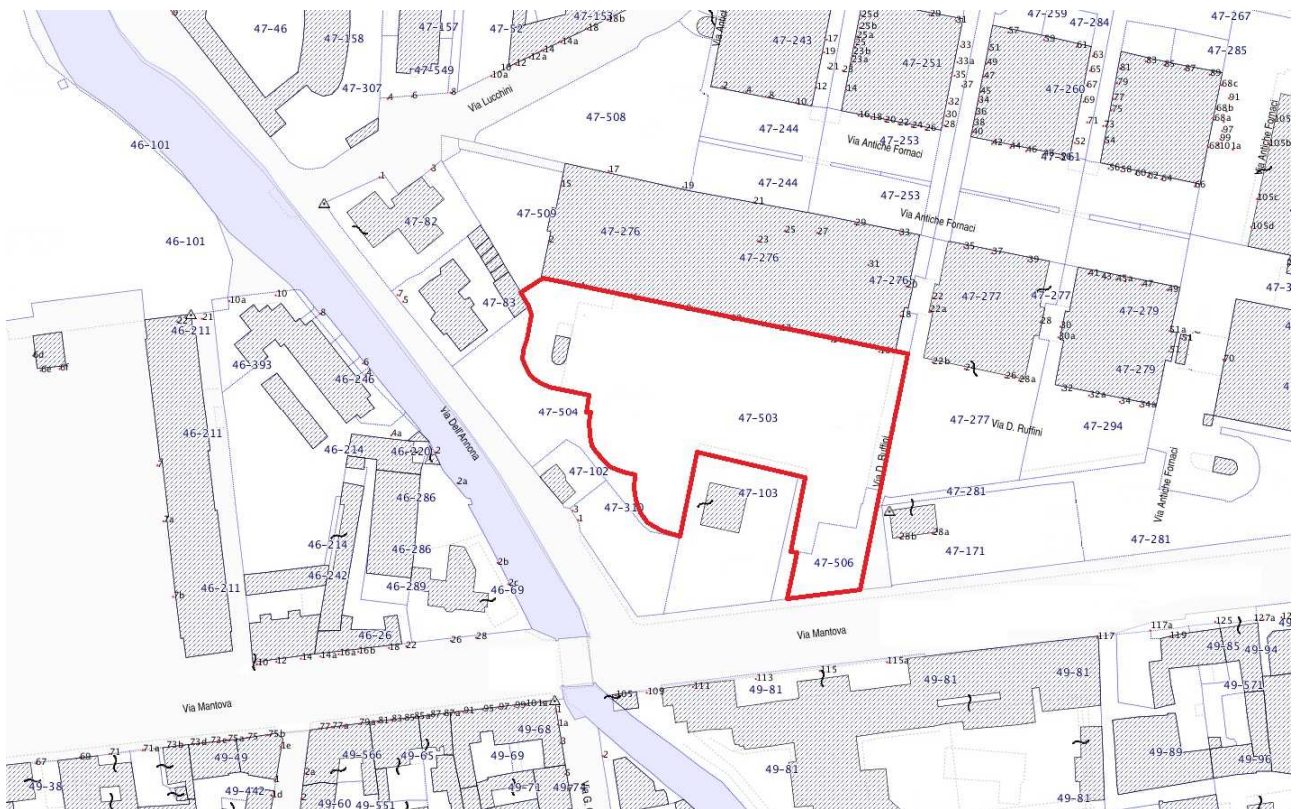
Il Direttore del Settore Urbanistica
Commercio - Artigianato
SUAP - SUE - Area Vasta
arch. Marco Masserdotti

• INQUADRAMENTO GENERALE

L'immobile interessato dalla presente procedura si compone di un piano interrato (originariamente realizzato per essere destinato a parcheggio ma mai utilizzato) e della soprastante area a parcheggio (liberamente accessibile, parte del più ampio parcheggio posto in via Ruffini); risulta inquadrato catastalmente al foglio 47 con i seguenti mappali:

- 503 (sub.1-2-3) e 506 posti a quota strada (piano terra);
- 514 (sub.1-2), 515 (sub.2), 276 (sub.549-550) posti al piano interrato;

si trova sulla via Mantova all'intersezione con via Ruffini (zona ex Fornaci Lucchini).

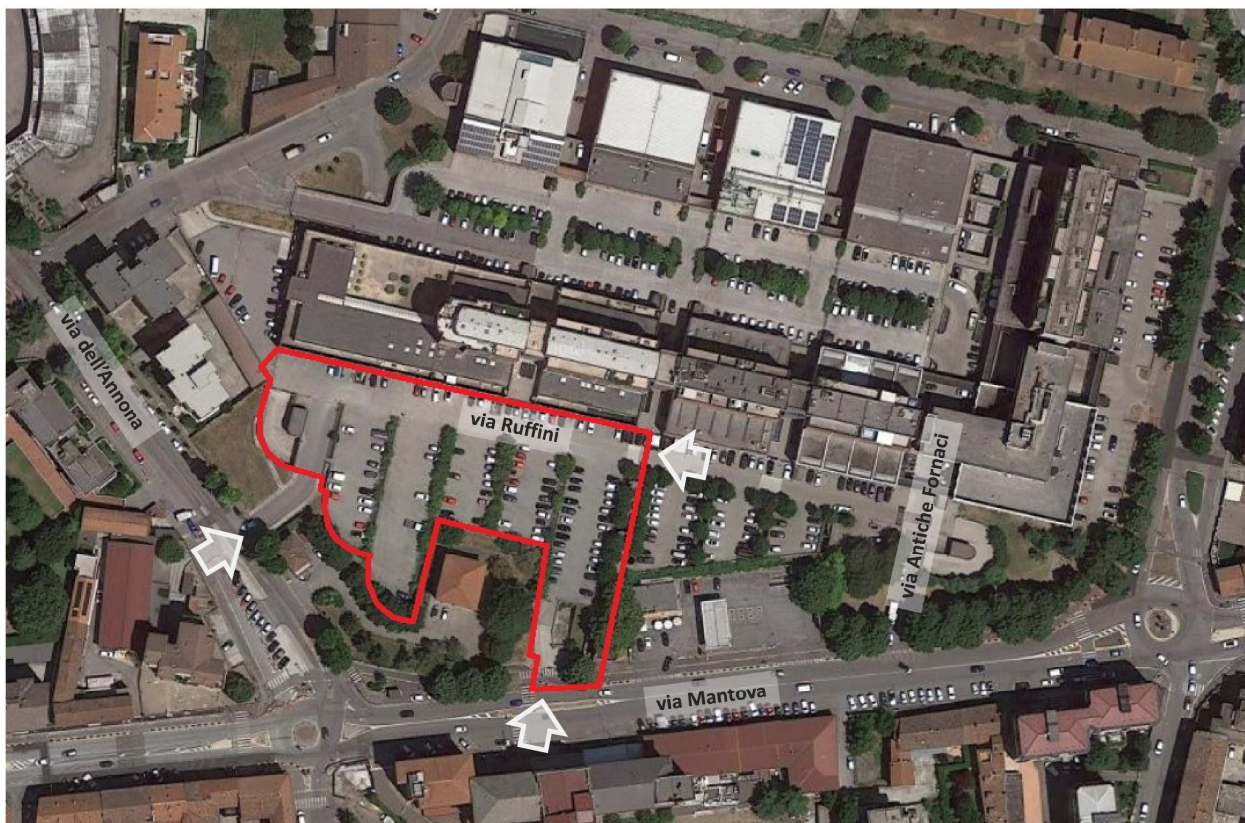


*Estratto di mappa catastale – Foglio 47, mappali 503-506
(fonte GisArea Comune di Cremona)*

L'immobile confina:

- in lato ovest e in lato sud con due immobili e relative aree pertinenziali, che ospitano associazioni del terzo settore (proprietà comunale);
- sul lato nord confina con un immobile destinato a funzioni terziario – commerciali e residenziali;
- sul lato est con un'area a parcheggio (comunale) e con un distributore di carburante.

L'eccesso può avvenire direttamente dalla via Mantova, attraverso via Antiche Fornaci e via Ruffini e infine da via dell'Annona come evidenziato nella seguente vista aerea.

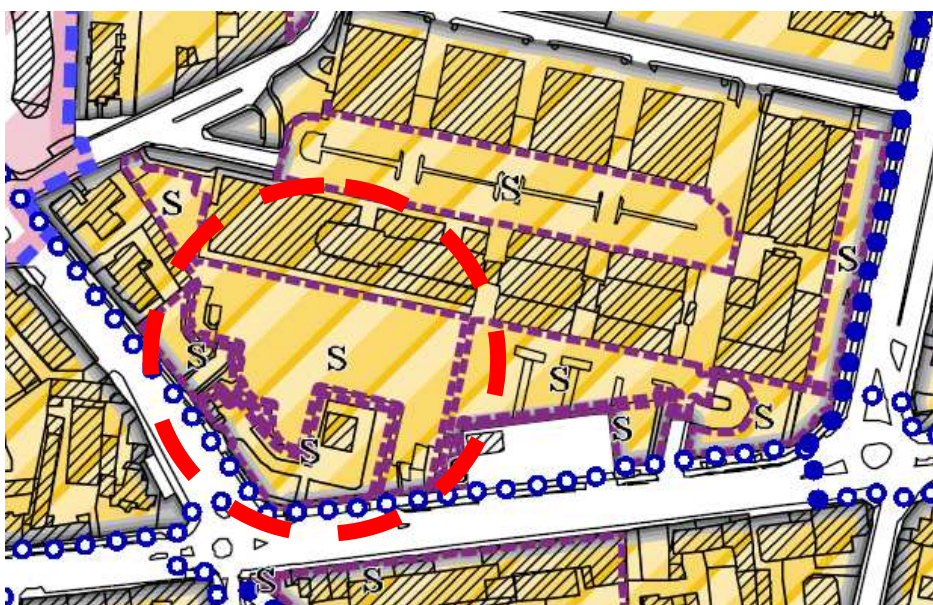


Vista aerea con indicazione del lotto e dei punti d'accesso

• INQUADRAMENTO URBANISTICO NEL PGT VIGENTE

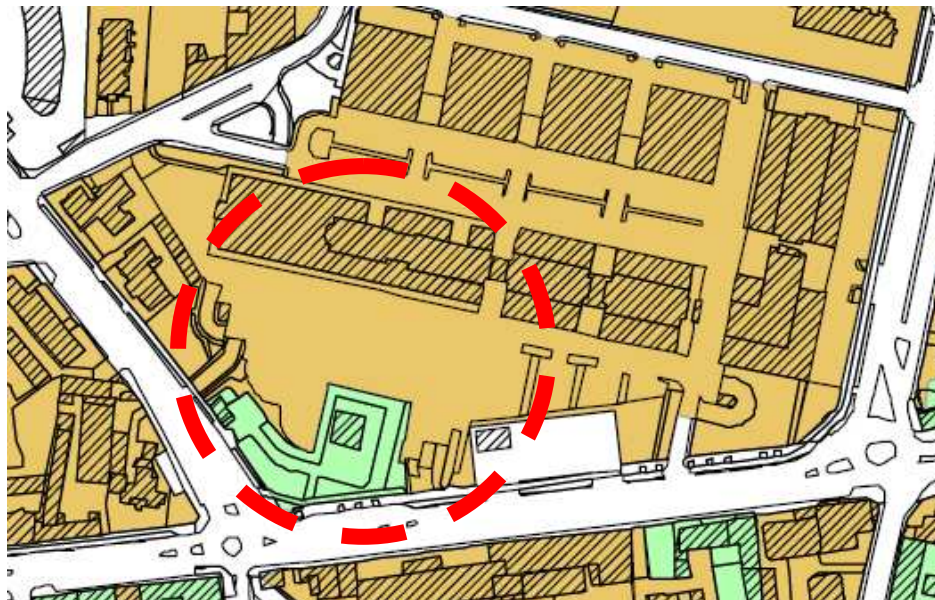
Nel vigente Piano di Governo del Territorio l'area è oggetto della disciplina sia del Piano delle Regole che del Piano dei Servizi. Dettagliatamente:

- nel **Piano delle Regole** si trova all'interno delle aree individuate come "Ambiti di seconda espansione" (CER.2 - articolo 24 delle Disposizioni attuative) all'interno del Tessuto Urbano Consolidato TUC. L'intervenibilità assegnata è "rigenerazione".



CER.2 - Ambiti di seconda espansione (art.24)
 s Rinvio al Piano dei servizi (art. 3.10 Disposizioni attuative del Piano delle regole)

Piano delle Regole – tavola 3.3.c - Carta della conformazione del regime dei suoli e della classificazione delle aree agricole (stralcio)



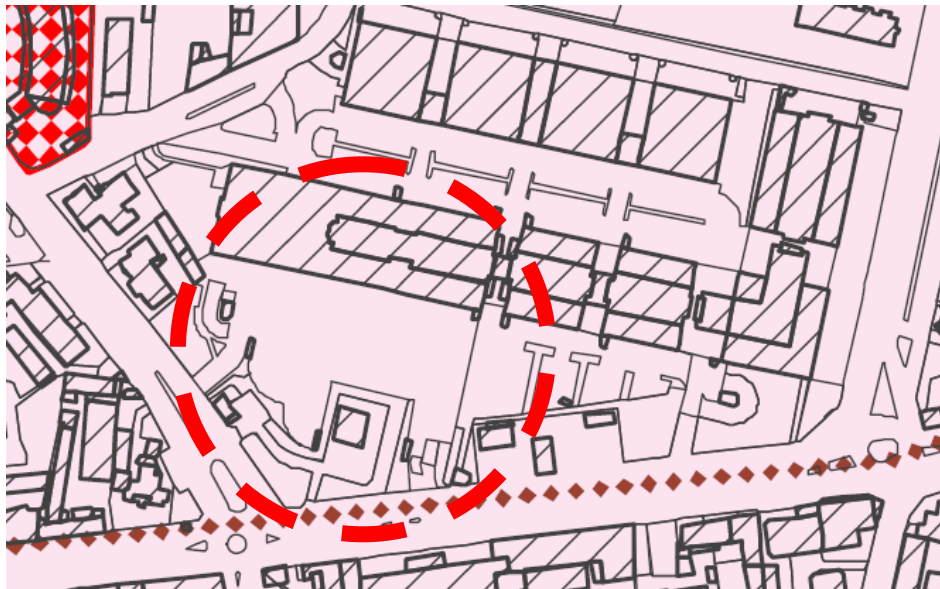
Rigenerazione (art.17)

Interventi di cui alle lett. a), b), c), d), e) dell'art. 3, comma 1 del D.P.R. 380/2001 e smi

Piano delle Regole – tavola 3.1.c - Carta dell'intervenibilità edilizia (stralcio)

Essendo stata rilevata la presenza di un servizio (indicato con la lettera “S”), il Piano delle Regole demanda al Piano dei Servizi la disciplina delle funzioni principali consentite e dei parametri edilizi mediante l’articolo 3.10 delle proprie Disposizioni attuative.

Dal punto di vista vincolistico emerge che il comparto risulta integralmente ricompreso nelle aree a rischio archeologico (articolo 46 delle Disposizioni attuative).



Rischio archeologico (art. 46)

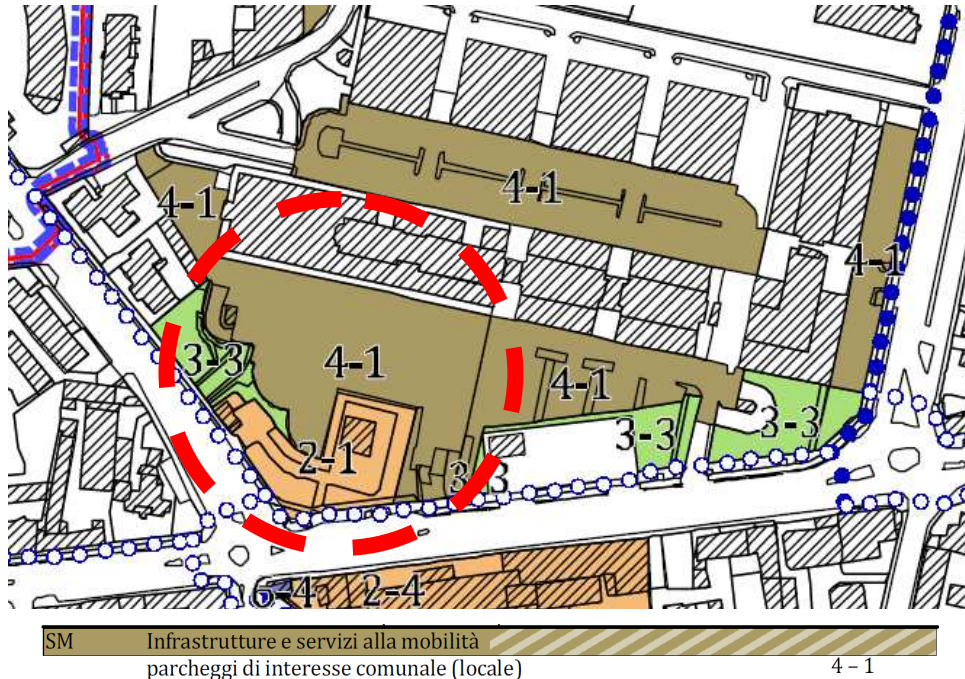


Aree a rischio archeologico

Piano delle Regole – tavola 3.4.c - Carta del sistema storico, architettonico e paesaggistico (stralcio)

- nel **Piano dei Servizi** vigente l’immobile oggetto della procedura è inserito nei “*Servizi*”

esistenti e confermati” nella tipologia “4-1 parcheggi di interesse comunale (locale)”.



Piano dei Servizi – tavola 3.2.c (Carta della conformazione dei suoli per servizi) - stralcio

• LA PROPOSTA DI INTERVENTO E LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO

L’immobile è stato inserito dal Comune di Cremona nel “Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni di immobili facenti parte del patrimonio comunale” (D.C.C. n.44 del 15 novembre 2021).

A) FABBRICATI DA ALIENARE	
6	Parcheggio Area Lucchini
Foglio 47 mappale 514 sub 1-2 – mappale 515 sub 2 – mappale 276 sub 549-550 – mappale 503 sub 1 – 2 – 3 Mappale 506	
Superficie vendibile mq 5000,00 circa piano interrato – area urbana piano terra mq 6110,00 ca	
Porzione di fabbricato costituita da un unico piano interrato suddiviso in due parti aventi accessi distinti e da area urbana ad uso parcheggio pubblico posta al piano terra	
Note:	<p>CER. 2 – Ambiti di seconda espansione <u>Sono escluse le seguenti destinazioni d’uso:</u> AA1 produzione agricola e allevamento AP1 industria insalubre di 1^ e 2^ 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</p> <p>Piano dei Servizi : "Aree ed attrezzature per servizi esistenti e confermate - Infrastrutture e servizi alla mobilità: parcheggi di interesse comunale (locale)" (artt. 6 e 7 Disposizioni attuative).</p>

Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni di immobili facenti parte del patrimonio comunale – Allegato 1.1 (stralcio)

Il Disciplinare per la vendita dell’immobile allegato all’Avviso di asta pubblica, nelle “Condizioni di vendita”, prevedeva esplicitamente al punto D): <ferma restando la

destinazione dell'immobile ad "Aree e attrezzature per servizi", successivamente all'aggiudicazione del bene potranno essere valutate eventuali modifiche alla tipologia di servizio in conformità alle vigenti disposizioni urbanistiche> (vedi stralcio seguente).

**DISCIPLINARE PER LA VENDITA DEL SEGUENTE BENE IMMOBILE : PARCHEGGIO
AREA LUCCHINI SITO A CREMONA – VIA MANTOVA/VIA DANTE RUFFINI
CATASTALMENTE INDIVIDUATO NEL MODO CHE SEGUE: PIANO TERRA
– FOGLIO 47 MAPPALE 503 SUB 1 – 2 – 3, MAPPALE 506. PIANO INTERRATO – FOGLIO
47 MAPPALI 514 SUB 1-2-, 515 SUB 2, 276 SUB 549 – 550.**

...

Condizioni di vendita degli immobili:

A) La stipulazione del contratto di compravendita avrà luogo mediante atto pubblico **entro e non oltre il 20 DICEMBRE 2021.**

B) l'immobile sarà ceduto a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come evidenziato nella allegata scheda tecnica, con i relativi pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti; lo stato dell'immobile sarà quello risultante dalla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve;

C) l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dell'immobile; la presentazione di un'offerta implica esplicita accettazione della situazione giuridica, edilizia ed urbanistica in essere in relazione all'immobile per cui viene presentata l'offerta, ed esplicita assunzione di tutti gli eventuali oneri e rischi.



D) ferma restando la destinazione dell'immobile ad "Aree e attrezzature per servizi", successivamente all'aggiudicazione del bene potranno essere valutate eventuali modifiche della tipologia di servizio in conformità alle vigenti disposizioni urbanistiche;

Azienda Energetica Municipale S.p.A. ha acquistato l'immobile, a seguito della citata asta pubblica, con atto in data 21 dicembre 2021 a firma della Notaio Laura Genio (Repertorio n.18726, Raccolta n.9327).

Con istanza in data 11 maggio 2022, trasmessa a mezzo pec ed acquisita al P.G. n.35119, ha chiesto che "l'immobile venga destinato a 'SG – Servizi generali e attrezzature d'interesse comune; Servizi amministrativi di interesse comunale' al fine di poterlo meglio valorizzare".

La tipologia di servizio da autorizzare da parte del Consiglio Comunale **per il solo piano interrato** dell'immobile (foglio 47, particelle 514 sub.1-2, 515 sub.2, 276 sub.549-550 – evidenziati in verde nella planimetria allegata in calce alla presente relazione), tra quelle presenti, è quella con codice "***2-3 Servizi amministrativi di interesse comunale (locale)***".

La l.r. 11 marzo 2005 n.12 (Legge per il governo del territorio), all'articolo 9, comma 15, prevede la possibilità di realizzare "attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o

generale, diverse da quelle specificatamente previste dal piano dei servizi” senza che ciò comporti “l’applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale”.

Il Piano dei Servizi del Comune di Cremona ha recepito la previsione della legislazione regionale all’articolo 14.3 delle proprie Disposizioni attuative.

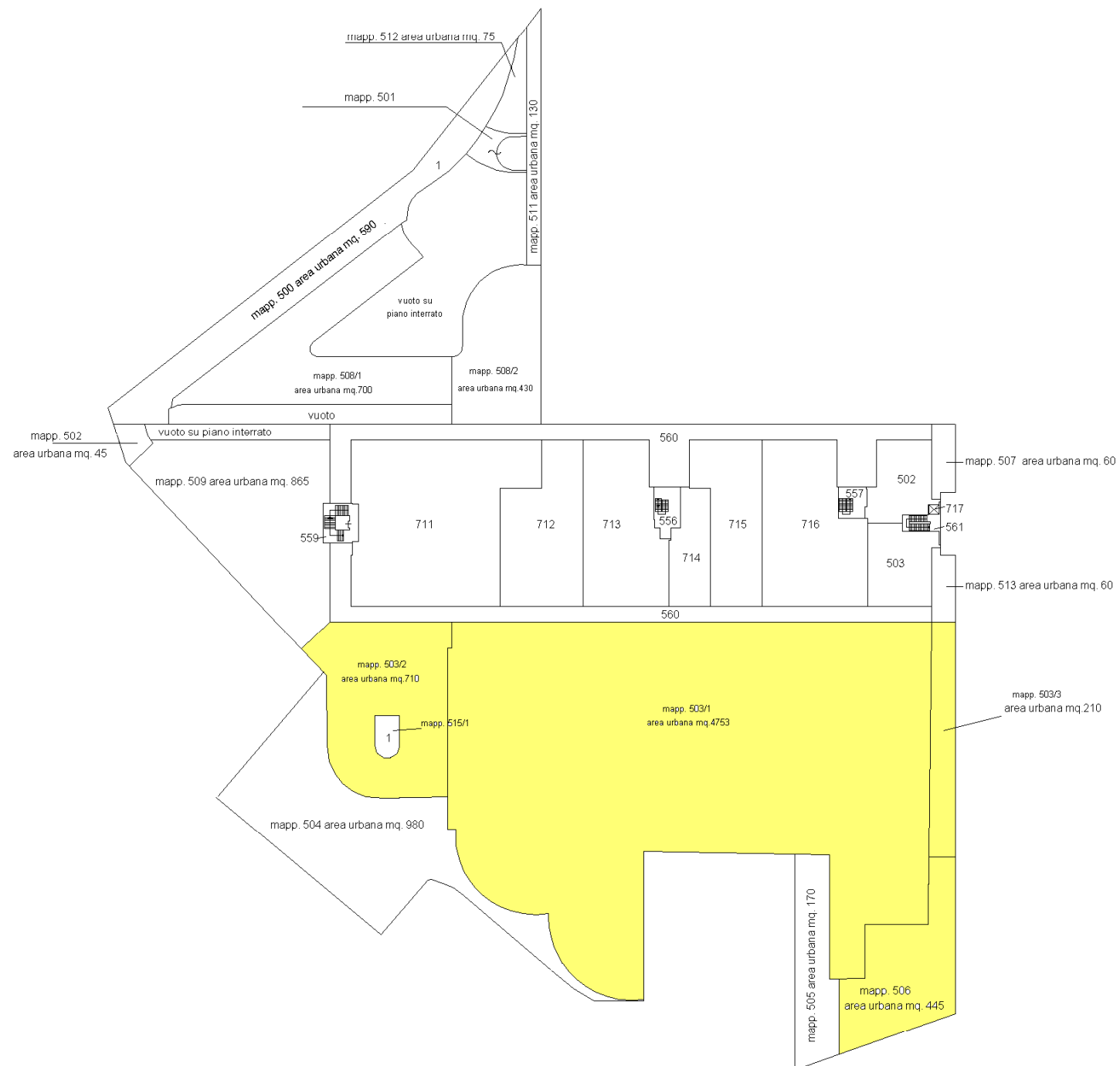
A seguito dell’assunzione della delibera consiliare prevista dalla normativa suddetta non sarà necessario modificare gli atti del Piano dei Servizi vigente.

La realizzazione del servizio e gli eventuali interventi edilizi necessari saranno comunque subordinati all’ottenimento dei relativi titoli edilizi previsti dalla normativa in materia.

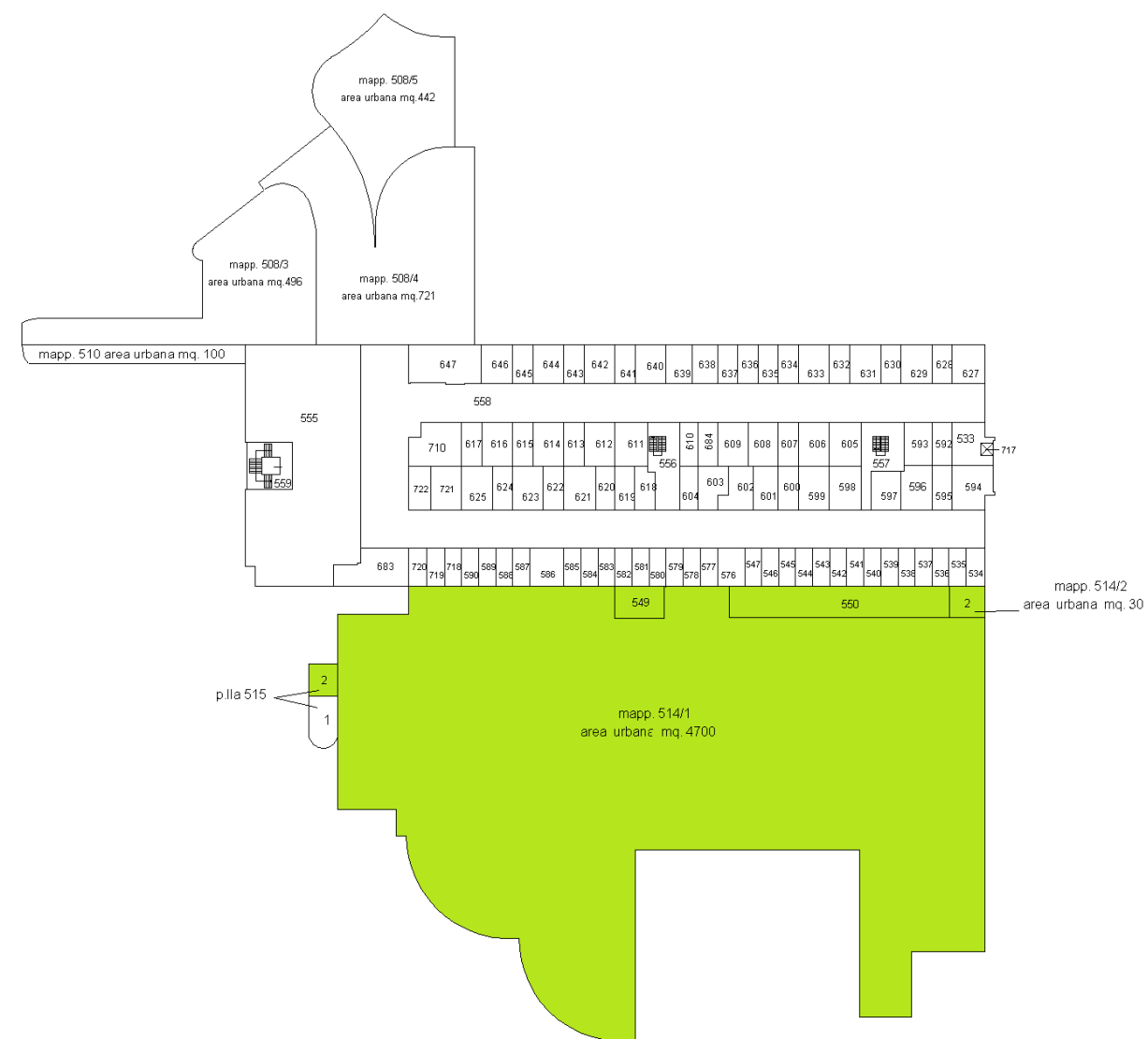
Allegato:

- Planimetria catastale, con evidenziati in verde le particelle e i subalterni oggetto del presente procedimento.

PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



NORD

