



**Cremona**

COMUNE DI CREMONA  
Servizio Pianificazione Urbana  
e Sportello Unico Edilizia

Ufficio Governo del Territorio

allegato C)

**COMUNE DI CREMONA**

**REVOCA DEL P.E.E.P. 2006 PER LE  
RESIDUALI AREE, DI PROPRIETA'  
COMUNALE, RELATIVO AGLI AMBITI  
“*BOSCHETTO 1*” E “*CAVATIGOZZI*”  
CONTESTUALE APPROVAZIONE DELLA  
RETTIFICA AL PIANO DEI SERVIZI E AL  
PIANO DELLE REGOLE VIGENTI**

ai sensi dell'art.13, comma 14bis, della L.R. 12/2005 e s.m.i.

***Relazione descrittiva – Motivazioni***

novembre 2022

## 1. Inquadramento

Nell'anno 2006 il Comune di Cremona si è dotato di un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (Deliberazione della Giunta Comunale n.557 del 28.12.2006) interessante cinque ambiti espressamente previsti dall'allora vigente Piano Regolatore Generale.

L'articolo 50 delle Norme Tecniche di Attuazione prevedeva, all'interno di ciascuna delle cinque aree destinate a “nuovi insediamenti residenziali” (zona omogenea C), la suddivisione “*in due parti, una destinata alla realizzazione di edifici residenziali privati e relative attrezzature urbanistiche primarie e secondarie e l'altra destinata, invece, ad insediamenti di edilizia economica e popolare con relative attrezzature urbanistiche primarie e secondarie da promuovere in applicazione della legge n.167/1962 e successive modifiche*”.

La realizzazione di interventi privati doveva interessare il 70% della superficie territoriale di ogni ambito, per il restante 30%, riservato ad interventi di edilizia economica e popolare, era prevista la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale.

## 2. Stato di attuazione

Il P.E.E.P. 2006, dopo che sono ormai trascorsi oltre quindici anni dalla sua approvazione, ha visto una realizzazione molto parziale delle previsioni pianificate: solo due dei cinque ambiti previsti sono stati attuati (Bagnara e Boschetto 2):



immagini aeree e viste da strada

In ragione di questa situazione l'Amministrazione Comunale ha già revocato l'ambito P.E.E.P. "Maristella" (Delibera di Consiglio Comunale n.16 del 26 febbraio 2018) sul quale erano giunti diversi interessamenti all'acquisto per un'attuazione mediante edilizia libera e privata. A seguito della revoca e della successiva alienazione delle aree, attualmente l'ambito è in corso di edificazione.

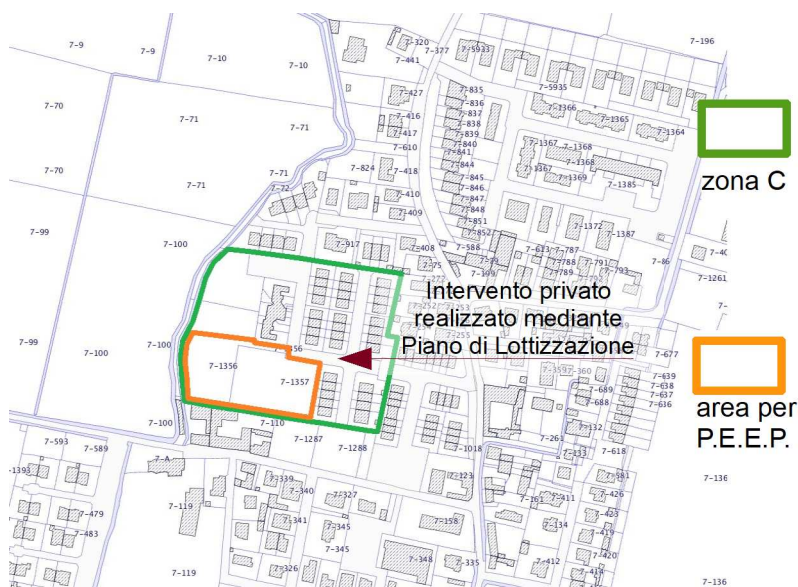
La seguente tabella illustra, per ciascun ambito, i principali dati planivolumetrici di progetto del P.E.E.P. 2006 approvato.

	ambiti PEEP					totali
	Maristella	Cavatigozzi	Boschetto 1	Bagnara	Boschetto 2	
St	9.914	4.548	6.923	10.929	6.073	38.387
Sf	5.753	2.594	3.850	6.140	3.922	22.259
SL prevista	3.305	1.515	2.308	3.643	2.025	12.796
realizzato	<b>NO</b>	<b>NO</b>	<b>NO</b>	<b>sì</b>	<b>sì</b>	

Ad oggi, quindi, dei cinque ambiti originari rimangono inattuati l'ambito "Boschetto 1" e l'ambito "Cavatigozzi".

■ ambito **Boschetto 1**

Per quanto riguarda l'ambito Boschetto 1 nello stralcio catastale sottostante sono indicate le aree P.E.E.P. all'interno della zona C prevista dal P.R.G. del 1999.



Estratto di mappa catastale – Foglio 7, mappali 1356-1357



G - ZONA DESTINATA A NUOVI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (Art. 50)

**Piano Regolatore Generale** (approvato con DGR VII/10489 del 30.09.2002)  
 tavola a2.5 – azzonamento (stralcio)



**P.E.E.P. 2006** – Ambito **Boschetto 1** - tavola 4A – Planimetria di progetto (stralcio)



P.E.E.P. 2006 – Ambito **Boschetto 1** - immagine aerea

Per quanto riguarda questo ambito è opportuno ricordare che nell'agosto 2011 era stato assegnato in diritto di superficie (per una durata di sessanta anni) ad una società cooperativa.

La cooperativa stessa, in carenza di risposte dal mercato immobiliare cremonese, già nel 2014 ha presentato una nota con richiesta di risoluzione del diritto di superficie poi reiterata nel corso del 2022.

Con una specifica Determinazione Dirigenziale (n.1894/2022) in data 14 novembre 2022 il Comune di Cremona ha disposto la risoluzione del citato diritto costituito a favore della cooperativa.

La porzione di area destinata ad interventi edilizi (foglio 7, mappale 1357) è inoltre stata inserita nell'ultimo "Aggiornamento del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni facenti parte del patrimonio comunale ANNO 2022" (approvato con D.C.C. n.49 del 10 ottobre 2022):

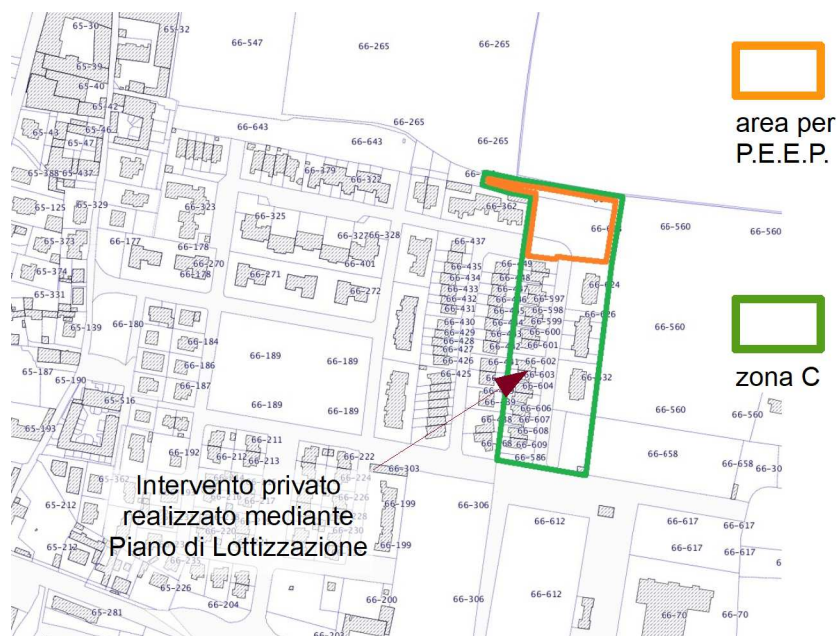
<b>12</b>	<b>Area di via Verdello – Frazione Boschetto</b>
Foglio 7 mappale 1357	
Superficie vendibile mq 3.814,00 circa	
Trattasi di area edificabile inserita in un contesto residenziale urbanizzato. (area PEEP)	
<b>Note:</b>	PIANO DEI SERVIZI "ERP/ES Edilizia residenziale pubblica/Edilizia sociale" (art. 11 Disposizioni attuative) "Perimetri di pianificazione attuativa previgente" (art. 21 Disposizioni attuative) PIANO DELLE REGOLE "Intervenibilità edilizia di rigenerazione" (art. 17 Disposizioni attuative) "Tessuto urbano consolidato - CER.3 - Ambiti delle frazioni" (art. 25 Disposizioni attuative) "Perimetri di pianificazione attuativa previgente" (art. 31 Disposizioni attuative)
Ai fini dell'alienazione dovranno essere risolti i rapporti con l'attuale titolare di diritto di superficie e dovrà essere revocato il PEEP vigente sull'area	

L'unico intervento nell'ambito P.E.E.P. "Boschetto 1" è stato effettuato dall'Amministrazione Comunale che, sulle aree acquisite in sede di approvazione del P.L.,

sulla parte destinata a servizi ha realizzato una piantumazione ed un passaggio ciclo-pedonale; risulta ancora libera la parte destinata all'edificazione.

■ ambito **Cavatigozzi**

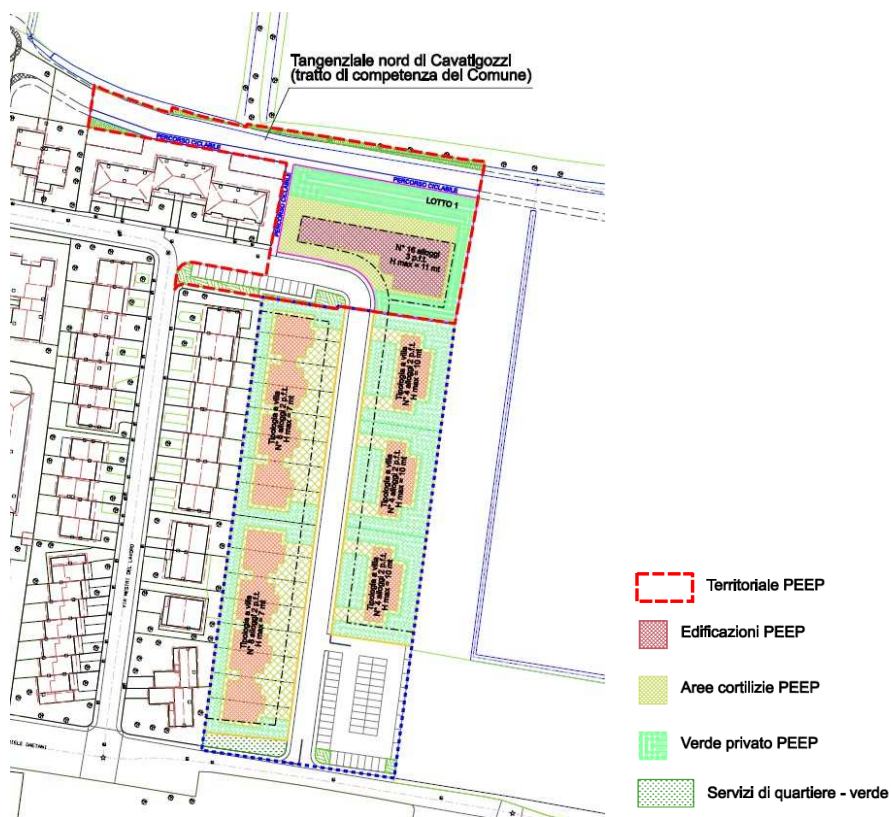
Per quanto riguarda l'ambito Cavatigozzi nello stralcio catastale sottostante sono indicate le aree P.E.E.P. all'interno della zona C prevista dal P.R.G.



Estratto di mappa catastale – Foglio 66, mappale 613



**Piano Regolatore Generale** (approvato con DGR VII/10489 del 30.09.2002)  
tavola a2.7 – azionamento (stralcio)



P.E.E.P. 2006 – Ambito *Cavatigozzi* - tavola 4B – Planimetria di progetto (stralcio)

Anche l'ambito di Cavatigozzi, nel dicembre 2011 era stato assegnato in diritto di superficie ad una cooperativa per la realizzazione degli interventi di edilizia in regime P.E.E.P. ma, sempre in virtù della mancanza di interesse, non è mai stata avviata nessuna procedura e si è giunti alla risoluzione del diritto costituito mediante un atto di transazione stragiudiziale in data 28 giugno 2019.

La porzione di area destinata ad interventi edilizi (foglio 66, mappale 613) è inoltre stata inserita nell'ultimo "Aggiornamento del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni facenti parte del patrimonio comunale ANNO 2022" (approvato con D.C.C. n.49 del 10 ottobre 2022):

4 Area di via Invalidi del Lavoro – Frazione Cavatigozzi	
Foglio 66 mappale 613	
Superficie vendibile mq 2.527,00 circa	
Trattasi di area edificabile inserita in un contesto residenziale urbanizzato. (Ex area PEEP)	
Note:	<p><b>CER. 2 – Ambiti di seconda espansione</b>  Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:  AA1 produzione agricola e allevamento  AP1 industria insalubre di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> 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.E.E.P. 2006 – Ambito *Cavatigozzi* - immagine aerea

Nessun intervento è stato effettuato nell'ambito P.E.E.P. "Cavatigozzi".

### **3. La revoca del P.E.E.P. 2006**

Oltre alle vicende di mancata attuazione, di cui si è detto sopra, sono da tenere in considerazione anche le seguenti valutazioni:

- dall'approvazione del P.E.E.P. 2006 il quadro pianificatorio generale comunale è profondamente mutato: il Piano di Governo del Territorio (introdotto dalla l.r. 12/2005) contiene elementi di flessibilità funzionale in tutti gli ambiti in cui è suddiviso il territorio; gli ambiti nei quali è espressamente prevista una dotazione di Edilizia residenziale pubblica e di Edilizia sociale (ERS/ES) sono individuati nel Piano dei Servizi, ai sensi dell'articolo 9 della l.r. 12/2005, con lo scopo di allentare la tensione sociale del problema abitativo, impedire la formazione di quartieri monofunzionali, incentivare la realizzazione di alloggi a destinazione sociale (a locazione temporanea per particolari categorie sociali; a locazione con patto di futura vendita; a canone moderato; a canone sociale);

- anche il quadro normativo in materia di Edilizia residenziale pubblica / Edilizia sociale è profondamente mutato dalla data di approvazione del P.E.E.P. 2006 del Comune di Cremona: il legislatore nazionale e quello regionale hanno messo a punto nuovi modelli e nuove strategie (si veda la recente l.r. 16/2016 che prevede la possibilità di erogare servizi abitativi oltre che ai Comuni e alle ALER anche ad operatori privati ed accreditati).

Alla luce di queste considerazioni l'ufficio Patrimonio ha proposto alla G.C., tra le altre questioni, di *"dare mandato agli uffici del Settore Urbanistica, Commercio, Artigianato, SUAP-SUE e Area Vasta di provvedere con la revoca del Piano per l'Edilizia Economica e*

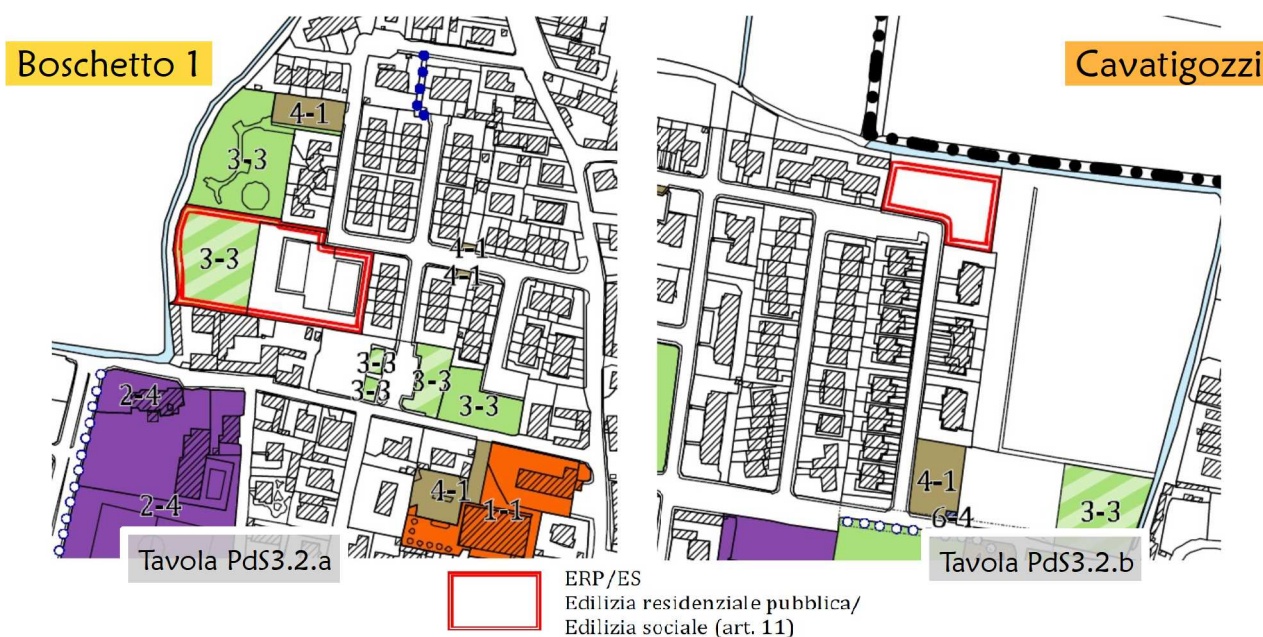
*Popolare (P.E.E.P. 2006) per la parte relativa alle aree di proprietà comunale del quartiere Boschetto (e nel contempo anche per le ultime residue ubicate a Cavatigozzi) tuttora inattuate e contestuale rettifica del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole vigenti, ai sensi dell'articolo 13 della Legge Regionale 12/2005”.*

Dalla sommatoria di tutti questi fattori discende quindi la volontà dell'Amministrazione di procedere all'alienazione delle aree che, come visto sopra, sono inserite nell'ultimo **“Aggiornamento del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni facenti parte del patrimonio comunale ANNO 2022”** (approvato con D.C.C. n.49 del 10 ottobre 2022), provvedendo preliminarmente alla revoca della previsione del Piano per l'Edilizia Economico e Popolare per le aree ancora interessate.

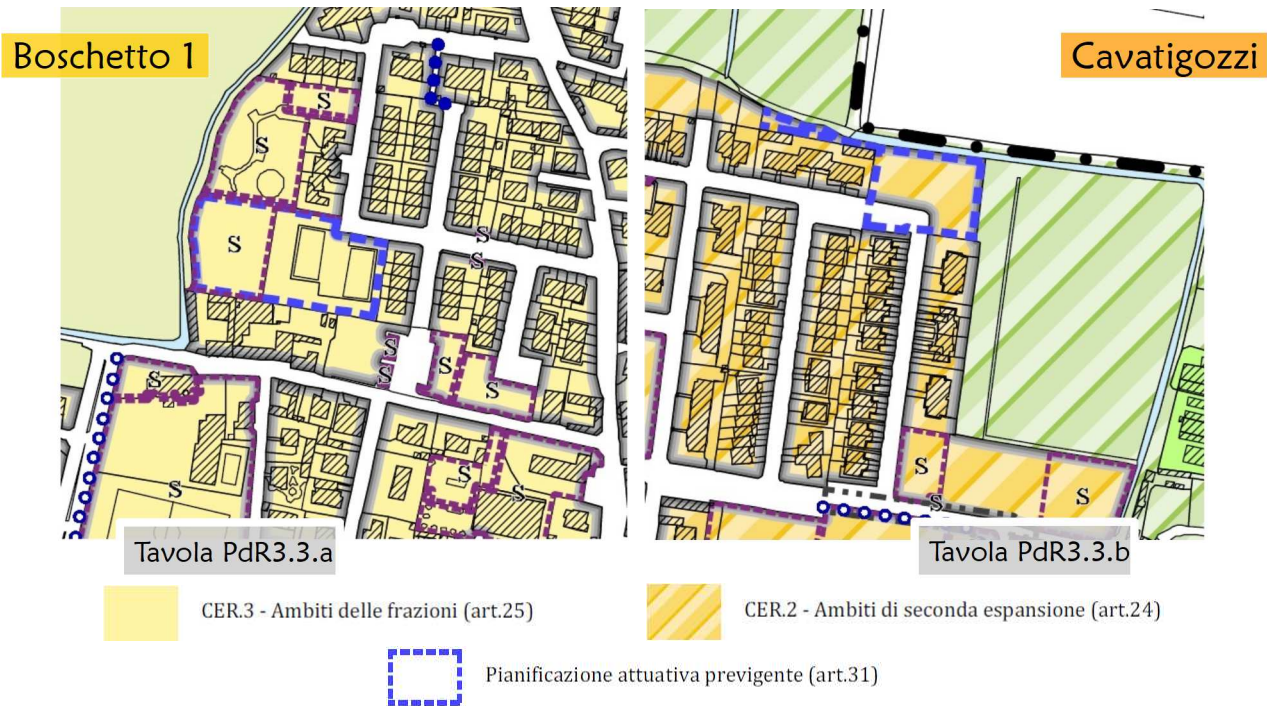
Essendo le aree già di proprietà dell'Amministrazione Comunale ed avendo risolto, come accennato sopra, gli aspetti legati all'assegnazione del diritto di superficie per la realizzazione degli interventi in regime P.E.E.P., non si concretizza alcun danno ad altri soggetti a seguito della revoca del piano.

#### **4. Rettifica del Piano di Governo del Territorio**

A seguito della revoca del P.E.E.P. 2006 non è necessario procedere ad una variante al Piano di Governo del Territorio ma esclusivamente ad una rettifica puntuale di alcune tavole. Il P.G.T. infatti da una parte già assoggetta le aree in argomento alla disciplina del Piano delle Regole (area al Boschetto in CER.2; area a Cavatigozzi in CER.3) e dall'altra riporta, nel Piano dei Servizi, l'indicazione “ERP/ES Edilizia residenziale pubblica / Edilizia sociale (art.11)”.



**Piano dei Servizi - Carta della conformazione dei suoli per servizi**



**Piano delle Regole** - Carta della conformazione del regime dei suoli e delle aree agricole

La successiva tabella indica le tavole interessate e le modifiche da apportare:

Elaborati da rettificare / interventi da effettuare	
<b>Piano dei Servizi</b>	tavola <b>3.2.a</b> - Carta della conformazione dei suoli per servizi tavola <b>3.2.b</b> - Carta della conformazione dei suoli per servizi
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• eliminazione dell'indicazione “<i>ERP/ES Edilizia residenziale pubblica / Edilizia sociale</i>”</li> </ul>
<b>Piano delle Regole</b>	tavola <b>3.3.a</b> - Carta della conformazione del regime dei suoli e classificazione delle aree agricole tavola <b>3.3.b</b> - Carta della conformazione del regime dei suoli e classificazione delle aree agricole
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• eliminazione dell'indicazione “<i>Pianificazione attuativa previgente</i>”</li> </ul>