

COMUNE DI SONCINO

PROVINCIA DI CREMONA

- ALLEGATO A -

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE
AL PIANO DELLE REGOLE –PGT VIGENTE -**

**P.R. 17
di Via Cavagne - Via Milano**

COMMITTENTI: Sig.ra ZUCCOTTI DOMENICA

Sig.ra ALBERTI GIUSEPPINA LENA

Sig. ALBERTI MICHELE GIOVANNI

Soncino, 28.10.2019

Marinella Pedrini - Architetto

Ordine degli Architetti P.P.C.

della provincia di Cremona

Via IV Novembre, 14 - 26029 - Soncino (CR)

037485164

PDRMNL53P45I827J

P.IVA 00680120193

@. pedrinimarinella@yahoo.it

@PEC pedrini.marinella@archiworldpec.it

IL TECNICO

I COMMITTENTI

- 1 - Premessa
- 2 - Localizzazione dell'intervento
- 3 - Riferimenti Urbanistici
- 4 - Riferimenti catastali
- 5 - Obiettivi del Piano
- 6- Ripartizioni volumetriche di variante
- 7- Determinazione monetizzazione standard

- 1 - PREMESSA

La presente relazione tecnico illustrativa, congiuntamente ai documenti di progetto, viene presentata a corredo dell'istanza di Variante al Piano delle Regole ed inerente nello specifico il Piano di Recupero PR17 (di seguito denominato "PdR"17).

L'istanza è presentata dai sigg.ri:

- **ZUCCOTTI DOMENICA**, nata a Soncino (CR) il 29.01.1945, C.F. ZCCDNC45A69I827N e residente in Soncino (CR) via Milano, 34 in qualità di proprietaria dei 2/4;
- **ALBERTI GIUSEPPINA LENA**, nata a Soncino (CR) il 07.09.1974 C.F. LBRGPP74P47I827Y residente in Soncino (CR) via Francesco Galantino in qualità di proprietaria di 1/4;
- **ALBERTI MICHELE GIOVANNI**, nato a Soncino (CR) il 07.09.1974 C.F. LBRMHL74P07I827K residente in Soncino (CR) via Milano, 34 in qualità di proprietario di 1/4;

immobili situati nel Comune di Soncino (CR) via Milano – via Cavagne e catastalmente censiti al Foglio n. 30 Mappali 240 – 658 – 1092.

- 2 - LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Il PdR 17 è situato a sud – ovest del centro abitato del comune di Soncino ed è compreso tra la via Milano e via Cavagne, dispone di due accessi indipendenti, in particolare l'accesso su via Milano avviene da uno slargo antistante il cancello carraio e pedonale di proprietà .

La destinazione d'uso principale delle costruzioni e aree ricadenti dove è situato il complesso edilizio è principalmente ambiti residenziali estensivi, con la presenza di edifici di interesse collettivo.

L'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT, per il complesso edilizio oggetto di variante è il n. 71 "Ambiti residenziali di riqualificazione"; soggetto alle disposizioni dell'allegato B dl PGT "PR17" – Soncino – Via Milano.

- 3 - RIFERIMENTI URBANISTICI

Il Pdr 17 è normato nel vigente PGT quale "Ambiti residenziali di riqualificazione" art. 71.

Per il PR 17 l'attuale PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- 1) trasformazione ad uso residenziale delle aree che hanno perso le caratteristiche delle funzioni industriali;
- 2) riqualificare il contesto in cui l'area è inserita;
- 3) definire un margine della struttura urbana.

La vocazione funzionale ha destinazione d'uso principale residenziale secondo l'art. 59 delle NTA.

Nel Documento di Piano del PGT vigente la scheda d'ambito PR17 definisce i seguenti parametri urbanistici:

Volume massimo	10.500 mc.
Superficie minima filtrante	20% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	Min 18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Max 10 mq/ab
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

- 4 – RIFERIMENTI CATASTALI

L'area corrispondente al PdR 17 ha una superficie complessiva pari a mq 7.740,00 ed è catastalmente individuata al NCTR come segue:

- foglio 30 mappale 240 mq. 2.225
- Foglio 30 mappale 1092 mq. 4.435
- Foglio 30 mappale 658 mq. 1.080

Censita al NCEU:

- Foglio 30 mappale 240 sub. 502 e 658 sub 502 categ. C/3 cl. 2 RC € 652,29 intestatari Alberti Giuseppina Lena propr. ¼; Alberti Michele Giovanni propr. ¼; Zuccotti Domenica propr. 2/4.

– Foglio 30 mappale 658 sub. 503 1092 sub, 501- 502- 503 categ. C/2 cl. 3 R.C. € 241,39 intestatari Alberti Giuseppina Lena propr. ¼; Alberti Michele Giovanni propr. ¼; Zuccotti Domenica propr. 2/4.

• Foglio 30 mappale 658 sub. 2 categ. A/2 cl. 4 RC € 475,14 intestatari Alberti Giuseppina Lena propr. ¼; Alberti Michele Giovanni propr. ¼; Zuccotti Domenica propr. 2/4 e Zuccotti Domenica diritto abitazione.

- 5 - OBIETTIVI DEL PIANO

La richiesta che i sigg.ri Zuccotti – Alberti rivolgono a codesta Amministrazione è la possibilità di suddividere, mediante la presentazione di un “Piano Attuativo di Iniziativa Privata con Variante al Piano delle Regole il proprio comparto denominato nel PGT vigente “PR17”.

Il Piano Attuativo di iniziativa privata inerente la variazione del PdR. 17 di via Cavagne – via Milano, ha come obiettivo essenziale la suddivisione dell'area in due comparti, facenti parte della medesima proprietà, al fine di renderli indipendenti sia da un punto di vista funzionale che di fruizione dell'area e dell'immobile per una futura vendita.

Il capannone originariamente destinato ad autofficina, attività dismessa con il decesso del titolare, attualmente non è utilizzato, mentre è ancora in essere l'utilizzo dell'abitazione annessa al capannone per residenza degli intestatari.

Considerata la difficoltà di vendita dell'intero complesso edilizio si è ritenuto opportuno e necessario frazionare l'edificio in due comparti, con l'area annessa, per renderne più agevole la vendita che potrà avvenire in tal modo autonomamente ed in tempi diversi.

I due comparti sono differenziati, attraverso la variante al PR17, nella destinazione d'uso e anche nella volumetria di competenza.

Il subcomparto denominato “A”, con la variante, avrà destinazione residenziale con attività artigianale di solo deposito mantenendo la volumetria esistente, mentre il subcomparto “B” avrà destinazione residenziale, manterrà la volumetria esistente con un incremento volumetrico futuro di mc. 1500 ai fini di una possibile futura edificazione residenziale con la realizzazione di tre o quattro alloggi.

Per quanto riguarda il sub comparto “B” nella realizzazione degli edifici residenziali si terrà conto delle tipologie di zona, per la medesima destinazione d'uso, degli edifici circostanti.

Non si procede alla cessione di aree, pertanto gli standard urbanistici, dovuti all'incremento volumetrico residenziale, saranno monetizzati come da calcolo riportato al punto 7 della presente relazione, in quanto l'obiettivo del piano, oltre che consolidare e dividere, è quello di non cedere standard urbanistici all'interno in quanto poco fruibili, localizzati all'estremo dell'edificato e la zona circostante è ampiamente dotata di parcheggi pubblici.

L'accesso carraio e pedonale al comparto “A” avverrà da via Cavagne, attraverso la strada di proprietà, dal cancello esistente; l'accesso al comparto “B” avverrà da via Milano civico 34 attraverso l'attuale cancello carraio e pedonale che è posto arretrato rispetto al filo stradale in modo da creare uno slargo sull'area di proprietà.

La variante non comporta trasformazioni tipologiche e si tratta di una mera divisione, con un incremento volumetrico residenziale.

- 6 - RIPARTIZIONI VOLUMETRICHE DI VARIANTE

COMPARTO "A"

destinazione : "COMPLESSO RESIDENZIALE CON ATTIVITA' ARTIGIANALE DI SOLO DEPOSITO"

MAPPALI 240 sub. 502 e 658 sub. 502

Superficie territoriale	MQ.	3.007
Superficie coperta	MQ.	867
Volume edificato	MC.	4.100
Superficie coperta massima		50%

COMPARTO "B"

destinazione : "COMPLESSO RESIDENZIALE"

MAPPALI 1092 sub. 501, sub. 502, sub. 503; e 658 sub. 2 , sub. 503

Superficie territoriale	MQ.	4.733
Superficie coperta	MQ.	349
Volume edificato	MC.	1.273
INCREMENTO VOLUMETRICO RICHIESTO CON VARIANTE	MC.	1.500
Volume complessivo	MC.	2.773
Superficie coperta massima		50%

Da un confronto tra il volume previsto in PGT pari a MC. 10.500 e il volume che insisterà sull'intero complesso a seguito di variante e pari a MC. 6.873 emerge chiaramente una riduzione volumetrica di PR17 pari a MC. 3.627.

**- 7 - DETERMINAZIONE DELLA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD PER
INCREMENTO VOLUMETRICO**

Incremento volumetrico residenziale, di variante, per il COMPARTO "B"	MC.	1.500
Calcolo abitanti teorici	MC. 1500 : 150 mc/ab =	10 abitanti
Superficie standard totale	ab. 10 x 28 mq/ab =	280 mq.
Monetizzazione	mq. 280 x 23,24 €/mq =	€ 6.507.20

Allegati : documentazione catastale, rilievo fotografico

IL TECNICO

LE PROPRIETA'