



PR 1 AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE - VIA TEZZE – C.na Candellara

L'ambito oggetto della presente scheda è al margine nord-est del centro urbano del Capoluogo, all'incrocio tra Via Marconi e Via Tezze, all'altezza di Piazza della Pace, sviluppandosi verso nord della Via Tezze. E' attualmente ancora interessato da attività agricola.

Le porzioni di tessuto urbano che sono immediatamente adiacenti sono stati oggetto di recenti trasformazioni, che peraltro erano previsti dal PRG vigente del comune; la assoluta interclusione dell'area entro ambiti antropizzati offre l'opportunità di recuperare a funzioni più proprie del sistema urbano tale area una volta dismessa l'attività agricola in essere.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di San Daniele Po che presenta delle significative e pregevoli caratteristiche morfologiche e tipologiche per la sua **impronta di matrice storica rurale** che trova origine nella **cascina a corte tipica cremonese**. Risulta essere un momento per il recupero funzionale di una porzione di tessuto derivato dalla matrice storica architettonica rurale inserito nel del contesto urbano del Capoluogo.



PR1 – Ortofoto dell'area oggetto di trasformazione

Note: Cascina di antico impianto - rilevata nelle tavolette della prima levata I.G.M. in scala 1:25.000

Allegato della Relazione Illustrativa del QC – Censimento degli edifici e complessi rurali in ambito storico e consolidato - Scheda n. 3

Obiettivi generali

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Ridurre il consumo di suolo, ipotizzando interventi di densificazione edilizia entro aree intercluse;
- Riqualificare e valorizzare il patrimonio architettonico di antico impianto rurale esistente;
- Prevedere interventi di costruzione entro ambiti che hanno perso la loro funzione originaria e sono interni all'ambito consolidato;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica".

Obiettivi specifici dell'attuazione



PR 1 – Identificazione ambito su aerofotogrammetria

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art 71 delle NTA.



Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici

Volume massimo	esistente
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	Max. 18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min. 10 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini dell'ambito	Da definire in fase attuativa
Modalità attuative	Piano attuativo preventivo

La volumetria derivata dal presente progetto di riqualificazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente.

Parametri edilizi

Rapporto di copertura	40% della SF
Altezza massima degli edifici	esistente

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere mantenuti gli allineamenti degli edifici; dovrà sempre mantenuto il carattere compositivo ed architettonico e tipologico della cascina a corte tipica della pianura cremonese.

Viste le caratteristiche dell'intervento ipotizzato non si prevede uno specifico disegno di indirizzo.

Per le caratteristiche dell'intervento che deve prevedere il riferimento al mantenimento delle strutture con la caratterizzazione attuale si rimanda per la definizione dei caratteri del progetto alla fase di progettazione attuativa, ove saranno definiti in accordo con l'A.C. le modalità di intervento ed i titoli autorizzativi degli Enti e/o Commissioni competenti; la proposta di piano attuativo sarà il momento per la definizione delle aree dei servizi e per la loro localizzazione.

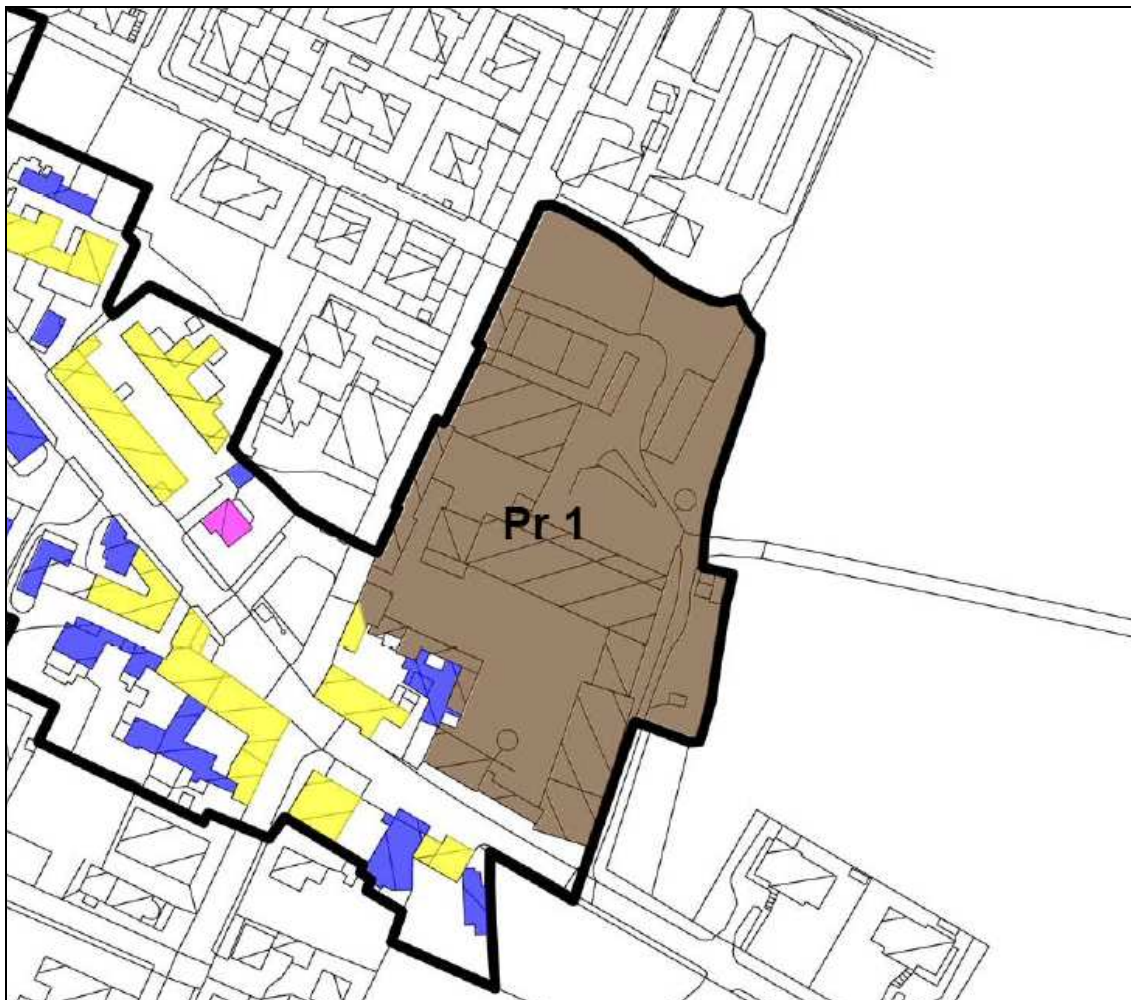
Il complesso edilizio di matrice storica della tradizione edilizia rurale deve preservare il proprio impianto e le caratteristiche architettoniche e tipologiche esistenti. Alla dismissione dell'attività agricola è consentita la riconversione verso usi residenziali. Sono ammessi interventi complessivi che si inquadrino come "restauro scientifico". Gli interventi saranno assentiti mediante piano di recupero.

Fino all'attuazione del piano attuativo previsto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e restauro definiti dal Regolamento Edilizio ed in accordo con l'A.C. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso, è consentito all'interno degli edifici esistenti il mantenimento delle attività già insediate. Non sono consentite nuove attività.

Alla dismissione delle attività in essere devono essere attivate le procedure per la realizzazione del piano attuativo sulle aree.

Qualora l'intervento preveda il raggiungimento di livelli prestazionali degli edifici (impianti, superamento delle barriere architettoniche, ridistribuzione interna e adeguamento dei servizi, ecc.) e anche in chiave energetica migliorativi rispetto agli standard obbligatori, si prevede la possibilità di incentivi volumetrici fino a un massimo complessivo del 20% rispetto a quanto già nelle disponibilità previa presentazione della documentazione esplicativa e comprovante la specificità degli interventi alla valutazione della A.C.

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.



PR 1 – Ammissibilità delle trasformazioni nell'ambito

Da prescrizione della Provincia

Si rammenta che qualsiasi intervento, sia a livello di Piano Attuativo, che di Permesso di Costruire, che di Opera Pubblica è soggetto al rispetto dei vincoli geologici, idrogeologici e sismici, nonché dei vincoli ambientali (vedi Tavola M4 – *Carta dei vincoli e delle tutele* del PdR; Titolo IV, Capo III delle N.T.A.1 – Norme Tecniche di Attuazione; norme di fascia PAI [N.T.A.3]; norme geologiche di attuazione [N.T.A.2]; norme di tutela ambientale [D. Lgs. 42/04 e s.m.i.]).

Al fine di migliorare le condizioni di sicurezza stradale, le modalità di accesso all'ambito sulla viabilità provinciale dovranno essere studiate ed analizzate, in fase di progettazione esecutiva, per consentire una riorganizzazione e razionalizzazione degli accessi laterali presenti lungo la S.P. n. 85.



PR 2 AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE - VIA XXV APRILE - C.na Ca' Mercuri

L'ambito oggetto della presente scheda è al margine sud est del centro urbano del Capoluogo, a metà circa della Via XXV Aprile (lato sinistro direzione Sommo con Porto - Isola Pescaroli). Attualmente risulta essere proprietà di una Azienda Agricola con attività agricola in essere ma la struttura è in abbandono.

Le porzioni di tessuto urbano che sono immediatamente adiacenti sono stati oggetto di recenti trasformazioni, che peraltro erano previsti dal PRG vigente del comune; la assoluta interclusione dell'area entro ambiti antropizzati dà l'opportunità di recuperare a funzioni più proprie del sistema urbano tale area.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di San Daniele Po che presenta delle significative caratteristiche morfologiche e tipologiche per la sua impronta di matrice rurale che trova origine nella cascina a corte tipica cremonese; l'area ha perso la sua funzione prevalente e versa da tempo in condizioni di abbandono con conseguente degrado e crolli di parti d'immobili. Risulta essere un momento per il recupero funzionale di una porzione di tessuto derivato dalla matrice storica rurale del contesto urbano del Capoluogo.



PR 2 – Ortofoto dell'area oggetto di trasformazione



Note: Cascina di antico impianto - rilevata nelle tavolette della prima levata I.G.M. in scala 1:25.000

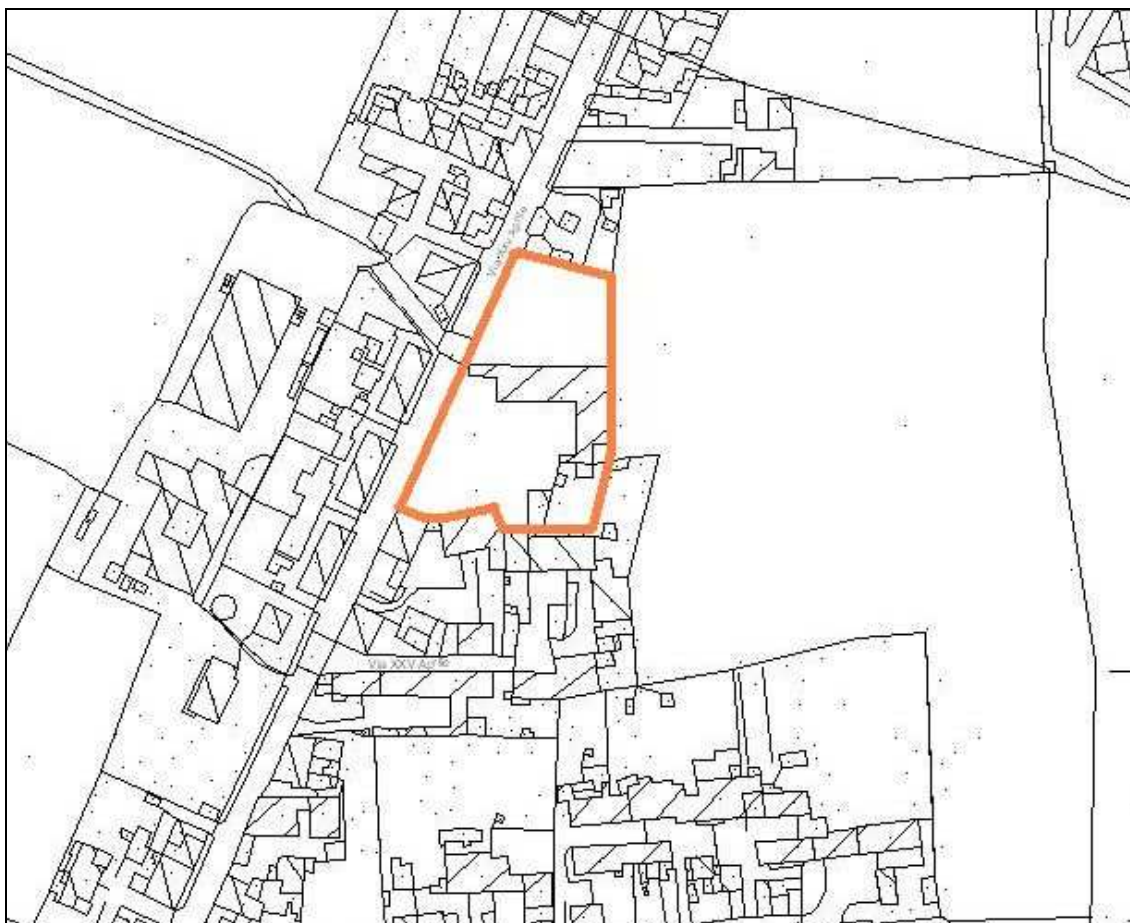
Allegato della Relazione Illustrativa del QC – Censimento degli edifici e complessi rurali in ambito storico e consolidato - Scheda n. 4

Obiettivi generali

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Ridurre il consumo di suolo, ipotizzando interventi di densificazione edilizia entro aree intercluse;
- Riqualificare e valorizzare il patrimonio architettonico di antico impianto rurale esistente;
- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente;
- Prevedere interventi di costruzione entro ambiti che hanno perso la loro funzione originaria e sono interni all'ambito consolidato;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica".

Obiettivi specifici dell'attuazione



PR 2 – Identificazione ambito su aerofotogrammetria

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art 71 delle NTA.



Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici

Volume massimo	esistente
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min. 28,00 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini dell'ambito	Da definire in fase attuativa
Modalità attuative	Piano attuativo preventivo

La volumetria derivata dal presente progetto di riqualificazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente.

Parametri edilizi

Rapporto di copertura	40% della SF
Altezza massima degli edifici	esistente

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere previsti un massimo di un accesso viario all'ambito dalla viabilità principale.

Dovranno essere mantenuti gli allineamenti degli edifici; dovrà sempre mantenuto il carattere compositivo ed architettonico e tipologico della cascina a corte tipica della pianura cremonese.

Per le caratteristiche dell'intervento che deve prevedere il mantenimento delle strutture con la caratterizzazione attuale tipica dell'edilizia rurale a corte cremonese si rimanda per la definizione dei caratteri del progetto alla fase di progettazione attuativa, ove saranno definiti in accordo con l'A.C. le modalità di intervento ed i titoli autorizzativi degli Enti e/o commissioni competenti; la proposta di piano attuativo sarà il momento per la definizione delle aree dei servizi e per la loro localizzazione. Alla dismissione delle attività in essere devono essere attivate le procedure per la realizzazione del piano attuativo sulle aree.

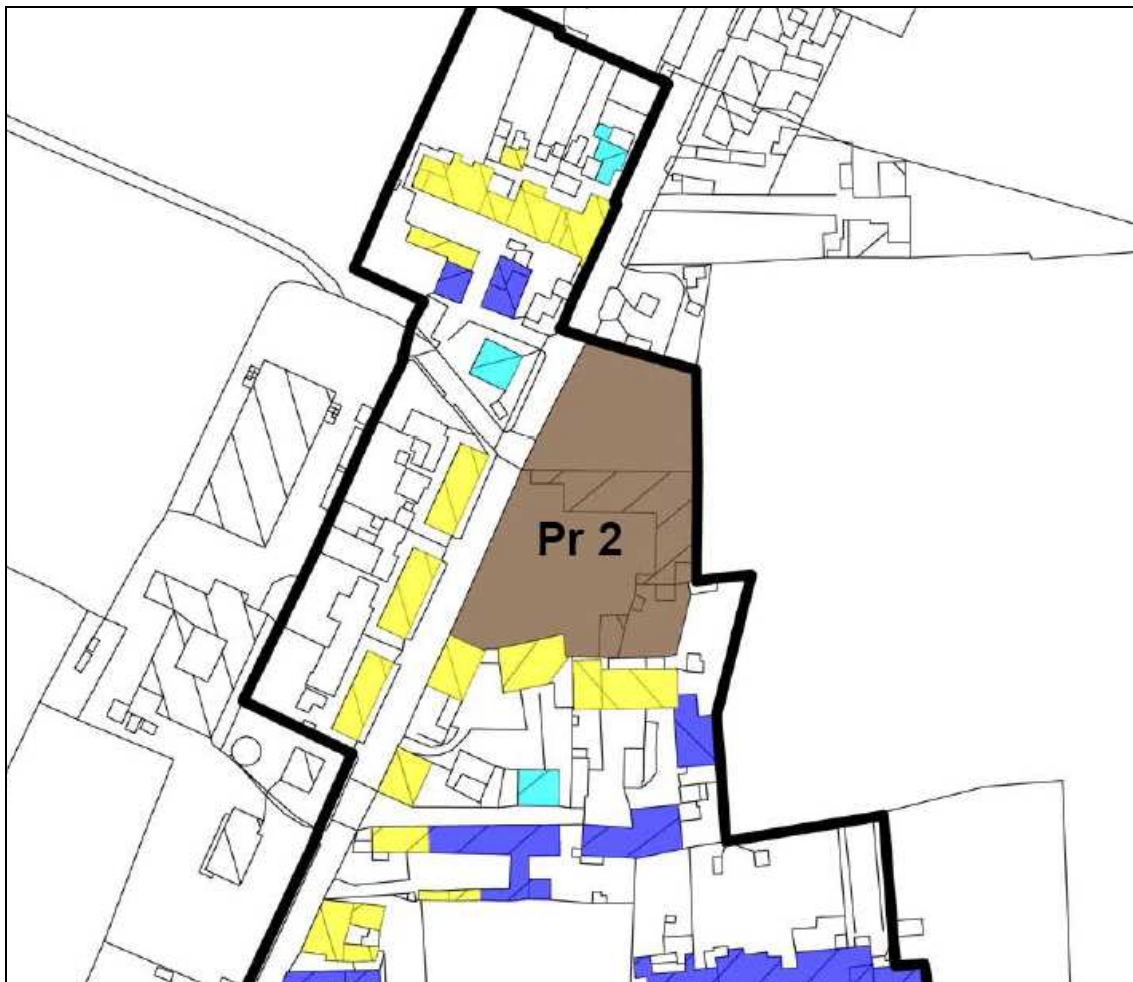
Il complesso edilizio di matrice storica della tradizione edilizia rurale deve preservare il proprio impianto e le caratteristiche architettoniche e tipologiche esistenti. Alla dismissione dell'attività agricola è consentita la riconversione verso usi residenziali. Gli interventi saranno assentiti mediante piano di recupero

Fino all'attuazione del piano attuativo previsto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e restauro definiti dal Regolamento Edilizio ed in accordo con l'A.C. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso, è consentito all'interno degli edifici esistenti il mantenimento delle attività già insediate. Non sono consentite nuove attività.

Alla dismissione delle attività in essere devono essere attivate le procedure per la realizzazione del piano attuativo sulle aree.

Qualora l'intervento preveda il raggiungimento di livelli prestazionali degli edifici (impianti, superamento delle barriere architettoniche, redistribuzione interna e adeguamento dei servizi, ecc.) e anche in chiave energetica migliorativi rispetto agli standard obbligatori, si prevede la possibilità di incentivi volumetrici fino a un massimo complessivo del 20% rispetto a quanto già nelle disponibilità previa presentazione della documentazione esplicativa e comprovante la specificità degli interventi alla valutazione della A.C. .

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.



PR 2 – Ammissibilità delle trasformazioni nell'ambito

Da prescrizione della Provincia

Si rammenta che qualsiasi intervento, sia a livello di Piano Attuativo, che di Permesso di Costruire, che di Opera Pubblica è soggetto al rispetto dei vincoli geologici, idrogeologici e sismici, nonché dei vincoli ambientali (vedi Tavola M4 – *Carta dei vincoli e delle tutele* del PdR; Titolo IV, Capo III delle N.T.A.1 – Norme Tecniche di Attuazione; norme di fascia PAI [N.T.A.3]; norme geologiche di attuazione [N.T.A.2]; norme di tutela ambientale [D. Lgs. 42/04 e s.m.i.]).



**PR 3 AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE - VIA ARGINE CAPOLUOGO -
C.na Ca' del Boccolo**

L'ambito oggetto della presente scheda è al margine sud-ovest del centro urbano del Capoluogo, addossato all'Argine Maestro (Via Argine Capoluogo) che scorre a ridosso del nucleo urbano delimitandone qui i margini. Attualmente risulta proprietà di un'Azienda Agricola con attività agricola in essere ma il complesso è abbandonato.

Il tessuto urbano si trova a discreta distanza dalla cascina e le porzioni che sono immediatamente adiacenti sono state oggetto di recenti trasformazioni, che peraltro erano previsti dal PRG vigente del comune. La particolare posizione rispetto ad aree significative della "città pubblica" e la vicinanza ad ambiti antropizzati dà l'opportunità di recuperare a funzioni più proprie del sistema urbano tale area.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di San Daniele Po che presenta delle significative e senza dubbio pregevoli caratteristiche morfologiche e tipologiche per la sua impronta di matrice rurale che trova origine nella cascina a corte chiusa tipica cremonese. La cascina ha perso la sua funzione prevalente e versa da tempo in condizioni di abbandono con conseguente diffuso degrado e crolli di parti d'immobili. Risulta essere un momento per il recupero funzionale di una porzione di tessuto derivato dalla matrice storica rurale più prossima al contesto urbano del Capoluogo.



PR 3 – Ortofoto dell'area oggetto di trasformazione



Note: Cascina di antico impianto - rilevata nelle tavolette della prima levata I.G.M. in scala 1:25.000

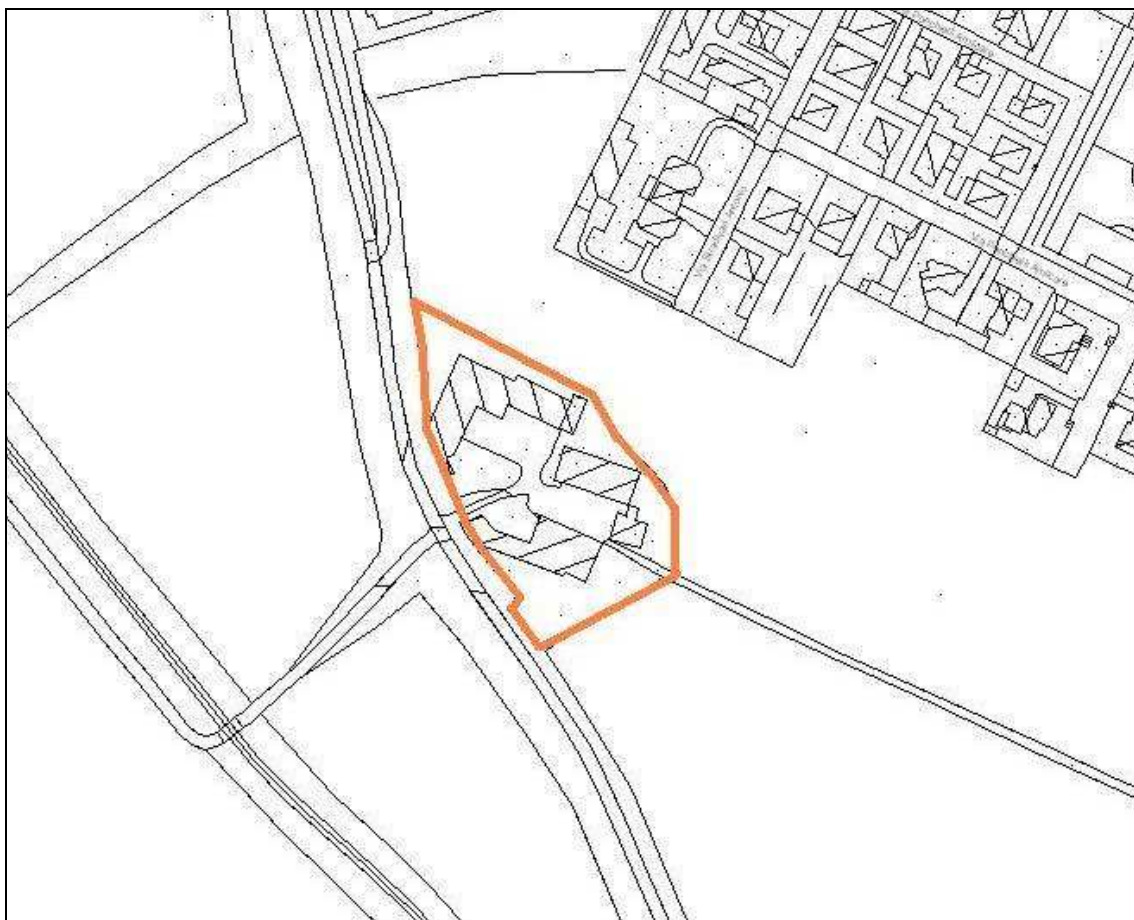
Allegato della Relazione Illustrativa del QC – Censimento degli edifici e complessi rurali in ambito storico e consolidato - Scheda n. 5

Obiettivi generali

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Ridurre il consumo di suolo;
- Riqualificare e valorizzare il patrimonio architettonico di antico impianto rurale esistente;
- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente;
- Prevedere interventi di costruzione entro ambiti che hanno perso la loro funzione originaria e sono prossimi all'ambito consolidato;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica".

Obiettivi specifici dell'attuazione



PR 3 – Identificazione ambito su aerofotogrammetria

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art 71 delle NTA.



Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici

Volume massimo	esistente
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min. 28,00 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini dell'ambito	Da definire in fase attuativa
Modalità attuative	Piano attuativo preventivo

La volumetria derivata dal presente progetto di riqualificazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente.

Parametri edilizi

Rapporto di copertura	40% della SF
Altezza degli edifici	esistente

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere previsti un massimo di un accesso viario all'ambito dalla viabilità principale.

Dovranno essere mantenuti gli allineamenti degli edifici; dovrà sempre mantenuto il carattere compositivo ed architettonico e tipologico della cascina a corte tipica della pianura cremonese.

Per le caratteristiche dell'intervento che deve prevedere il riferimento al mantenimento delle strutture con la caratterizzazione attuale si rimanda per la definizione dei caratteri del progetto alla fase di progettazione attuativa, ove saranno definiti in accordo con l'A.C. le modalità di intervento ed i titoli autorizzativi degli Enti e/o Commissioni competenti; la proposta di piano attuativo sarà il momento per la definizione delle aree dei servizi e per la loro localizzazione.

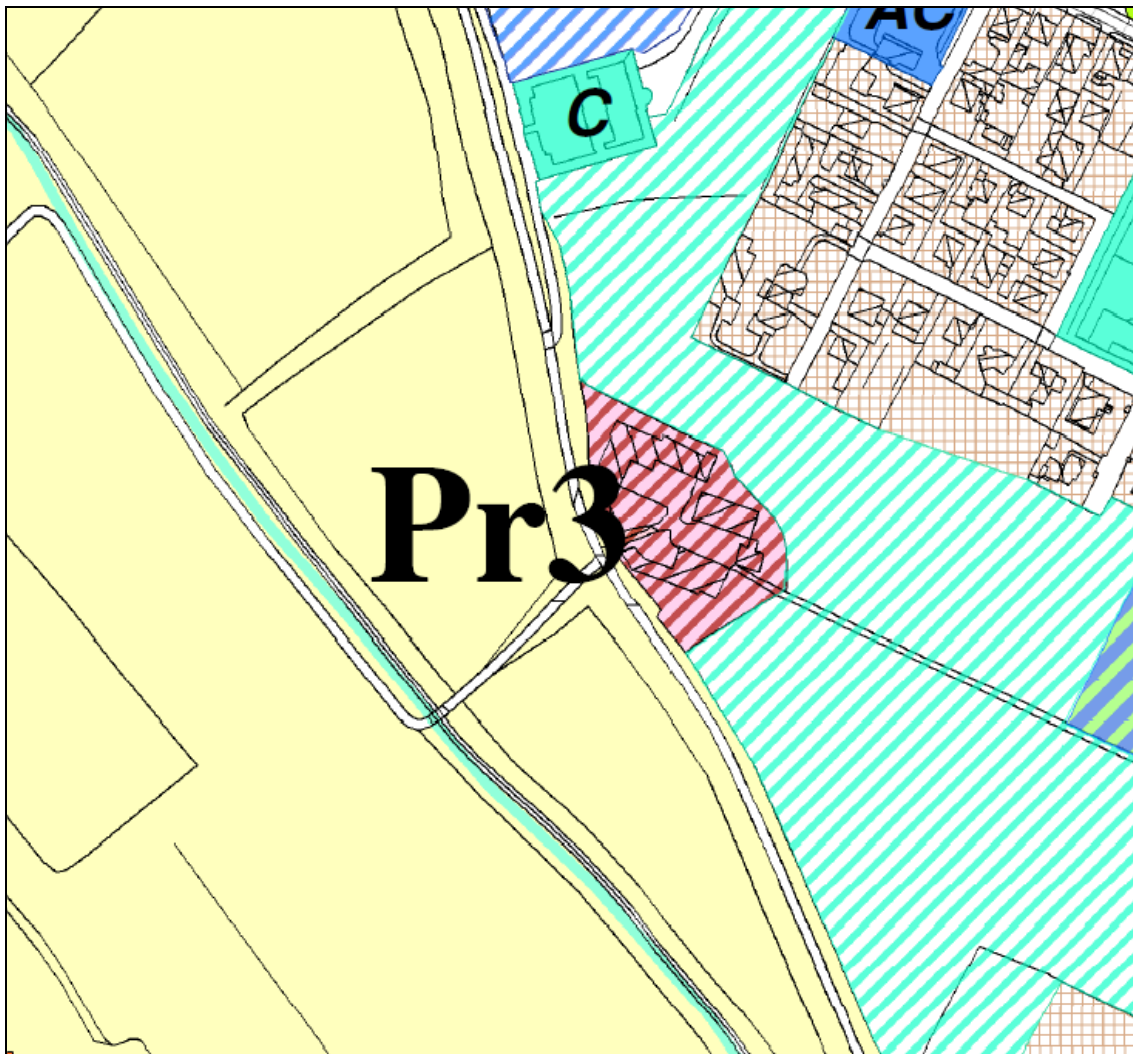
Il complesso edilizio di matrice storica della tradizione edilizia rurale deve preservare il proprio impianto e le caratteristiche architettoniche e tipologiche esistenti. Alla dismissione dell'attività agricola è consentita la riconversione verso usi residenziali. Gli interventi saranno assentiti mediante piano di recupero

Fino all'attuazione del piano attuativo previsto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e restauro definiti dal Regolamento Edilizio e in accordo con l'A.C. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso, è consentito all'interno degli edifici esistenti il mantenimento delle attività già insediate. Non sono consentite nuove attività.

Alla dismissione delle attività in essere devono essere attivate le procedure per la realizzazione del piano attuativo sulle aree.

Qualora l'intervento preveda il raggiungimento di livelli prestazionali degli edifici (impianti, superamento delle barriere architettoniche, ridistribuzione interna e adeguamento dei servizi, ecc.) e anche in chiave energetica migliorativi rispetto agli standard obbligatori, si prevede la possibilità di incentivi volumetrici fino a un massimo complessivo del 20% rispetto a quanto già nelle disponibilità previa presentazione della documentazione esplicativa e comprovante la specificità degli interventi alla valutazione della A.C. .

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.



PR 3 – Ammissibilità delle trasformazioni nell'ambito

Da prescrizione della Provincia

Si rammenta che qualsiasi intervento, sia a livello di Piano Attuativo, che di Permesso di Costruire, che di Opera Pubblica è soggetto al rispetto dei vincoli geologici, idrogeologici e sismici, nonché dei vincoli ambientali (vedi Tavola M4 – *Carta dei vincoli e delle tutele* del PdR; Titolo IV, Capo III delle N.T.A.1 – Norme Tecniche di Attuazione; norme di fascia PAI [N.T.A.3]; norme geologiche di attuazione [N.T.A.2]; norme di tutela ambientale [D. Lgs. 42/04 e s.m.i.]).

Da osservazioni della Provincia

L'impianto di medie strutture di vendita superiori ai 600 mq è subordinato all'accordo intercomunale di cui all'art. 23 della Normativa del PTCP vigente.



PR 4 AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE - VIA NERVI - C.na Casa Nervi

L'ambito oggetto della presente scheda è all'estremo margine sud del centro urbano del Capoluogo, in direzione Isola Pescaroli, in fondo alla Via Nervi.

Le porzioni di tessuto urbano che sono immediatamente adiacenti sono stati oggetto di recenti trasformazioni, che peraltro erano previsti dal PRG vigente del comune; la assoluta interclusione dell'area entro ambiti antropizzati dà l'opportunità di recuperare a funzioni più proprie del sistema urbano tale area.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di San Daniele Po che presenta delle significative caratteristiche morfologiche e tipologiche per la sua impronta di matrice rurale che trova origine nella cascina a corte tipica cremonese; l'area ha perso la sua funzione prevalente, non è più interessata da attività agricola e versa da tempo in condizioni di abbandono con conseguente degrado di parti d'immobili. Risulta essere un momento per il recupero funzionale di una porzione di tessuto derivato dalla matrice storica rurale del contesto urbano del Capoluogo.



PR 4 – Ortofoto dell'area oggetto di trasformazione

Note: Cascina di antico impianto - rilevata nelle tavolette della prima levata I.G.M. in scala 1:25.000

Allegato della Relazione Illustrativa del QC – Censimento degli edifici e complessi rurali in ambito storico e consolidato - Scheda n. 7

Obiettivi generali

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Ridurre il consumo di suolo;
- Riqualificare il patrimonio edilizio esistente;
- Prevedere interventi di costruzione entro ambiti che hanno perso la loro funzione originaria e sono prossimi all'ambito consolidato;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica".

Obiettivi specifici dell'attuazione



PR 4 – Identificazione ambito su aerofotogrammetria

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art 71 delle NTA.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici

Volume massimo	esistente
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min. 28,00 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini dell'ambito	Da definire in fase attuativa
Modalità attuative	Piano attuativo preventivo



La volumetria derivata dal presente progetto di riqualificazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente.

<i>Parametri edilizi</i>

Rapporto di copertura	esistente
Altezza degli edifici	esistente

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere previsti un massimo di un accesso viario all'ambito dalla viabilità principale.

Dovranno essere mantenuti gli allineamenti degli edifici; dovrà sempre mantenuto il carattere compositivo ed architettonico e tipologico della cascina a corte tipica della pianura cremonese.

Per le caratteristiche dell'intervento che deve prevedere il riferimento al mantenimento delle strutture con la caratterizzazione attuale si rimanda per la definizione dei caratteri del progetto alla fase di progettazione attuativa, ove saranno definiti in accordo con l'A.C. le modalità di intervento ed i titoli autorizzativi degli Enti e/o commissioni competenti; la proposta di piano attuativo sarà il momento per la definizione delle aree dei servizi e per la loro localizzazione.

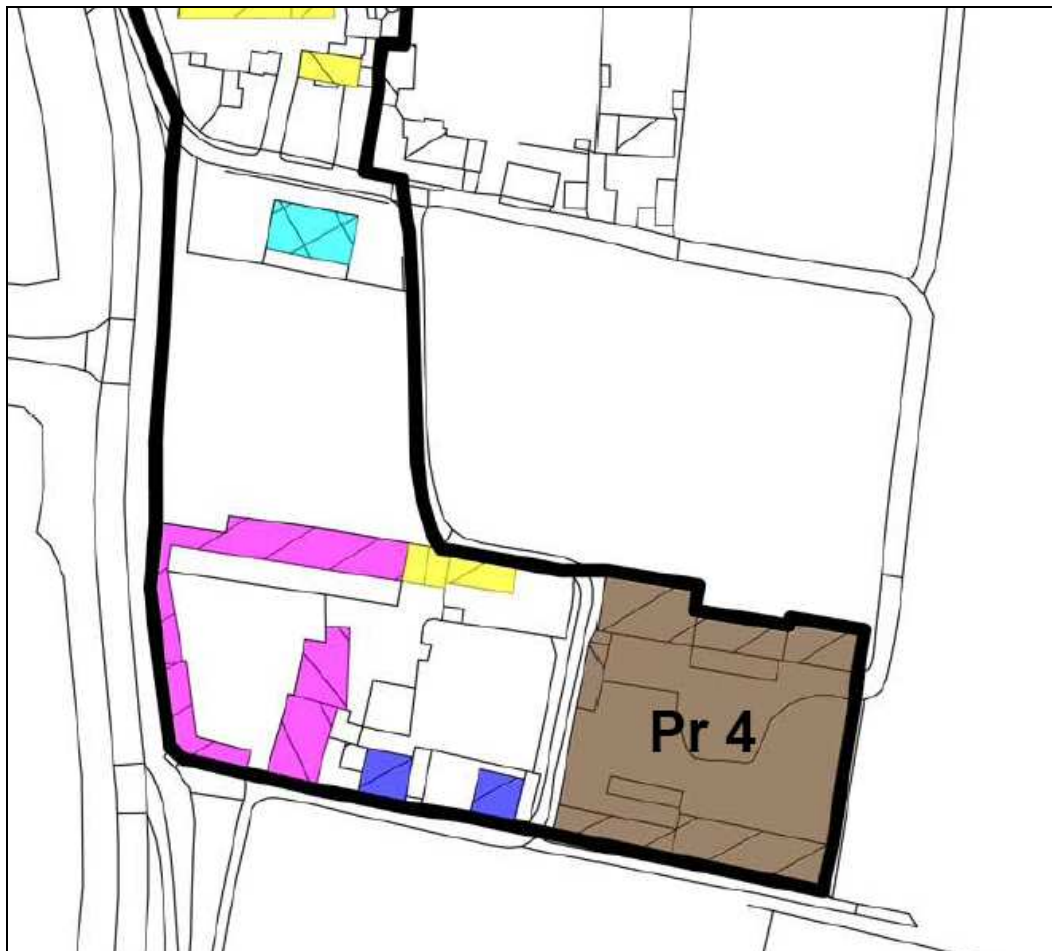
Il complesso edilizio di matrice storica della tradizione edilizia rurale deve preservare il proprio impianto e le caratteristiche architettoniche e tipologiche esistenti.

E' consentita la riconversione verso usi residenziali. Gli interventi saranno assentiti mediante piano di recupero.

Fino all'attuazione del piano attuativo previsto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e restauro definiti dal Regolamento Edilizio e in accordo con l'A.C. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso, è consentito all'interno degli edifici esistenti il mantenimento delle attività già insediate. Non sono consentite nuove attività.

Qualora l'intervento preveda il raggiungimento di livelli prestazionali degli edifici (impianti, superamento delle barriere architettoniche, redistribuzione interna e adeguamento dei servizi, ecc.) e anche in chiave energetica migliorativi rispetto agli standard obbligatori, si prevede la possibilità di incentivi volumetrici fino a un massimo complessivo del 20% rispetto a quanto già nelle disponibilità previa presentazione della documentazione esplicativa e comprovante la specificità degli interventi alla valutazione della A.C. .

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.



PR4 – Ammissibilità delle trasformazioni nell'ambito

Da prescrizione della Provincia

Si rammenta che qualsiasi intervento, sia a livello di Piano Attuativo, che di Permesso di Costruire, che di Opera Pubblica è soggetto al rispetto dei vincoli geologici, idrogeologici e sismici, nonché dei vincoli ambientali (vedi Tavola M4 – *Carta dei vincoli e delle tutele* del PdR; Titolo IV, Capo III delle N.T.A.1 – Norme Tecniche di Attuazione; norme di fascia PAI [N.T.A.3]; norme geologiche di attuazione [N.T.A.2]; norme di tutela ambientale [D. Lgs. 42/04 e s.m.i.]).

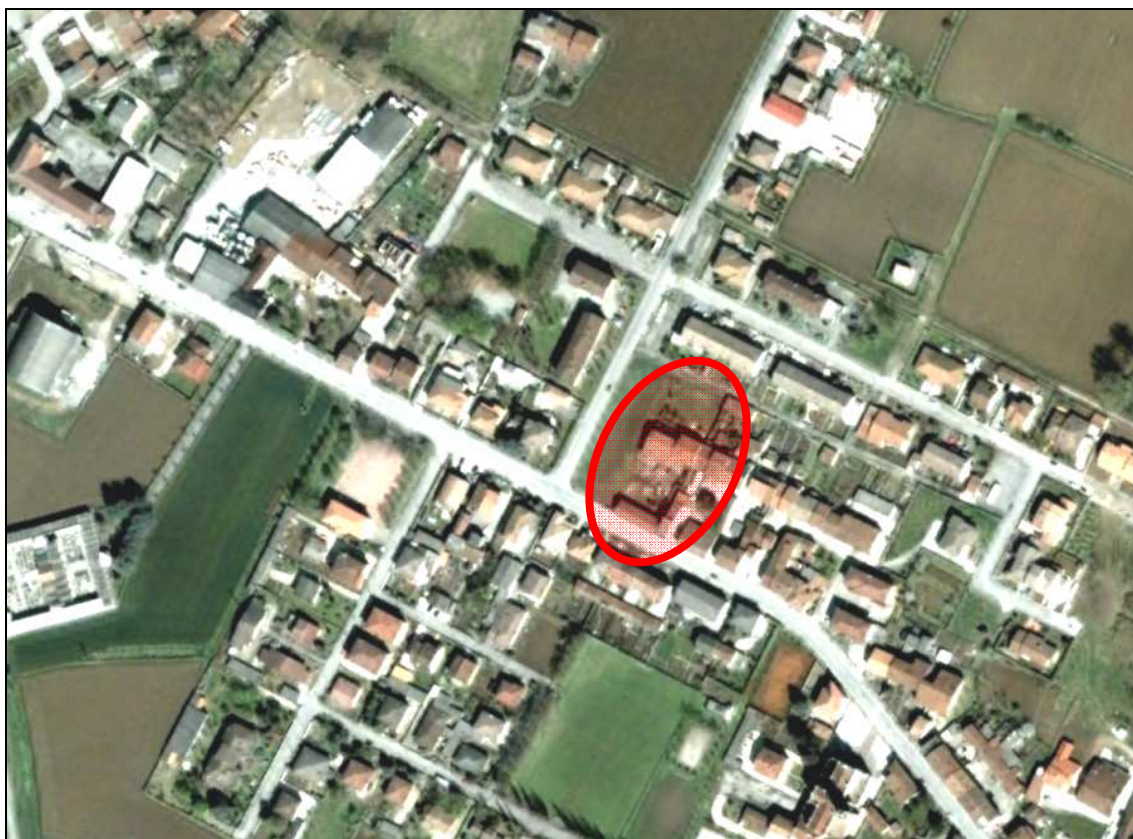


**PR 5 AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE - VIA FONTANA/VIA
FAVERZANI - C.na Soldi**

L'ambito oggetto della presente scheda è in posizione centrale dell'abitato del Capoluogo, sull'intersezione di Via Faverzani e Via Fontana, sviluppandosi verso nord lungo la Via Fontana. Attualmente risulta proprietà di un'Azienda Agricola con attività agricola in essere ma è sottoutilizzato (ricovero trattori e altri mezzi e/o macchinari).

Le porzioni di tessuto urbano che sono immediatamente adiacenti sono stati oggetto di recenti trasformazioni, che peraltro erano previsti dal PRG vigente del comune; la assoluta interclusione dell'area entro ambiti antropizzati dà l'opportunità di recuperare a funzioni più proprie del sistema urbano tale area.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di San Daniele Po che presenta delle significative caratteristiche morfologiche e tipologiche per la sua impronta di matrice rurale che trova origine nella cascina cremonese; l'area ha perso la sua funzione prevalente e versa da tempo in condizioni di sottoutilizzo ed abbandono con conseguente degrado di parti d'immobili. Risulta essere un momento per il recupero funzionale di una porzione di tessuto derivato dalla matrice storica rurale del contesto urbano del Capoluogo.



PR 5 – Ortofoto dell'area oggetto di trasformazione

Note: Cascina di antico impianto - rilevata nelle tavolette della prima levata I.G.M. in scala 1:25.000

Allegato della Relazione Illustrativa del QC – Censimento degli edifici e complessi rurali in ambito storico e consolidato - Scheda n. 16

Obiettivi generali

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Ridurre il consumo di suolo, ipotizzando interventi di densificazione edilizia entro aree intercluse;
- Riqualificare il patrimonio edilizio di matrice rurale esistente;
- Prevedere interventi di costruzione entro ambiti che hanno perso la loro funzione originaria e sono prossimi all'ambito consolidato;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica".

Obiettivi specifici dell'attuazione



PR 5 – Identificazione ambito su aerofotogrammetria

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art 71 delle NTA.



Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici

Volume massimo	esistente
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min. 28,00 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini dell'ambito	Da definire in fase attuativa
Modalità attuative	Piano attuativo preventivo

La volumetria derivata dal presente progetto di riqualificazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente.

Parametri edilizi

Rapporto di copertura	esistente
Altezza degli edifici	esistente

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere previsti un massimo di un accesso viario all'ambito dalla viabilità principale.

Dovranno essere mantenuti gli allineamenti degli edifici; dovrà sempre mantenuto il carattere compositivo ed architettonico e tipologico della cascina a corte tipica della pianura cremonese.

Per le caratteristiche dell'intervento che deve prevedere il riferimento al mantenimento delle strutture con la caratterizzazione attuale si rimanda per la definizione dei caratteri del progetto alla fase di progettazione attuativa, ove saranno definiti in accordo con l'A.C. le modalità di intervento ed i titoli autorizzativi degli Enti e/o commissioni competenti; la proposta di piano attuativo sarà il momento per la definizione delle aree dei servizi e per la loro localizzazione.

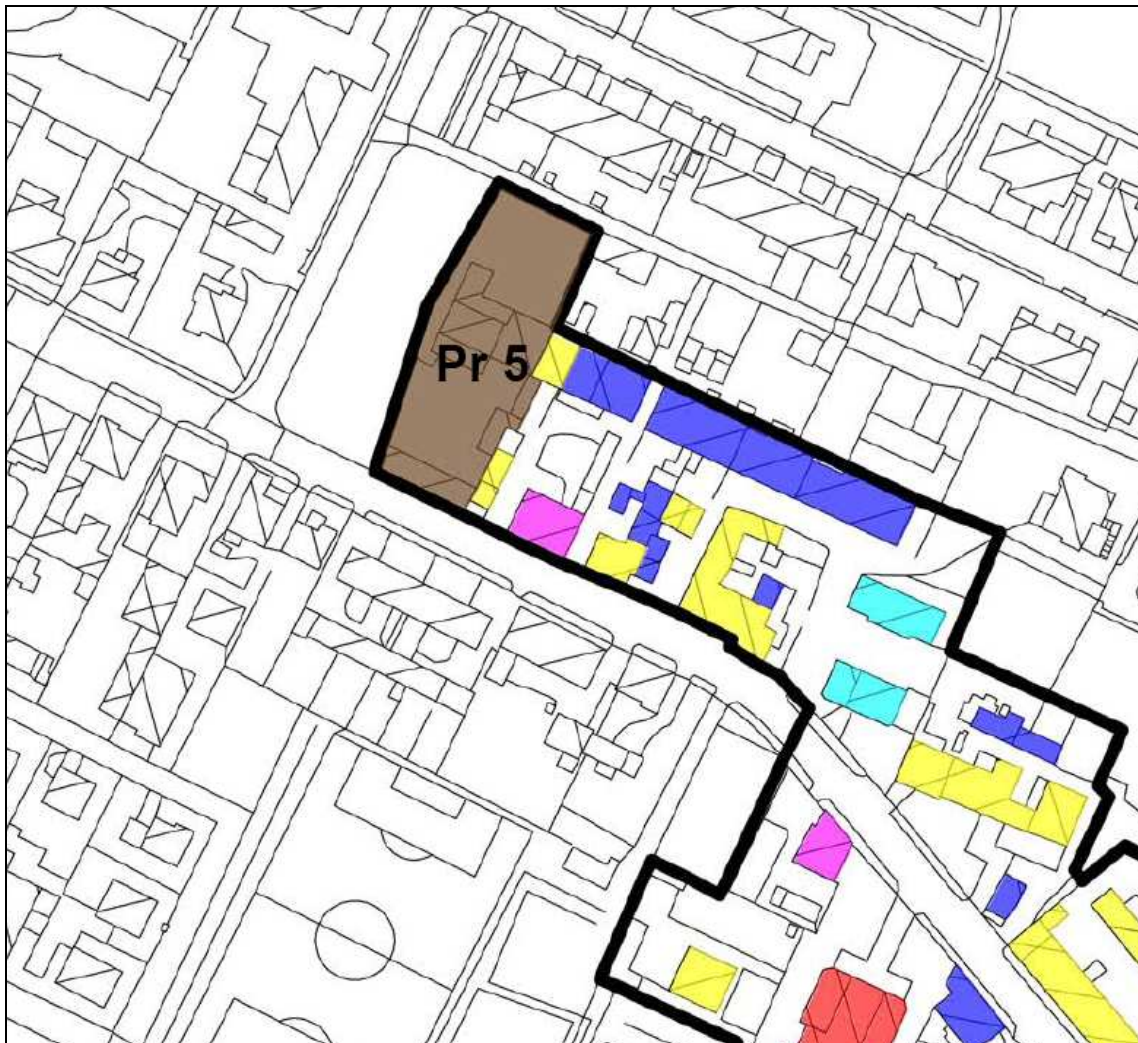
Il complesso edilizio di matrice storica della tradizione edilizia rurale deve preservare il proprio impianto e le caratteristiche architettoniche e tipologiche esistenti. Alla dismissione dell'attività agricola è consentita la riconversione verso usi residenziali. Gli interventi saranno assentiti mediante piano di recupero

Fino all'attuazione del piano attuativo previsto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e restauro definiti dal regolamento Edilizio ed in accordo con l'A.C. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso, è consentito all'interno degli edifici esistenti il mantenimento delle attività già insediate. Non sono consentite nuove attività.

Alla dismissione delle attività in essere devono essere attivate le procedure per la realizzazione del piano attuativo sulle aree.

Qualora l'intervento preveda il raggiungimento di livelli prestazionali degli edifici (impianti, superamento delle barriere architettoniche, redistribuzione interna e adeguamento dei servizi, ecc.) e anche in chiave energetica migliorativi rispetto agli standard obbligatori, si prevede la possibilità di incentivi volumetrici fino a un massimo complessivo del 20% rispetto a quanto già nelle disponibilità previa presentazione della documentazione esplicativa e comprovante la specificità degli interventi alla valutazione della A.C.

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.



PR 5 – Ammissibilità delle trasformazioni nell'ambito

Da prescrizione della Provincia

Si rammenta che qualsiasi intervento, sia a livello di Piano Attuativo, che di Permesso di Costruire, che di Opera Pubblica è soggetto al rispetto dei vincoli geologici, idrogeologici e sismici, nonché dei vincoli ambientali (vedi Tavola M4 – *Carta dei vincoli e delle tutele* del PdR; Titolo IV, Capo III delle N.T.A.1 – Norme Tecniche di Attuazione; norme di fascia PAI [N.T.A.3]; norme geologiche di attuazione [N.T.A.2]; norme di tutela ambientale [D. Lgs. 42/04 e s.m.i.]).

Al fine di migliorare le condizioni di sicurezza stradale, le modalità di accesso all'ambito sulla viabilità provinciale dovranno essere studiate ed analizzate, in fase di progettazione esecutiva, per consentire una riorganizzazione e razionalizzazione degli accessi laterali presenti lungo la S.P. n. 85.



**PR 6 AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE - VIA MAGAZZINO - C.na
Colombara (Corte Grande)**

L'ambito oggetto della presente scheda è proprio all'ingresso dell'abitato del Capoluogo provenendo da Pieve d'Olmì, sulla sinistra della Strada Provinciale, con accesso dalla Via Magazzino. Attualmente risulta proprietà di un'Azienda Agricola con attività agricola in essere ma è abbandonata seppure in buono stato di conservazione.

Il tessuto urbano si trova a breve distanza dalla cascina, prossima all'antico nucleo conosciuto come "Il Cantone" e che si sviluppa lungo l'omonima Via, le porzioni che sono immediatamente adiacenti sono state oggetto di recenti trasformazioni, che peraltro erano previste dal PRG vigente del comune. La particolare posizione rispetto ad aree significative della "città pubblica" e la vicinanza ad ambiti antropizzati dà l'opportunità di recuperare a funzioni più proprie del sistema urbano tale area.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di San Daniele Po che presenta delle significative caratteristiche morfologiche e tipologiche per la sua impronta di matrice rurale che trova origine nella cascina tipica cremonese a corte chiusa; nonostante l'attività agricola in essere, l'area ha perso la sua funzione prevalente e versa da tempo in condizioni di sottoutilizzo ed abbandono. Risulta essere un momento per il recupero funzionale di una porzione di tessuto derivato dalla matrice storica rurale del contesto urbano del Capoluogo.



PR 6 – Ortofoto dell'area oggetto di trasformazione

Note: Cascina di antico impianto - rilevata nelle tavolette della prima levata I.G.M. in scala 1:25.000

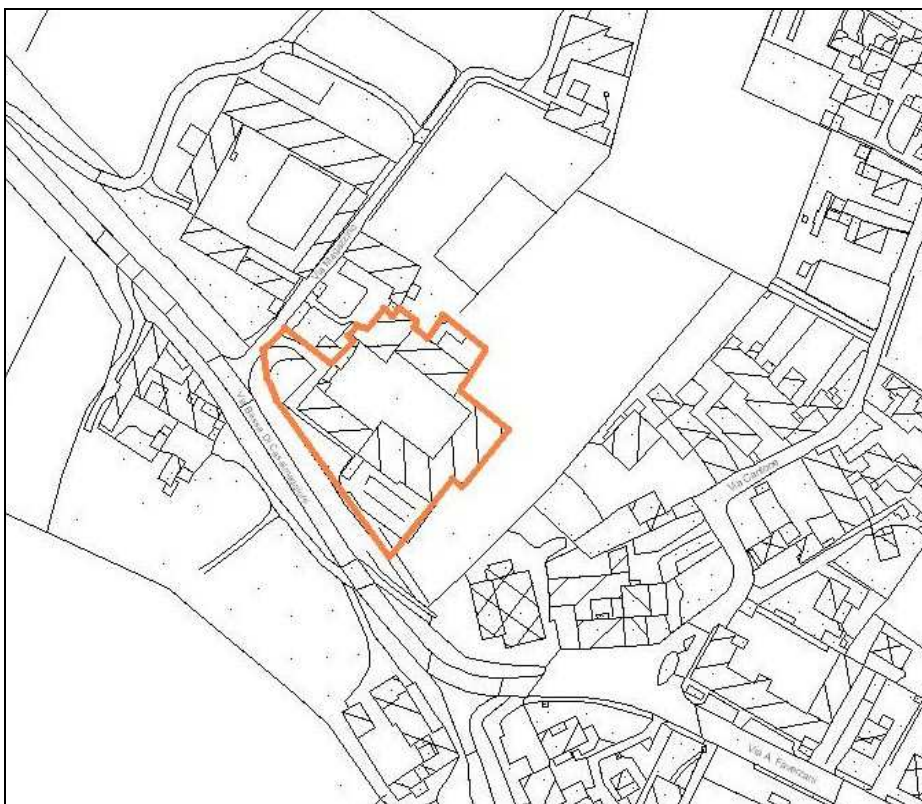
Allegato della Relazione Illustrativa del QC – Censimento degli edifici e complessi rurali in ambito storico e consolidato - Scheda n. 2

Obiettivi generali

Attraverso questo ambito di riqualficazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Ridurre il consumo di suolo, ipotizzando interventi di densificazione edilizia entro aree intercluse;
- Riqualficare e valorizzare il patrimonio architettonico di antico impianto rurale esistente; Prevedere interventi di costruzione entro ambiti che hanno perso la loro funzione originaria e sono prossimi all'ambito consolidato;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica".

Obiettivi specifici dell'attuazione



PR 6 – Identificazione ambito su aerofotogrammetria

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art 71 delle NTA.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici

Volume massimo	esistente
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min. 28,00 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini dell'ambito	Da definire in fase attuativa
Modalità attuative	Piano attuativo preventivo



La volumetria derivata dal presente progetto di riqualificazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente.

<i>Parametri edilizi</i>

Rapporto di copertura	esistente
Altezza massima degli edifici	esistente

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere mantenuti gli allineamenti degli edifici; dovrà sempre mantenuto il carattere compositivo ed architettonico e tipologico della cascina a corte tipica della pianura cremonese.

Viste le caratteristiche dell'intervento ipotizzato non si prevede uno specifico disegno di indirizzo.

Per le caratteristiche dell'intervento che deve prevedere il riferimento al mantenimento delle strutture con la caratterizzazione attuale si rimanda per la definizione dei caratteri del progetto alla fase di progettazione attuativa, ove saranno definiti in accordo con l'A.C. le modalità di intervento ed i titoli autorizzativi degli Enti e/o Commissioni competenti; la proposta di piano attuativo sarà il momento per la definizione delle aree dei servizi e per la loro localizzazione.

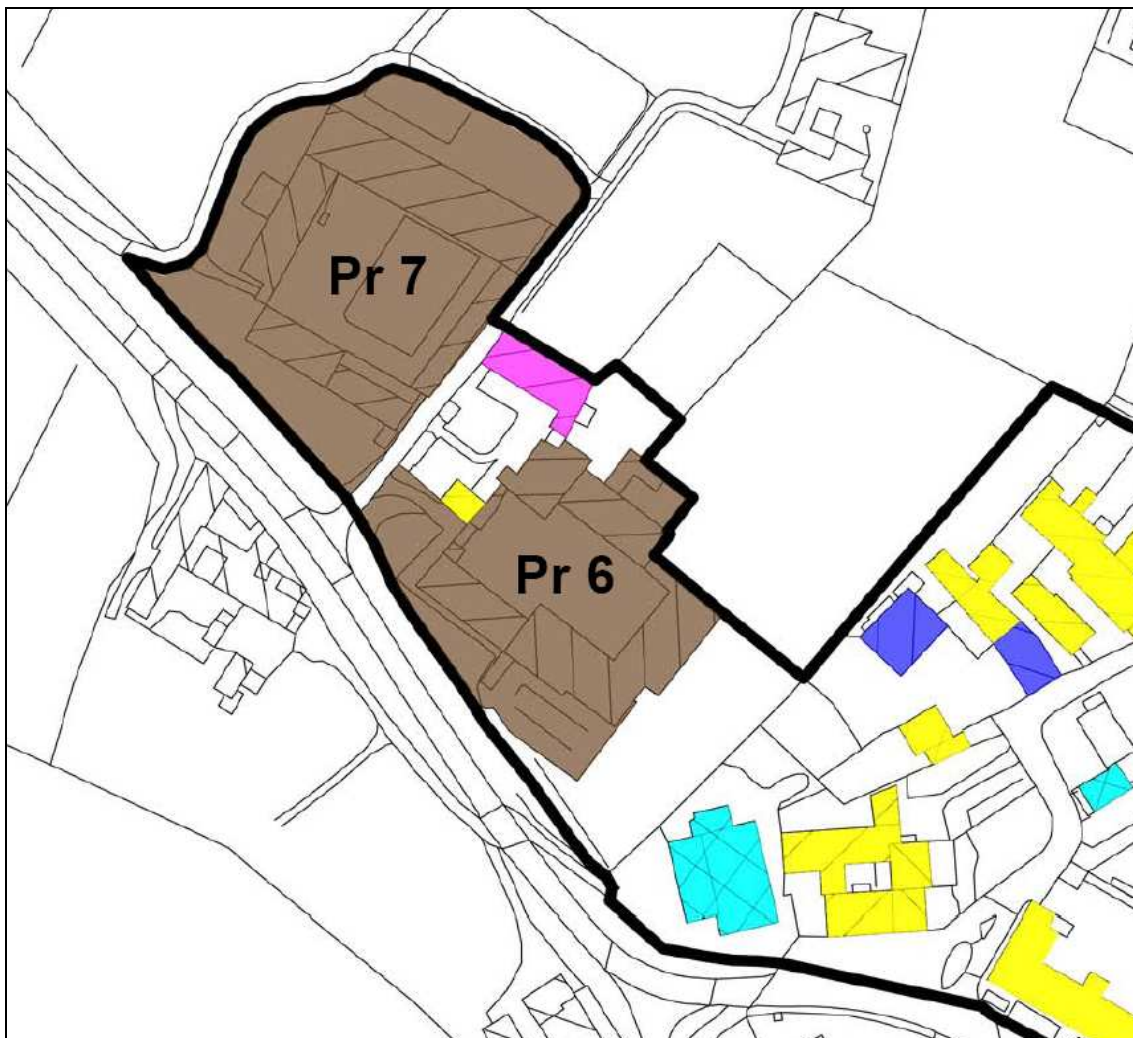
Il complesso edilizio di matrice storica della tradizione edilizia rurale deve preservare il proprio impianto e le caratteristiche architettoniche e tipologiche esistenti.

Fino all'attuazione del piano attuativo previsto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e restauro definiti dal Regolamento Edilizio e in accordo con l'A.C. Sono ammessi interventi complessivi che si inquadrino come "restauro scientifico", non sono ammesse alterazioni di alcun tipo. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso, è consentito all'interno degli edifici esistenti il mantenimento delle attività già insediate. Non sono consentite nuove attività.

Alla dismissione delle attività in essere devono essere attivate le procedure per la realizzazione del piano attuativo sulle aree.

Qualora l'intervento preveda il raggiungimento di livelli prestazionali degli edifici (impianti, superamento delle barriere architettoniche, ridistribuzione interna e adeguamento dei servizi, ecc.) e anche in chiave energetica migliorativi rispetto agli standard obbligatori, si prevede la possibilità di incentivi volumetrici fino a un massimo complessivo del 20% rispetto a quanto già nelle disponibilità previa presentazione della documentazione esplicativa e comprovante la specificità degli interventi alla valutazione della A.C. .

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.



PR 6 – Ammissibilità delle trasformazioni nell'ambito

Da prescrizione della Provincia

Si rammenta che qualsiasi intervento, sia a livello di Piano Attuativo, che di Permesso di Costruire, che di Opera Pubblica è soggetto al rispetto dei vincoli geologici, idrogeologici e sismici, nonché dei vincoli ambientali (vedi Tavola M4 – *Carta dei vincoli e delle tutele* del PdR; Titolo IV, Capo III delle N.T.A.1 – Norme Tecniche di Attuazione; norme di fascia PAI [N.T.A.3]; norme geologiche di attuazione [N.T.A.2]; norme di tutela ambientale [D. Lgs. 42/04 e s.m.i.]).

Al fine di migliorare le condizioni di sicurezza stradale, le modalità di accesso all'ambito sulla viabilità provinciale dovranno essere studiate ed analizzate, in fase di progettazione esecutiva, per consentire una riorganizzazione e razionalizzazione degli accessi laterali presenti lungo la S.P. n. 85.



PR 7 AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE - VIA MAGAZZINO - C.na Dusi (Rancati)

L'ambito oggetto della presente scheda è proprio all'ingresso dell'abitato del Capoluogo provenendo da Pieve d'Olmì, sulla sinistra della Strada Provinciale, con accesso dalla Via Magazzino. Attualmente risulta proprietà di un'Azienda Agricola con attività agricola in essere ma è abbandonata seppure in buono stato di conservazione.

Il tessuto urbano si trova a breve distanza dalla cascina, prossima all'antico nucleo conosciuto come "Il Cantone" e che si sviluppa lungo l'omonima Via, le porzioni che sono immediatamente adiacenti sono state oggetto di recenti trasformazioni, che peraltro erano previste dal PRG vigente del comune. La particolare posizione rispetto ad aree significative della "città pubblica" e la vicinanza ad ambiti antropizzati dà l'opportunità di recuperare a funzioni più proprie del sistema urbano tale area.

L'ambito rappresenta una porzione del territorio di San Daniele Po che presenta delle significative caratteristiche morfologiche e tipologiche per la sua impronta di matrice rurale che trova origine nella cascina tipica cremonese a corte chiusa; Risulta essere un momento per il recupero funzionale di una porzione di tessuto derivato dalla matrice storica rurale del contesto urbano del Capoluogo.



PR 7 – Ortofoto dell'area oggetto di trasformazione

Note: Cascina di antico impianto - rilevata nelle tavolette della prima levata I.G.M. in scala 1:25.000

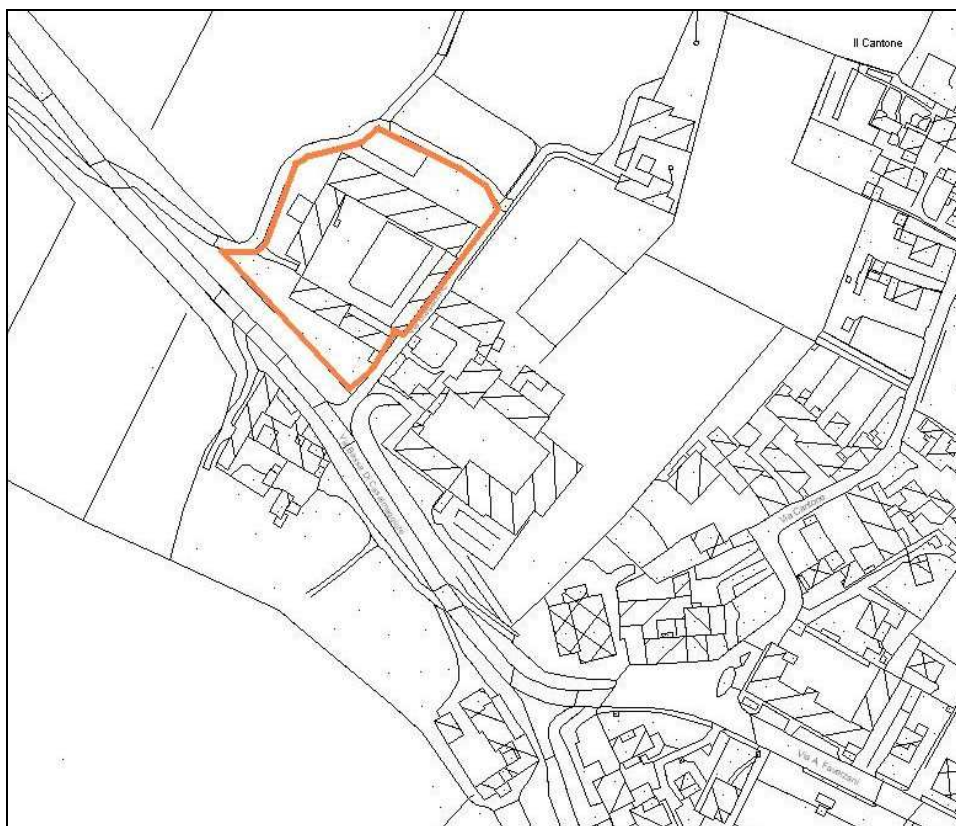
Allegato della Relazione Illustrativa del QC – Censimento degli edifici e complessi rurali in ambito storico e consolidato - Scheda n. 1

Obiettivi generali

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Ridurre il consumo di suolo, ipotizzando interventi di densificazione edilizia entro aree intercluse;
- Riqualificare e valorizzare il patrimonio architettonico di antico impianto rurale esistente; Prevedere interventi di costruzione entro ambiti che hanno perso la loro funzione originaria e sono prossimi all'ambito consolidato;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica".

Obiettivi specifici dell'attuazione



PR 7 – Identificazione ambito su aerofotogrammetria

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art 71 delle NTA.

Prescrizioni specifiche

<i>Parametri urbanistici</i>	
Volume massimo	esistente
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min. 28,00 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini dell'ambito	Da definire in fase attuativa
Modalità attuative	Piano attuativo preventivo



La volumetria derivata dal presente progetto di riqualificazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente.

<i>Parametri edilizi</i>

Rapporto di copertura	esistente
Altezza degli edifici	esistente

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Dovranno essere mantenuti gli allineamenti degli edifici; dovrà sempre mantenuto il carattere compositivo ed architettonico e tipologico della cascina a corte tipica della pianura cremonese.

Viste le caratteristiche dell'intervento ipotizzato non si prevede uno specifico disegno di indirizzo.

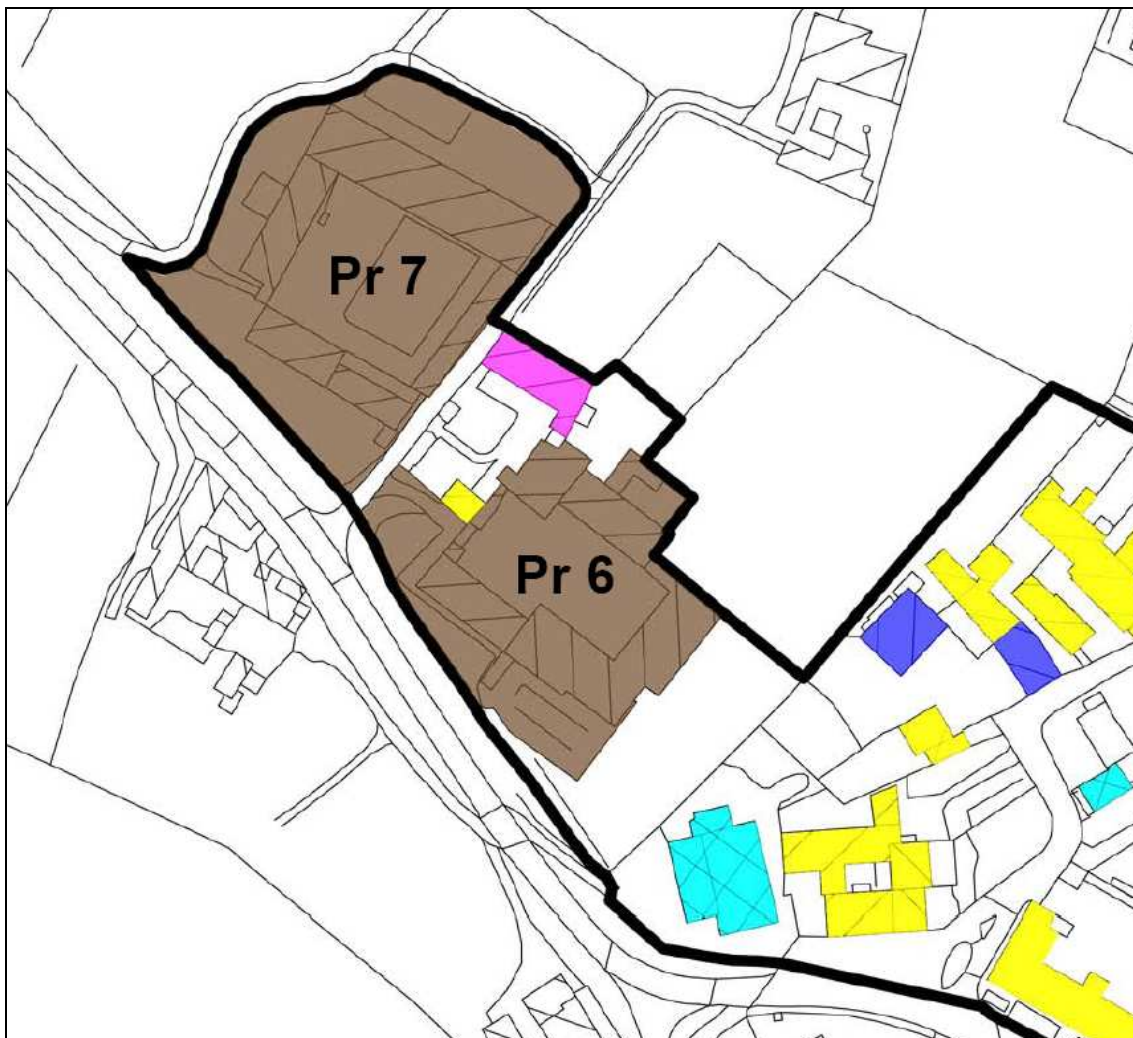
Per le caratteristiche dell'intervento che deve prevedere il riferimento al mantenimento delle strutture con la caratterizzazione attuale si rimanda per la definizione dei caratteri del progetto alla fase di progettazione attuativa, ove saranno definiti in accordo con l'A.C. le modalità di intervento ed i titoli autorizzativi degli Enti e/o Commissioni competenti; la proposta di piano attuativo sarà il momento per la definizione delle aree dei servizi e per la loro localizzazione.

Il complesso edilizio di matrice storica della tradizione edilizia rurale deve preservare il proprio impianto e le caratteristiche architettoniche e tipologiche esistenti. Fino all'attuazione del piano attuativo previsto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e restauro definiti dal Regolamento Edilizio e in accordo con l'A.C. Sono ammessi interventi complessivi che si inquadrino come "restauro scientifico". Non sono ammesse alterazioni di alcun tipo. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso, è consentito all'interno degli edifici esistenti il mantenimento delle attività già insediate. Non sono consentite nuove attività.

Alla dismissione delle attività in essere devono essere attivate le procedure per la realizzazione del piano attuativo sulle aree.

Qualora l'intervento preveda il raggiungimento di livelli prestazionali degli edifici (impianti, superamento delle barriere architettoniche, ridistribuzione interna e adeguamento dei servizi, ecc.) e anche in chiave energetica migliorativi rispetto agli standard obbligatori, si prevede la possibilità di incentivi volumetrici fino a un massimo complessivo del 20% rispetto a quanto già nelle disponibilità previa presentazione della documentazione esplicativa e comprovante la specificità degli interventi alla valutazione della A.C.

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.



PR 7 – Ammissibilità delle trasformazioni nell'ambito

Da prescrizione della Provincia

Si rammenta che qualsiasi intervento, sia a livello di Piano Attuativo, che di Permesso di Costruire, che di Opera Pubblica è soggetto al rispetto dei vincoli geologici, idrogeologici e sismici, nonché dei vincoli ambientali (vedi Tavola M4 – *Carta dei vincoli e delle tutele* del PdR; Titolo IV, Capo III delle N.T.A.1 – Norme Tecniche di Attuazione; norme di fascia PAI [N.T.A.3]; norme geologiche di attuazione [N.T.A.2]; norme di tutela ambientale [D. Lgs. 42/04 e s.m.i.]).

Al fine di migliorare le condizioni di sicurezza stradale, le modalità di accesso all'ambito sulla viabilità provinciale dovranno essere studiate ed analizzate, in fase di progettazione esecutiva, per consentire una riorganizzazione e razionalizzazione degli accessi laterali presenti lungo la S.P. n. 85.



PR 8 AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE - VIA FAVERZANI - C.na Galletti – Acetificio

L'ambito oggetto della presente scheda è al margine ovest del centro urbano del Capoluogo, in prossimità dell'edificio scolastico locale e si affaccia sulla principale via di attraversamento. Risulta interessata da attività di azienda agricola e di acetificio

Le porzioni di tessuto urbano che sono immediatamente adiacenti sono stati oggetto di recenti trasformazioni, che peraltro erano previsti dal PRG vigente del comune; la particolare posizione rispetto ad aree significative della "città pubblica" e la assoluta interclusione dell'area entro ambiti antropizzati dà l'opportunità di recuperare a funzioni più proprie del sistema urbano tale area.

L'ambito rappresenta una porzione nel cuore dell'urbanizzato del territorio di San Daniele Po occupata attualmente da un'attività produttiva (Acetificio Galletti) che si è sviluppata in parte negli immobili riattati all'attività in oggetto del preesistente complesso rurale e in parte su aree adiacenti caratterizzate queste da un'edilizia di tipologia artigianale. Il PRG attualmente vigente assoggettava già questo comparto alla predisposizione di Piano Attuativo auspicandone la riconversione da produttivo a residenziale con tutte le utilizzazioni consentite dalla norma e qui viene riconfermata tale aspettativa; l'obiettivo dovrebbe essere quello di permetterne una riqualificazione e un recupero funzionale di una porzione di tessuto derivato dalla matrice rurale e in connessione con gli ambiti residenziali adiacenti.



PR 8 – Ortofoto dell'area oggetto di trasformazione

Note: Cascina di antico impianto - rilevata nelle tavolette della prima levata I.G.M. in scala 1:25.000

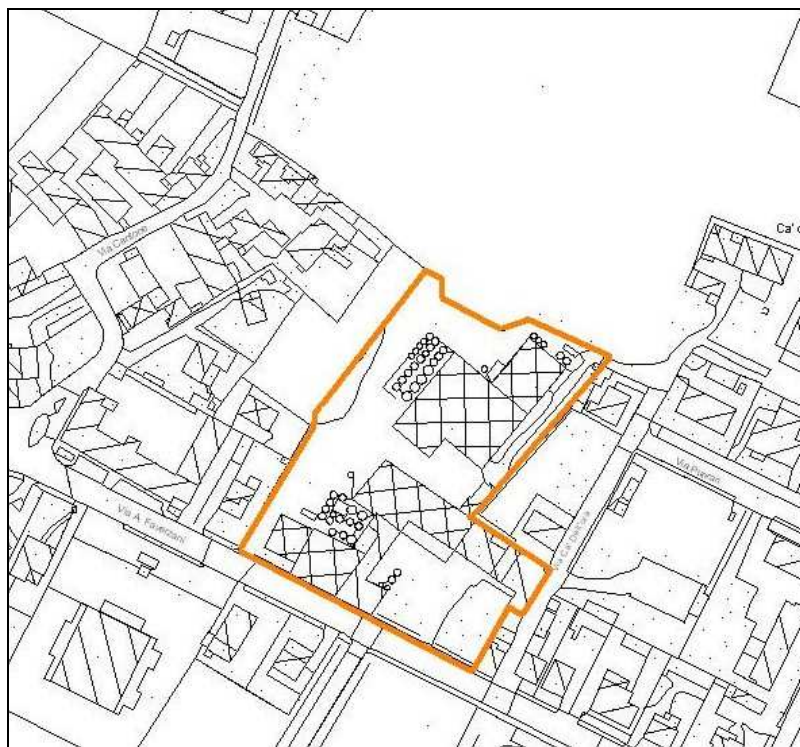
Obiettivi generali

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Ridurre il consumo di suolo, ipotizzando interventi di densificazione edilizia entro aree intercluse;
- Riqualificare e valorizzare il patrimonio edilizio e di matrice rurale esistente;
- Prevedere interventi di costruzione entro ambiti che sono prossimi all'ambito consolidato;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica".

Obiettivi specifici dell'attuazione

L'intervento deve garantire la cessione di aree per il completamento dei servizi comunali.



PR 8 – Identificazione ambito su aerofotogrammetria

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art 71 delle NTA.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici

Volume massimo	esistente
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	Max. 18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min. 10 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini dell'ambito	Da definire in fase attuativa



Modalità attuative	Piano attuativo preventivo
--------------------	----------------------------

La volumetria derivata dal presente progetto di riqualificazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente.

<i>Parametri edilizi</i>

Rapporto di copertura	40% della SF
Altezza massima degli edifici	Esistente

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

Per la parte di area di matrice storica rurale dovrà essere sempre mantenuto il carattere compositivo ed architettonico e tipologico della cascina a corte tipica della pianura cremonese.

Viste le caratteristiche dell'intervento ipotizzato non si prevede uno specifico disegno di indirizzo, si rimanda per la definizione dei caratteri del progetto alla fase di progettazione attuativa, ove saranno definiti in accordo con l'A.C. le modalità di intervento ed i titoli autorizzativi degli Enti e/o Commissioni competenti.

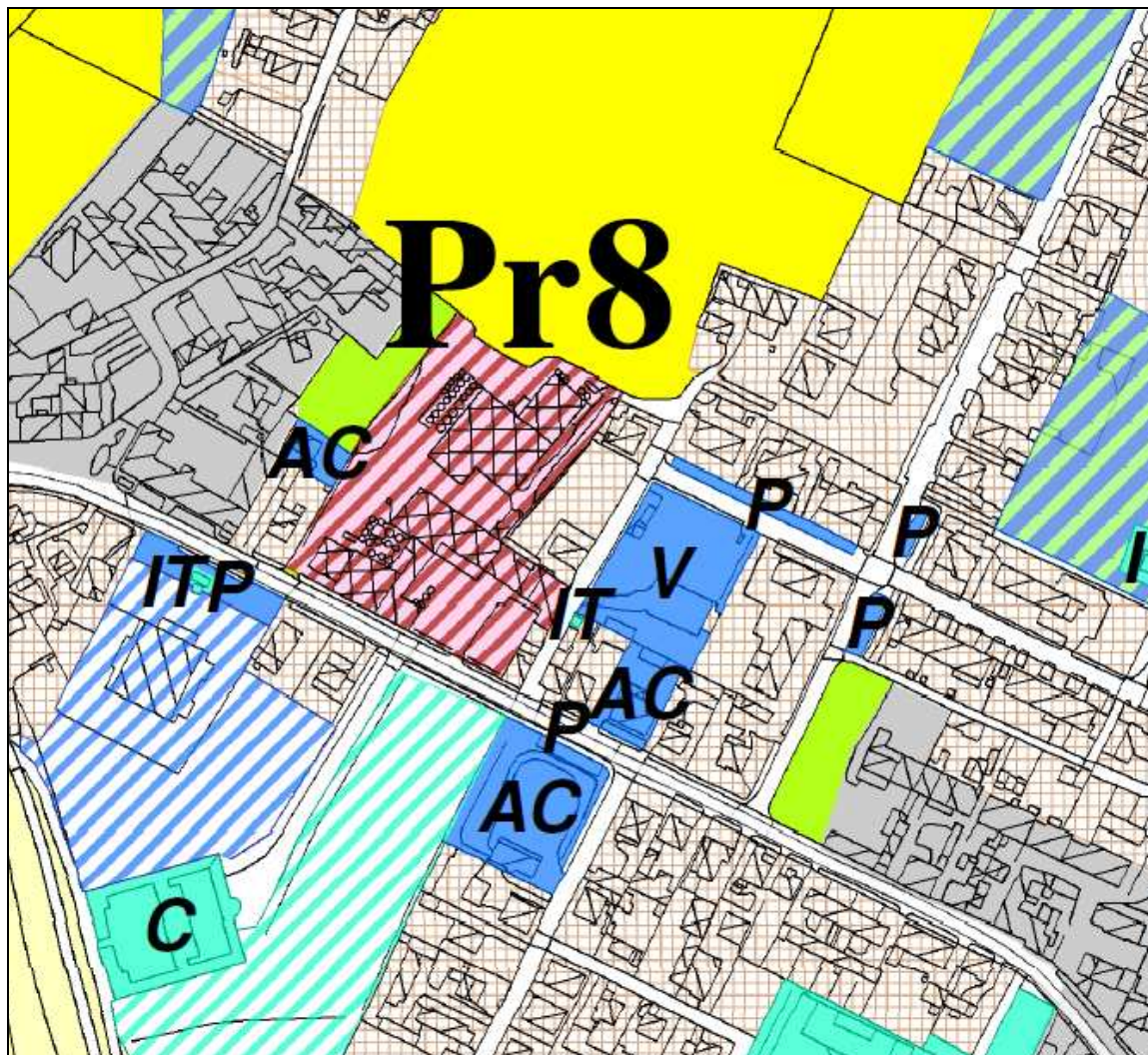
Fino all'attuazione del piano attuativo previsto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria risanamento conservativo e restauro definiti dal Regolamento Edilizio e in accordo con l'A.C. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso, è consentito all'interno degli edifici esistenti il mantenimento delle attività già insediate. Non sono consentite nuove attività.

Alla dismissione delle attività in essere devono essere attivate le procedure per la realizzazione del piano attuativo sulle aree ove saranno definiti in accordo con l'A.C. le modalità di intervento; la proposta di piano attuativo sarà il momento per la definizione delle aree dei servizi e per la loro localizzazione.

Il complesso edilizio di matrice rurale deve preservare il proprio impianto e le caratteristiche architettoniche e tipologiche esistenti. In caso di cessazione dell'attività artigianale (Acetificio) è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso funzioni residenziali. Gli interventi saranno assentiti mediante Piano di Recupero

Qualora l'intervento preveda il raggiungimento di livelli prestazionali degli edifici (impianti, superamento delle barriere architettoniche, ridistribuzione interna e adeguamento dei servizi, ecc.) e anche in chiave energetica migliorativi rispetto agli standard obbligatori, si prevede la possibilità di incentivi volumetrici fino a un massimo complessivo del 20% rispetto a quanto già nelle disponibilità previa presentazione della documentazione esplicativa e comprovante la specificità degli interventi alla valutazione della A.C. .

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.



PR 8 – Ammissibilità delle trasformazioni nell'ambito

Da prescrizione della Provincia

Si rammenta che qualsiasi intervento, sia a livello di Piano Attuativo, che di Permesso di Costruire, che di Opera Pubblica è soggetto al rispetto dei vincoli geologici, idrogeologici e sismici, nonché dei vincoli ambientali (vedi Tavola M4 – *Carta dei vincoli e delle tutele* del PdR; Titolo IV, Capo III delle N.T.A.1 – Norme Tecniche di Attuazione; norme di fascia PAI [N.T.A.3]; norme geologiche di attuazione [N.T.A.2]; norme di tutela ambientale [D. Lgs. 42/04 e s.m.i.]).

Al fine di migliorare le condizioni di sicurezza stradale, le modalità di accesso all'ambito sulla viabilità provinciale dovranno essere studiate ed analizzate, in fase di progettazione esecutiva, per consentire una riorganizzazione e razionalizzazione degli accessi laterali presenti lungo la S.P. n. 85.



Da osservazioni della Provincia

L'impianto di medie strutture di vendita superiori ai 600 mq è subordinato all'accordo intercomunale di cui all'art. 23 della Normativa del PTCP vigente.



**PR 9 AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE RESIDENZIALE - VIA CENTRO SOMMO/
Località Bagnara – Ex Molino Beati**

L'ambito oggetto della presente scheda è situato in località Bagnara della frazione di Sommo con Porto nel tratto interno della Via Centro Sommo attorno al quale si struttura la località stessa interamente collocata nella golena del fiume Po.

Le porzioni di tessuto urbano che sono immediatamente adiacenti sono stati oggetto di recenti trasformazioni, che peraltro erano previsti dal PRG vigente del comune; la posizione dell'area entro l'ambito antropizzato dà l'opportunità di recuperare a funzioni più proprie del sistema urbano tale area

L'ambito non presenta delle significative caratteristiche architettoniche e tipologiche, caratterizzato da un'edilizia di tipologia artigianale di bassa qualità complessiva aggravata da una dismissione ormai prolungata, è inserito in una porzione del territorio di San Daniele Po che presenta delle significative caratteristiche morfologiche e tipologiche per la sua impronta di matrice rurale; l'obiettivo dovrebbe essere quello di permetterne una riqualificazione anche in connessione con gli ambiti residenziali adiacenti.



PR 9 – Ortofoto dell'area oggetto di trasformazione

Note: Allegato della Relazione Illustrativa del QC – Censimento degli edifici e complessi rurali in ambito storico e consolidato - Scheda n.

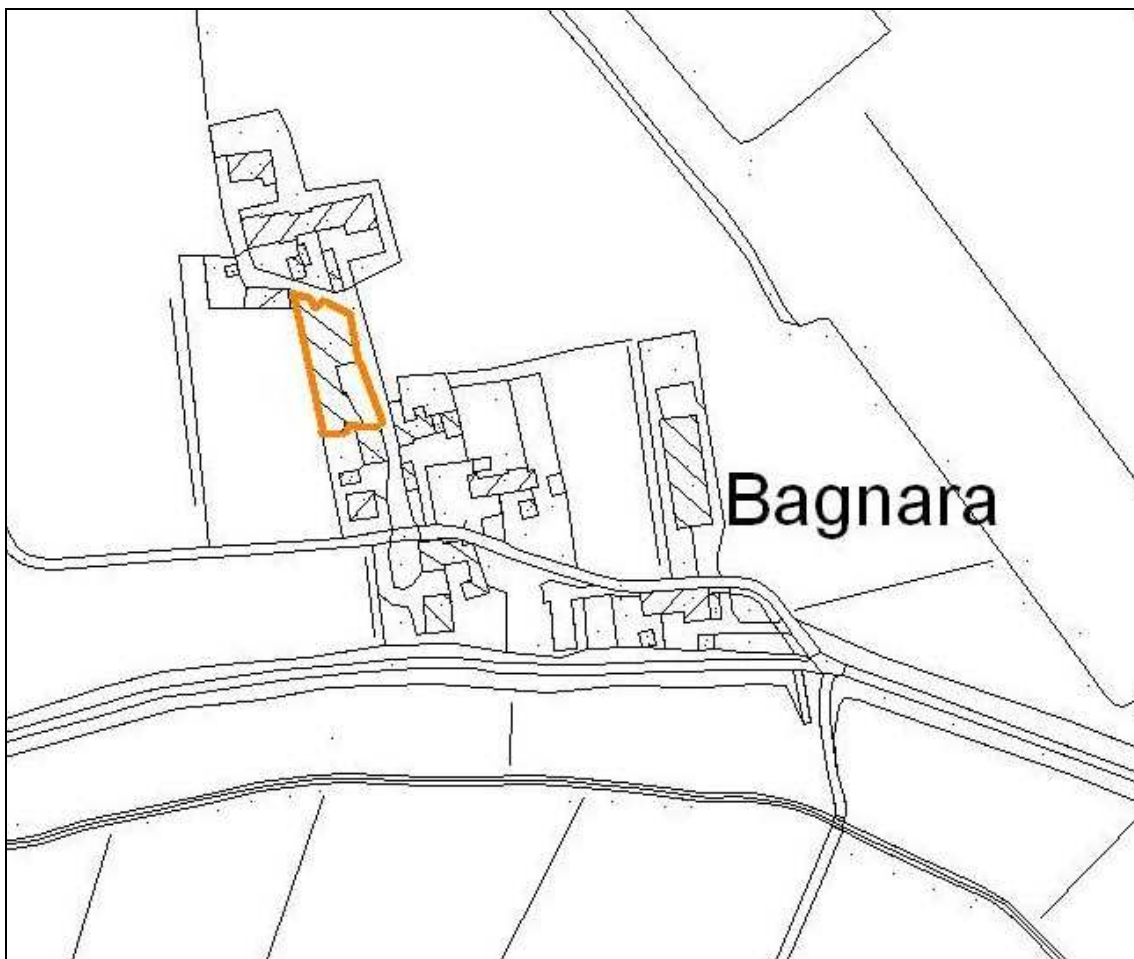
Obiettivi generali

Attraverso questo ambito di riqualificazione il PGT intende perseguire i seguenti obiettivi:

- Ridurre il consumo di suolo, ipotizzando interventi di densificazione edilizia entro aree intercluse;
- Riqualificare e valorizzare il patrimonio edilizio e di matrice rurale esistente;
- Prevedere interventi di costruzione entro ambiti che sono prossimi all'ambito consolidato;
- Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica".

Obiettivi specifici dell'attuazione

L'intervento deve garantire la cessione di aree per il completamento dei servizi comunali.



PR 9 – Identificazione ambito su aerofotogrammetria

Vocazione funzionale

La destinazione d'uso principale è la RESIDENZIALE, secondo l'art 71 delle NTA.



Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici

Volume massimo	esistente
Superficie minima filtrante	30% della SF
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Min. 28,00 mq/ab
Distanze delle costruzioni dai confini dell'ambito	Da definire in fase attuativa
Modalità attuative	Piano attuativo preventivo

La volumetria derivata dal presente progetto di riqualificazione tende ad essere la garanzia di un corretto utilizzo dei rapporti tra spazi aperti e spazi costruiti nella loro proporzione esistente.

Parametri edilizi

Rapporto di copertura	Esistente
Altezza degli edifici	Esistente

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni

E' ammessa la riconversione per fini residenziali. Gli interventi saranno assentiti mediante Piano di Recupero

Dovranno essere previsti un massimo di un accesso viario all'ambito dalla viabilità principale.

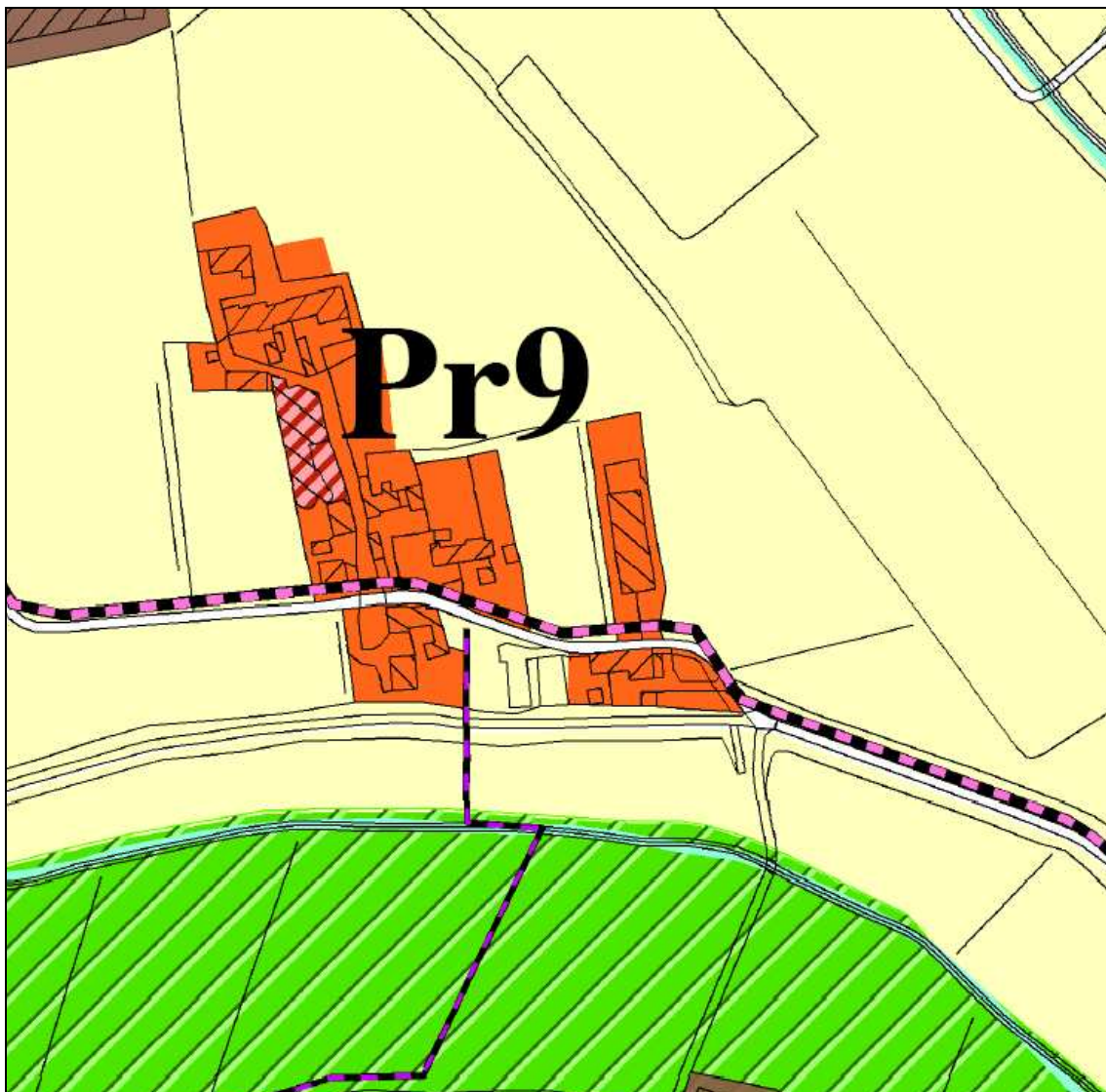
Dovranno essere mantenuti gli allineamenti degli edifici; dovrà essere sempre mantenuto il carattere compositivo ed architettonico e tipologico dell'edilizia rurale cremonese.

Viste le caratteristiche dell'intervento ipotizzato non si prevede uno specifico disegno di indirizzo ma si rimanda per la definizione dei caratteri del progetto alla fase di progettazione attuativa, ove saranno definiti in accordo con l'A.C. le modalità di intervento ed i titoli autorizzativi degli Enti e/o commissioni competenti; la proposta di piano attuativo sarà il momento per la definizione delle aree dei servizi e per la loro localizzazione.

Fino all'attuazione del piano attuativo previsto sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria risanamento conservativo e restauro definiti dal regolamento Edilizio e in accordo con l'A.C. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso, è consentito all'interno degli edifici esistenti il mantenimento delle attività già insediate. Non sono consentite nuove attività.

Qualora l'intervento preveda il raggiungimento di livelli prestazionali degli edifici (impianti, superamento delle barriere architettoniche, ridistribuzione interna e adeguamento dei servizi, ecc.) e anche in chiave energetica migliorativi rispetto agli standard obbligatori, si prevede la possibilità di incentivi volumetrici fino a un massimo complessivo del 20% rispetto a quanto già nelle disponibilità previa presentazione della documentazione esplicativa e comprovante la specificità degli interventi alla valutazione della A.C. .

La realizzazione dell'ambito dovrà provvedere alla costruzione del complesso delle previsioni di integrazione dello stesso così indicato nello schema sottostante.



PR 9 – Ammissibilità delle trasformazioni nell'ambito

Da prescrizione della Provincia

Si rammenta che qualsiasi intervento, sia a livello di Piano Attuativo, che di Permesso di Costruire, che di Opera Pubblica è soggetto al rispetto dei vincoli geologici, idrogeologici e sismici, nonché dei vincoli ambientali (vedi Tavola M4 – *Carta dei vincoli e delle tutele* del PdR; Titolo IV, Capo III delle N.T.A.1 – Norme Tecniche di Attuazione; norme di fascia PAI [N.T.A.3]; norme geologiche di attuazione [N.T.A.2]; norme di tutela ambientale [D. Lgs. 42/04 e s.m.i.]).

Da osservazioni della Provincia

L'impianto di medie strutture di vendita superiori ai 600 mq è subordinato all'accordo intercomunale di cui all'art. 23 della Normativa del PTCP vigente.