

COMUNE DI CELLA DATI
PROVINCIA DI CREMONA
REGIONE LOMBARDIA



PIANO DELLE REGOLE

Allegato 3

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

Prescrizioni ed indirizzi

Il Sindaco

Il Segretario
Comunale

ADOTTATO IL
CON DELIBERA C.C. N°

APPROVATO IL
CON DELIBERA C.C. N°

PUBBLICATO IL
SUL B.U.R.L. N°



**Responsabile del progetto
e coordinatore scientifico**

**Pianificatore Territoriale
Urbanista Architetto
GIUSEPPE TAMAGNINI**

Via Milano 52c - 26100 Cremona
Tel. 0372 491359 - Fax 0372 447224
E-mail: cremona@studiotamagnini.it
Pec: studiotamagnini@pec.it

Variante Generale

**Piano di Governo
del Territorio PGT**





**Responsabile del progetto
e coordinatore**

**Pianificatore Territoriale
Urbanista Architetto
GIUSEPPE TAMAGNINI**

Responsabile operativo

**Architetto
ROBERTA MINOIA**



**Regione
LOMBARDIA**



**Provincia di
CREMONA**



**Comune di
CELLA DATI
Unione di
comuni Lombarda
TERRAE NOBILIS**

INDICE

Ar1: **Ambito di riqualificazione RESIDENZIALE**

pag. 4

Ar 2: **Ambito di trasformazione RESIDENZIALE**

pag. 9

Ar 1: **Ambito di riqualificazione RESIDENZIALE**



Il presente ambito di riqualificazione è costituito da un complesso rurale posto in adiacenza del nucleo di antica formazione del capoluogo e consiste nel recupero di un'area su cui insiste un vecchio allevamento ormai abbandonato..

Lo stesso è delimitato sul lato nord da terreni attualmente agricoli ma destinati ai servizi di progetto (il parco della villa Ugolani Dati), a sud dal nucleo di antica formazione, ad est da terreni attualmente agricoli ma destinati ad ambiti di trasformazione commerciale prevalente e ad ovest dalla villa storica "Ugolani dati" sede del municipio di Cella Dati.



Figura 1 - Ar 1 - Ortofoto dell'area oggetto di riqualificazione

Obiettivi:

- ✓ Riqualificare una porzione importante del tessuto edificato di Cella Dati.
- ✓ Ripristinare la qualità urbana in un'area degradata del tessuto edificato;
- ✓ offrire un'opportunità di sviluppo residenziale sfruttando un'area già urbanizzata;

Vocazione funzionale:

La destinazione d'uso prevalente è residenziale. quelle non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali ed artigianali a carattere industriale o di servizio con SIp superiore a m2 150;
- ✓ logistica;

- ✓ servizi industriali e per l'agricoltura;
- ✓ spazi coperti per depositi o lavorazioni all'aperto connesse ad attività artigiano – industriali ed industriali;
- ✓ servizi collettivi destinati agli addetti delle attività artigianali, industriali e commerciali;
- ✓ attrezzature per parcheggio mezzi pesanti;
- ✓ uffici al servizio dell'attività produttiva ivi insediata con Slp superiore al 50% di quest'ultima;
- ✓ attività di rottamazione;
- ✓ attività artigianali non al servizio della residenza;
- ✓ attività artigianali o industriali che contemplino lavorazioni nocive, inquinanti, moleste per rumori, esalazioni, fumo, traffico, scarico di acque inquinate e, comunque, ritenute incompatibili con la zona ed il regolamento d'igiene;
- ✓ centri commerciali;
- ✓ attività commerciali costituenti medie strutture di vendita così come classificate dall'art. 4 del D.Lgs 114/1998 la cui superficie di vendita non può essere superiore a 600 mq, ad eccezione della tipologia alimentare la cui superficie di vendita non potrà essere superiore a 250 m²;
- ✓ attività commerciali costituenti grandi strutture di vendita così come classificate dall'art. 4 del D.Lgs 114/1998 e cioè oltre i 1500 m² di vendita.
- ✓ attività commerciali costituenti medie strutture di vendita;
- ✓ servizi di magazzino e deposito senza vendita;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno dei turisti all'aperto o in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, comprese le attività agrituristiche e le abitazioni dei conduttore del fondo, della famiglia dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado di gestione pubblica;

- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ impianti per spettacoli sportivi scoperti e coperti con relative infrastrutture;
- ✓ impianti per la pratica sportiva, coperti e scoperti;
- ✓ spazi da riservare ad impianti mobili per spettacoli temporanei;
- ✓ attrezzature cimiteriali;
- ✓ spettacoli culturali e sportivi, attività congressuali ed altre manifestazioni pubbliche di massa;
- ✓ musei e spazi espositivi;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ piscine o vasche a carattere temporaneo e/o stagionali o semplicemente appoggiate visibili dagli spazi pubblici;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria o compatibile.

I magazzini e depositi dovranno essere di cose non pregiudizievoli per l'abitato e dovranno, altresì, disporre di propria sede, coperta e chiusa (sono vietati i depositi all'aperto). Le attrezzature per il tempo libero e le autorimesse non dovranno essere tali da generare disturbo al contiguo abitato.

Prescrizioni specifiche

<i>Parametri urbanistici</i>	
Utc min	0,50 mq/mq
Utc max	0,60 mq/mq
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	18 mq/ab
Modalità attuative	Pianificazione attuativa preventiva

E' fatta salva la SIp esistente alla data di approvazione della Variante Generale al PGT.

All'interno dell'ambito il 30% degli standard dovrà essere destinato a parcheggi, l'Amministrazione Comunale a suo insindacabile parere, qualora lo ritenesse opportuno, ne potrà chiedere una percentuale inferiore o superiore. Nella fattispecie di destinazioni d'uso assentibili in quanto compatibili con quella principale, l'Amministrazione Comunale, a proprio insindacabile giudizio, potrà chiedere una maggiore dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale definendo in tale occasione la percentuale da destinare a parcheggi.

L'ambito di riqualificazione è sottoposto in modo prescrittivo all'applicazione dei principi della perequazione di comparto e in modo facoltativo a quelli della perequazione diffusa, quest'ultima pari a 0,10 mq/mq.

In alternativa alla cessione delle aree potrà essere applicato quanto previsto al punto 3.9.1., capitolo 3, parte II.

<i>Parametri edilizi</i>	
Rapporto di copertura	60% della Stc
Superficie drenante	30% della Stc
Altezza degli edifici	7,50 m (2 piani fuori terra)

Per la definizione delle distanze si rimanda al capitolo 7, parte III.

Disposizioni attuative

La realizzazione dell'ambito dovrà prevedere una corretta integrazione con la viabilità esistente al fine di perseguire un'adeguata cucitura dei nuovi interventi con il tessuto urbano esistente.

All'interno dei parcheggi pubblici o di uso pubblico debbono essere posti a dimora essenze arboree di specie autoctone.

In fase d'attuazione dovrà essere predisposta una indagine ambientale preliminare.

Norma transitoria

Sino all'approvazione dei relativi Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria interessanti i fabbricati esistenti, fatta eccezione per gli edifici classificati "incongrui", per i quali è prevista la sola demolizione.

Non sono ammessi cambi della destinazione d'uso.

Per quanto non espressamente indicato al punto 8.a, capitolo 8, parte IV, ha validità quanto indicato nelle disposizioni attuative del Piano delle Regole.

Ar 2: **Ambito di trasformazione RESIDENZIALE**



L'ambito oggetto della presente scheda, consiste nel recupero di un'area su cui insiste un vecchio allevamento ormai abbandonato.

Trattasi di un residuo di cascinale che per le sue caratteristiche tipologiche e formali, non rappresenta una rilevante testimonianza storica.

L'area in oggetto fa parte di una programmazione più ampia volta a riformare gran parte della porzione del paese con lo scopo di valorizzare la prospettiva creata dai portici che caratterizzano un'importante luogo di passaggio e ritrovo pedonale.

Il comparto è delimitato sul lato ovest dalla via Roma, via principale del paese che porta alla villa storica "Ugolani Dati" sede municipale, a nord dalla chiesa parrocchiale, a sud dalla Via Giuseppina SP 87 e a est da edifici rurali.



Figura 2- Ar 2 - Ortofoto dell'area oggetto di trasformazione

Obiettivi:

- ✓ riqualificare una porzione rilevante del tessuto edificato di Cella Dati;
- ✓ offrire un'opportunità di sviluppo residenziale attraverso l'utilizzo di un'area servita dalle urbanizzazioni.

Vocazione funzionale:

La destinazione d'uso prevalente è residenziale. quelle non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali ed artigianali a carattere industriale o di servizio con SIp superiore a m2 150;
- ✓ logistica;
- ✓ servizi industriali e per l'agricoltura;
- ✓ spazi coperti per depositi o lavorazioni all'aperto connesse ad attività artigiano – industriali ed industriali;
- ✓ servizi collettivi destinati agli addetti delle attività artigianali, industriali e commerciali;
- ✓ attrezzature per parcheggio mezzi pesanti;
- ✓ uffici al servizio dell'attività produttiva ivi insediata con SIp superiore al 50% di quest'ultima;
- ✓ attività di rottamazione;
- ✓ attività artigianali non al servizio della residenza;
- ✓ attività artigianali o industriali che contemplino lavorazioni nocive, inquinanti, moleste per rumori, esalazioni, fumo, traffico, scarico di acque inquinate e, comunque, ritenute incompatibili con la zona ed il regolamento d'igiene;
- ✓ centri commerciali;
- ✓ attività commerciali costituenti grandi strutture di vendita così come classificate dall'art. 4 del D.Lgs 114/1998 e cioè oltre i 1500 m2 di vendita;
- ✓ attività commerciali costituenti medie strutture di vendita così come classificate all'art. 4 del D.Lgs 114/1998 aventi una superficie di vendita superiore a 750 m2;
- ✓ servizi di magazzino e deposito senza vendita;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno dei turisti all'aperto o in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, comprese le attività agrituristiche e le abitazioni del conduttore del fondo, della

famiglia dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;

- ✓ asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado di gestione pubblica;
- ✓ immobili destinati al culto, all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, ad attività di formazione religiosa, educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari, le sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa, quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ impianti per spettacoli sportivi scoperti e coperti con relative infrastrutture;
- ✓ impianti per la pratica sportiva, coperti e scoperti;
- ✓ spazi da riservare ad impianti mobili per spettacoli temporanei;
- ✓ attrezzature cimiteriali;
- ✓ spettacoli culturali e sportivi, attività congressuali ed altre manifestazioni pubbliche di massa;
- ✓ musei e spazi espositivi;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ piscine o vasche a carattere temporaneo e/o stagionali o semplicemente appoggiate visibili dagli spazi pubblici;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria o compatibile.

I magazzini e depositi dovranno essere di cose non pregiudizievoli per l'abitato e dovranno, altresì, disporre di propria sede, coperta e chiusa (sono vietati i depositi all'aperto). Le attrezzature per il tempo libero e le autorimesse non dovranno essere tali da generare disturbo al contiguo abitato.

Prescrizioni specifiche

<i>Parametri urbanistici</i>	
Utc min	0,60 mq/mq
Utc max	0,70 mq/mq
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito	18 mq/ab
Modalità attuative	Pianificazione attuativa preventiva
Vincolo di mantenimento della facciata prospiciente su via Roma	

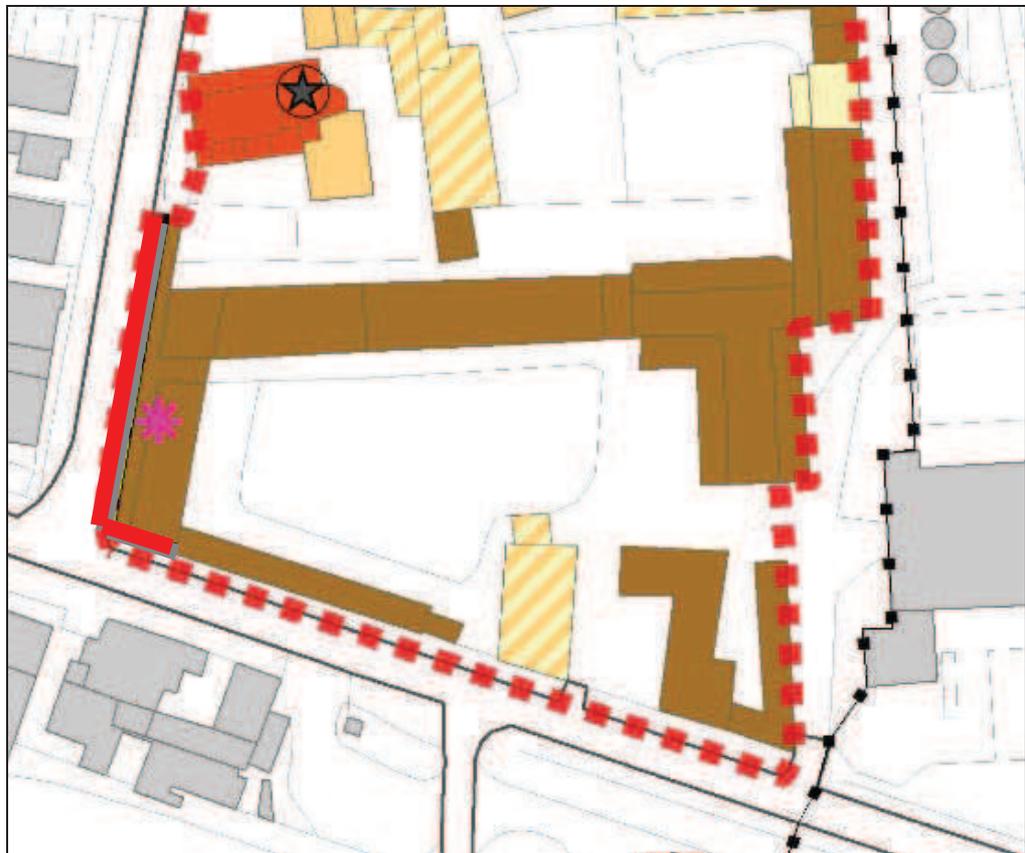


Figura 2- Ar 2 – Estratto PR 3 Categorie d'intervento

E' fatta salva la SIp esistente alla data di approvazione della Variante Generale al PGT.

All'interno dell'ambito il 30% degli standard dovrà essere destinato a parcheggi, l'Amministrazione Comunale a suo insindacabile parere,

qualora lo ritenesse opportuno, ne potrà chiedere una percentuale inferiore o superiore. Nella fattispecie di destinazioni d'uso assentibili in quanto compatibili con quella principale, l'Amministrazione Comunale, a proprio insindacabile giudizio, potrà chiedere una maggiore dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale definendo in tale occasione la percentuale da destinare a parcheggi.

L'ambito di riqualificazione è sottoposto in modo prescrittivo all'applicazione dei principi della perequazione di comparto e in modo facoltativo a quelli della perequazione diffusa, quest'ultima pari a 0,10 mq/mq.

In alternativa alla cessione delle aree potrà essere applicato quanto previsto al punto 3.9.1., capitolo 3, parte II.

<i>Parametri edilizi</i>	
Rapporto di copertura	60% della Stc
Superficie drenante	30% della Stc
Altezza degli edifici	7,50 m (2 piani fuori terra)

Al fine di perseguire una più razionale distribuzione dei volumi in rapporto anche con le superfici inedificate, l'Amministrazione Comunale può concedere a suo insindacabile parere un'altezza massima di 9,00 m (3 piani fuori terra).

Per la definizione delle distanze si rimanda al capitolo 7, parte III.

Disposizioni attuative

La realizzazione dell'ambito dovrà prevedere una corretta integrazione con la viabilità esistente al fine di perseguire un'adeguata cucitura dei nuovi interventi con il tessuto urbano esistente.

All'interno dei parcheggi pubblici o di uso pubblico debbono essere posti a dimora essenze arboree di specie autoctone.

In fase di attuazione dovrà essere predisposta una indagine ambientale preliminare.

Norma transitoria

Sino all'approvazione dei relativi Piani Attuativi o Atti di Programmazione Negoziata a valenza territoriale sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria interessanti i fabbricati esistenti, fatta eccezione per gli edifici classificati "incongrui", per i quali è prevista la sola demolizione.

Non sono ammessi cambi della destinazione d'uso.

Per quanto non espressamente indicato al punto 8.b, capitolo 8, parte IV, ha validità quanto indicato nelle disposizioni attuative del Piano delle Regole.