

**COMUNE** DI **CELLA DATI**  
**PROVINCIA** DI **CREMONA**  
**REGIONE** **LOMBARDIA**



# DOCUMENTO DI PIANO

MODIFICATO A SEGUITO DI PRESCRIZIONI E OSSERVAZIONI

## Allegato 2

### AMBITI DI TRASFORMAZIONE 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](mailto:cremona@studiotamagnini.it)  
Pec: [studiotamagnini@pec.it](mailto: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**



**At 1: Ambito di Trasformazione RESIDENZIALE – Via ROMA**

L'ambito oggetto della presente scheda è un lotto libero, attualmente destinato all'attività agricola, e collocato a margine del tessuto urbano di recente impianto del nucleo di Cella Dati.

Il comparto è delimitato sui lati ad ovest e nord da terreni agricoli, a sud da un Piano di Lottizzazione Residenziale parzialmente attuato mentre a est è delimitato dalla Via Roma.



**Figura 1 - At 1 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione**

**Obiettivi:**

- ✓ Indirizzare lo sviluppo del paese verso nord in contrapposizione rispetto al polo industriale posto a sud oltre la via Giuseppina.
- ✓ Garantire la realizzazione di opere di interesse collettivo, necessarie alla soddisfazione di esigenze della "città pubblica".
- ✓ Completamento del tessuto edificato al fine di qualificare le aree di frangia e ridurre la frammentazione dei margini urbani;

**Vocazione funzionale:**

La destinazione d'uso principale è RESIDENZIALE.

Fatta eccezione per le aree destinate nell'ambito del Piano o Programma Attuativo ad attrezzature pubbliche o d'uso pubblico per le quali sono assentibili le destinazioni d'uso indicate nelle disposizioni attuative del Piano

delle Regole e nel Piano dei Servizi, le destinazioni d'uso non assentibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali ed artigianali a carattere industriale o di servizio con SIp superiore a mq 150;
- ✓ servizi industriali e per l'agricoltura;
- ✓ logistica;
- ✓ spazi coperti per depositi o lavorazioni all'aperto connesse ad attività industriali o artigianali non di servizio;
- ✓ servizi collettivi destinati agli addetti delle attività artigianali, industriali e commerciali;
- ✓ attrezzature per parcheggio mezzi pesanti;
- ✓ uffici e laboratori fatta eccezione per quelli al servizio dell'attività produttiva ivi insediata con SIp inferiore 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 inquinante 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 mq di vendita;
- ✓ attività commerciali costituenti medie strutture di vendita alimentari così come classificate dall'art. 4 del D.Lgs 114/1998 e cioè oltre i 750,00 mq di vendita;
- ✓ servizi di magazzino e deposito senza vendita;
- ✓ discoteche e simili;
- ✓ alberghi, pensioni, ostelli, ecc.
- ✓ 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, ad eccezione delle attività agrituristiche, abitazione 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;
- ✓ luoghi di culto;
- ✓ 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;
- ✓ 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	0,27 mq/mq
Utc max	0,33 mq/mq
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. 7 mq/ab
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

\* All'interno dell'ambito il 33% degli standard debbono essere realizzati a parcheggio; l'Amministrazione Comunale, qualora lo ritenesse opportuno, a suo insindacabile giudizio ne potrà richiedere una percentuale maggiore o minore.

Nella fattispecie di destinazioni d'uso assentibili in quanto compatibili con quella principale l'amministrazione comunale a proprio insindacabile parere, potrà chiedere una maggiore dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale definendo le percentuali da destinare a parcheggi.

L'ambito è sottoposto in modo prescrittivo all'applicazione dei principi della perequazione di COMPARTO ed in modo facoltativo (a scelta del richiedente

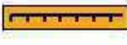
l'approvazione del Piano o Programma Attuativo) della perequazione AGGIUNTIVA (pari a 0,06 mq/mq).

<i>Parametri edilizi</i>	
Rapporto di copertura	40% della St
Superficie drenante	30% della St
Altezza degli edifici	7,00 m (2 piani ft)

**Fattibilità Geologica:** l'ambito oggetto della presente scheda ricade in parte in classe **2A** (classe 2: fattibilità con modeste limitazioni) ed in parte in classe **4A** (classe 4: fattibilità con gravi limitazioni).



**Figura 2 - At 1 –** Stralcio Tav. 8 est – Studio di fattibilità geologica

CLASSE 2 Fattibilità con modeste limitazioni		2A
		2B
CLASSE 3 Fattibilità con consistenti limitazioni		3A
CLASSE 4 Fattibilità con gravi limitazioni		4A

**Scenario di pericolosità sismica locale:** l'ambito ricade nell'area **Z4a**, ovvero "zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari" con effetti pari a "amplificazioni litologiche e geometriche".

Per quanto concerne le fasce di rispetto si deve fare riferimento alla tav. n.4 del Piano delle Regole.

**Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni indicazioni:**

L'amministrazione comunale ha la facoltà esclusiva di subordinare l'approvazione del Piano o Programma Attuativo alla realizzazione di edifici aventi prezzo di cessione o locazione agevolati.

La quantificazione dei suddetti importi e la percentuale di SIp, su quella complessiva del Piano o Programma Attuativo, saranno definiti e convenzionati tra l'amministrazione comunale e i richiedenti l'approvazione dei medesimi.

- ✓ Dovrà essere previsto un idoneo spazio destinato alle attrezzature collettive.



**Figura 3 - At 1 – Identificazione dell'area d'ambito**

LEGENDA

-  AREA AMBITO DI TRASFORMAZIONE
-  EDIFICATO MASSIMO AMMISSIBILE
-  AREA DI PERTINENZA
-  AREA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE
-  AREA PARCHEGGI PUBBLICI
-  STRADE / MARCIAPIEDI



**Figura 4 - At 1 – Schema orientativo dell'ammissibilità delle trasformazioni d'ambito**

**Misure di incentivazione:**

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi come stabilito dal paragrafo 7.13.2. del Documento di Piano – parte II.

**Sovrapposizione con elementi della RER (Rete Ecologica Regionale) del PTR (Piano Territoriale Regionale):**



Analizzando la sovrapposizione tra l'ambito AT1 e i componenti della RER è possibile notare come non sia interessato in alcun modo dalle componenti di 1° o 2° livello della Rete ecologica regionale.

**Sovrapposizione con gli ambiti agricoli strategici del Ptcp di cui all'art. 19 bis della normativa del Piano Provinciale:**



-  Ambiti di Trasformazione Residenziale (ATR)
-  Ambiti agricoli strategici (Ptcp)

L'ambito AT1 non interessa nessun ambito agricolo strategico previsto nel Ptcp.

***Sovrapposizione con le destinazioni d'uso del suolo individuate dalla banca dati Dusaf del 2009:***



-  AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
  -  AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE/ARTIGIANALE/TERZIARIO
  -  AMBITO DI TRASFORMAZIONE INDUSTRIALE/ARTIGIANALE
- USO DEL SUOLO**
-  Alvei fluviali e corsi d'acqua artificiali
  -  Boschi di latifoglie a densità media e alta
  -  Cantieri
  -  Cascine
  -  Cimiteri
  -  Colture orticole a pieno campo
  -  Impianti sportivi
  -  Impianti tecnologici
  -  Insediamenti industriali, artigianali, commerciali
  -  Insediamenti produttivi agricoli
  -  Pioppeti
  -  Prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive
  -  Seminativi semplici
  -  Tessuto residenziale discontinuo
  -  Tessuto residenziale rado e nuclei forme
  -  Tessuto residenziale sparso

L'ambito AT1, è situato all'interno delle aree "seminativi semplici" a confine con il tessuto residenziale rado e nuclei forme.

***Prescrizioni generali riferite All'AT1:***

- ✓ per l'illuminazione esterna, sia pubblica che privata, dovranno essere utilizzate lampade conformi ai criteri anti-inquinamento luminoso, secondo le vigenti disposizioni di legge;
- ✓ lungo i perimetri dei comparti di trasformazione prospicienti ad ambiti rurali o comunque aperti, debbono essere realizzati delle fasce arboree-arbustive con specie autoctone, sia che ricadano su aree private che pubbliche.
- ✓ Si dovranno prevedere opere di compensazione ambientale e di mitigazione degli impatti come individuate dal Capitolo 7 dello Studio di Valutazione di incidenza da attuarsi anche mediante l'utilizzo della maggiorazione del contributo di costruzione così come previsto al comma 2 -bis dell'art. 43 della L.R.12/2005 (introdotto dalla lettera "uu") del primo comma dell'art.1 della L.R. n.4 del 14.03.2008, nella percentuale stabilita.
- ✓ Gli interventi di utilizzo del suddetto contributo saranno mirati al potenziamento della dotazione di verde comunale dei corridoi ecologici e del sistema di verde di connessione tra territorio rurale ed edificato.

In particolare i fondi dovranno essere destinati:

- alla costruzione della rete del verde e della rete ecologica;
  - alla valorizzazione di aree verdi ed all'incremento della naturalità delle zone umide;
  - alla valorizzazione del patrimonio arboreo;
  - a favorire l'incremento della dotazione verde in ambito edificato e con attenzione al recupero delle aree degradate;
  - a promuovere opere finalizzate ad opere alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale.
  - Il Comune utilizzerà tali fondi per opere localizzate sul proprio territorio od in sinergia con altri enti territoriali per realizzare opere a valenza territoriale
- ✓ Predisposizione di una Valutazione previsionale di clima acustico come previsto dal D.M. 447/95 e dalla d.g.r. 7/8313/2002
  - ✓ In fase di attuazione l'ambito dovrà prevedere interventi atti a contenere l'entità delle portate meritevoli scaricate entro valori compatibili con la capacità idraulica dei recettori e comunque entro il limite di 20l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile.
  - ✓ I nuovi interventi di urbanizzazione devono prevedere adeguati sistemi di laminazione, tramite invasi temporanei delle precipitazioni meteoriche compreso l'eventuale trattamento delle acque di prima pioggia nei casi previsti dalla legge.
  - ✓ Il piano terra di tutti i fabbricati deve essere posizionato ad un'altezza maggiore di 20-30cm rispetto all'asse stradale.

**At 3: Ambito di Trasformazione PRODUTTIVO – Via Alfeo**

L'ambito individuato nella presente scheda si colloca a sud del centro abitato di Cella Dati a ridosso dell'attuale area industriale attualmente soggetta ad un piano attuativo in fase di realizzazione.

Il comparto è delimitato sul lato nord dall'attuale area industriale, mentre a est, sud e ovest da terreni agricoli.



**Figura 13 - At 3 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione**

***Obiettivi:***

- ✓ Promuovere il completamento dell'attuale area industriale, anche in vista dell'insediamento del nuovo polo produttivo;
- ✓ Garantire un'area per eventuali nuovi insediamenti, in quanto la vecchia zonizzazione risulta ormai saturata;
- ✓ Costituire un polo ecologicamente attrezzato;

***Vocazione funzionale:***

La destinazione d'uso principale è PRODUTTIVO.

Fatta eccezione per le aree destinate nell'ambito del Piano o Programma Attuativo ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, per le quali sono assentibili le destinazioni d'uso indicate nelle disposizioni attuative del Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, le destinazioni d'uso non assentibili sono le seguenti:

- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione, conservazione e vendita delle merci prodotte dall'azienda, comprese le attività agrituristiche, abitazioni del conduttore del fondo, della famiglia del conduttore del fondo, della famiglia dei dipendenti e dei proprietari non conduttori dell'azienda agricola;
- ✓ attività commerciali;
- ✓ attività ricettive ad eccezione di quelle al servizio delle attività produttive insediate;
- ✓ attività industriali od artigianali che contemplino lavorazioni nocive, inquinanti, moleste per i rumori, esalazioni, fumi, traffico, scarico acque inquinate e comunque ritenute incompatibili con la zona ed il regolamento d'igiene; tra queste le produzioni chimiche, le lavorazioni del petrolio, le lavorazioni degli scarti animali, le lavorazioni delle immondizie, le polveriere;
- ✓ abitazioni, fatte salve quelle di custodia e del proprietario al servizio dell'attività industriale od artigianale con un massimo di n.2 unità abitative, aventi una Slp non superiore a mq 180,00, una superficie coperta massima per ciascuna abitazione, comprese eventuali autorimesse o accessori esterni alle stesse, di mq 220,00 e un'altezza massima di ml 7,50 (la superficie in questione è da ritenersi in aggiunta a quella quantificabile tramite l'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria) ed eventuali superfici espositive, direzioni, di accoglienza strettamente connesse e in funzione dell'attività produttiva;
- ✓ servizi di magazzino, comportanti deposito e manipolazione di materiali infiammabili e pericolosi;
- ✓ uffici per attività professionali;
- ✓ ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, etc.;
- ✓ attività ricettive;
- ✓ ristoranti, trattorie, etc.;
- ✓ servizi per la sosta ed il soggiorno dei turisti all'aperto od in attrezzature leggere (bungalow);
- ✓ servizi per il tempo libero, teatri, cinematografi e simili;
- ✓ spazi coperti e scoperti per attività ricreative e sportive;
- ✓ servizi d'uso collettivo per l'istruzione e la formazione gestiti da privati;
- ✓ ambulatori e laboratori d'analisi medica;
- ✓ agenzie bancarie e le altre attività terziario – direzionali;
- ✓ asili nido, scuole di qualsiasi ordine e grado pubbliche e private;
- ✓ servizi pubblici di interesse comunale, compresi uffici da destinare ad enti pubblici, di interesse pubblico e ai mercati comunali;
- ✓ 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;
- ✓ servizi per la salute come presidi, consultori, dispensari ospedali e simili di gestione pubblica e privata;
- ✓ impianti per spettacoli 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;
- ✓ rimesse per automezzi pubblici;
- ✓ giardini attrezzati con impianti ricreativi e sportivi all'aperto, nonché con chioschi per la vendita di bevande e simili, fiori e giornali;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementare, accessoria o compatibile.

### **Prescrizioni specifiche**

<i>Parametri urbanistici</i>	
Utc min	0,70 mq/mq
Utc max	0,80 mq/mq
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito *	8% della S.I.p.
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	2% della S.I.p.
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

\* All'interno dell'ambito il 33% degli standard debbono essere realizzati a parcheggio; l'Amministrazione Comunale, qualora lo ritenesse opportuno, a suo insindacabile giudizio ne potrà richiedere una percentuale maggiore o minore.

Nella fattispecie di destinazioni d'uso assentibili in quanto compatibili con quella principale l'amministrazione comunale a proprio insindacabile parere, potrà chiedere una maggiore dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale definendo le percentuali da destinare a parcheggi.

L'ambito è sottoposto in modo prescrittivo all'applicazione dei principi della perequazione di COMPARTO ed in modo facoltativo (a scelta del richiedente l'approvazione del Piano o Programma Attuativo) della perequazione AGGIUNTIVA (pari a 0,10 mq/mq).

Parametri edilizi	
Rapporto di copertura	60% della St
Superficie drenante	15% della St
Altezza degli edifici*	12,00 m (3 piani ft)

\* Per dimostrate esigenze tecniche l'Amministrazione Comunale può concedere altezze superiori.

**Fattibilità Geologica:** l'ambito oggetto della presente scheda ricade in parte in classe **2A** (classe 2: fattibilità con modeste limitazioni) ed in parte in classe **4A** (classe 4: fattibilità con gravi limitazioni).

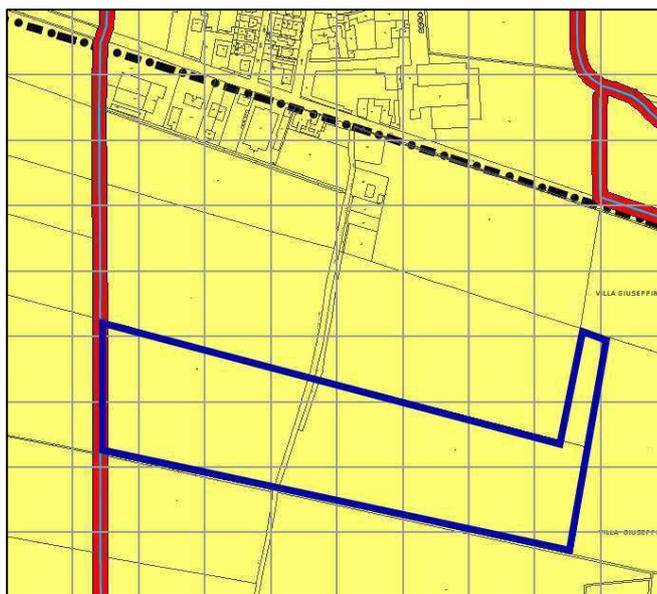


Figura 14 - At 3 – Stralcio Tav. 8 est – Studio di fattibilità geologico

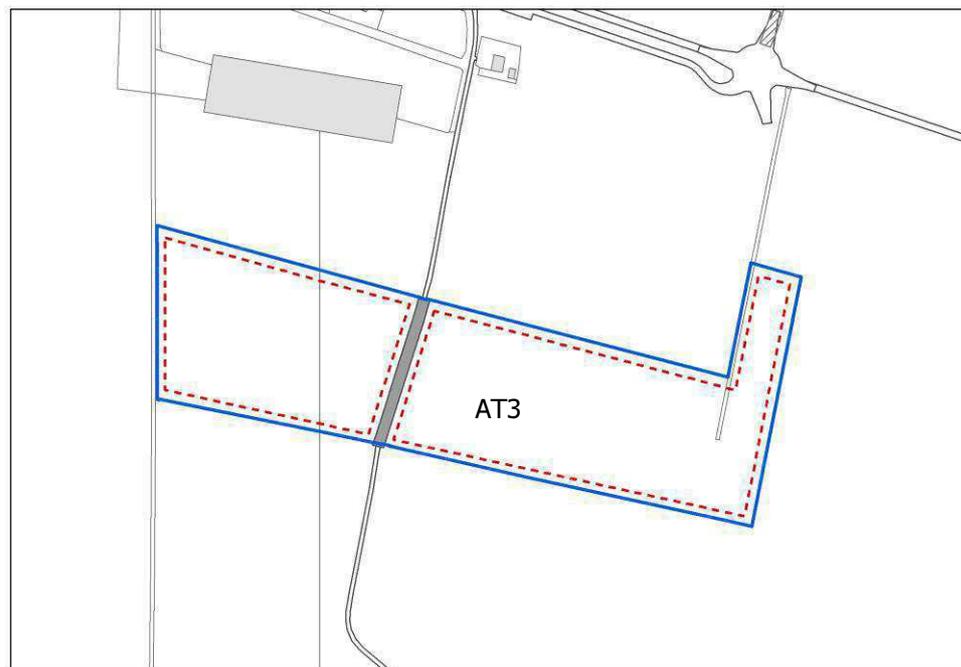
CLASSE 2 Fattibilità con modeste limitazioni		2A
		2B
CLASSE 3 Fattibilità con consistenti limitazioni		3A
CLASSE 4 Fattibilità con gravi limitazioni		4A

**Scenario di pericolosità sismica locale:** l'ambito ricade nell'area **Z4a**, ovvero "zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari" con effetti pari a "amplificazioni litologiche e geometriche".

Per quanto concerne le fasce di rispetto si deve fare riferimento alla tav. n.4 del Piano delle Regole.

***Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni indicazioni:***

- ✓ Dovranno essere realizzate idonee aree per la mitigazione degli impatti derivanti dagli insediamenti lungo i lati sud est e ovest dell'ambito.
- ✓ La realizzazione dell'ambito dovrà prevedere nel complesso una corretta integrazione con la viabilità esistente.



**Figura 15** - At 3 - Identificazione dell'area d'ambito

***Misure di incentivazione:***

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi come stabilito dal paragrafo 7.13.2. del Documento di Piano – parte II.

***Sovrapposizione con elementi della RER (Rete Ecologica Regionale) del PTR (Piano Territoriale Regionale):***



Analizzando la sovrapposizione tra l'ambito AT3 e i componenti della RER è possibile notare come non sia interessato in alcun modo dalle componenti di 1° o 2° livello della Rete ecologica regionale.

***Sovrapposizione con gli ambiti agricoli strategici del Ptcp di cui all'art. 19 bis della normativa del Piano Provinciale:***



**AMBITI STRATEGICI DEL P TCP**

-  AMBITI STRATEGICI DEL P TCP
-  AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
-  AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE/ARTIGIANALE/TERZIARIO
-  AMBITO DI TRASFORMAZIONE INDUSTRIALE/ARTIGIANALE

L'ambito AT3 nonostante l'approvazione del PGT, interessa ancora parzialmente l'ambito agricolo strategico previsto nel Ptcp.

***Sovrapposizione con le destinazioni d'uso del suolo individuate dalla banca dati Dusaf del 2009:***



-  AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
-  AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE/ARTIGIANALE/TERZIARIO
-  AMBITO DI TRASFORMAZIONE INDUSTRIALE/ARTIGIANALE

**USO DEL SUOLO**

-  Alvei fluviali e corsi d'acqua artificiali
-  Boschi di latifoglie a densità media e alta
-  Cantieri
-  Cascine
-  Cimiteri
-  Colture orticole a pieno campo
-  Impianti sportivi
-  Impianti tecnologici
-  Insediamenti industriali, artigianali, commerciali
-  Insediamenti produttivi agricoli
-  Pioppeti
-  Prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive
-  Seminativi semplici
-  Tessuto residenziale discontinuo
-  Tessuto residenziale rado e nudeiforme
-  Tessuto residenziale sparso

L'ambito AT3, è situato all'interno delle aree "seminativi semplici".

***Prescrizioni generali riferite All'AT3:***

- ✓ per l'illuminazione esterna, sia pubblica che privata, dovranno essere utilizzate lampade conformi ai criteri anti-inquinamento luminoso, secondo le vigenti disposizioni di legge;
- ✓ lungo i perimetri dei comparti di trasformazione prospicienti ad ambiti rurali o comunque aperti, debbono essere realizzati delle fasce arboree-arbustive con specie autoctone, sia che ricadano su aree private che pubbliche.
- ✓ Si dovranno prevedere opere di compensazione ambientale e di mitigazione degli impatti come individuate dal Capitolo 7 dello Studio di Valutazione di incidenza da attuarsi anche mediante l'utilizzo della maggiorazione del contributo di costruzione così come previsto al comma 2 –bis dell'art. 43 della L.R.12/2005 (introdotto dalla lettera "uu") del primo comma dell'art.1 della L.R. n.4 del 14.03.2008, nella percentuale stabilita.
- ✓ Gli interventi di utilizzo del suddetto contributo saranno mirati al potenziamento della dotazione di verde comunale dei corridoi ecologici e del sistema di verde di connessione tra territorio rurale ed edificato.
- ✓ In particolare i fondi dovranno essere destinati:
  - ✓ alla costruzione della rete del verde e della rete ecologica;
  - ✓ alla valorizzazione di aree verdi ed all'incremento della naturalità delle zone umide;
  - ✓ alla valorizzazione del patrimonio arboreo;
  - ✓ a favorire l'incremento della dotazione verde in ambito edificato e con attenzione al recupero delle aree degradate;
  - ✓ a promuovere opere finalizzate ad opere alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale.
- ✓ Il Comune utilizzerà tali fondi per opere localizzate sul proprio territorio od in sinergia con altri enti territoriali per realizzare opere a valenza territoriale.
- ✓
- ✓ Predisposizione di una Valutazione previsionale di clima acustico come previsto dal D.M. 447/95 e dalla d.g.r. 7/8313/2002
- ✓ In fase di attuazione l'ambito dovrà prevedere interventi atti a contenere l'entità delle portate meritevoli scaricate entro valori compatibili con la capacità idraulica dei recettori e comunque entro il limite di 20l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile.
- ✓ I nuovi interventi di urbanizzazione devono prevedere adeguati sistemi di laminazione, tramite invasi temporanei delle precipitazioni meteoriche compreso l'eventuale trattamento delle acque di prima pioggia nei casi previsti dalla legge.

- ✓ Il piano terra di tutti i fabbricati deve essere posizionato ad un'altezza maggiore di 20-30cm rispetto all'asse stradale.
- ✓ in sede di presentazione di piano attuativo sarà necessario effettuare uno studio previsionale della viabilità e dei flussi di traffico;
- ✓ l'attuazione dell'ambito è demandata all'ultimazione della realizzazione della rotatoria;

**At 4: Ambito di Trasformazione MISTO (commerciale/ terziario/ artigianale/ ricettivo) – Via Giuseppina**

L'ambito oggetto della presente scheda si colloca a est del centro abitato di Cella Dati a ridosso in parte al centro antico e monumentale del paese .

Il comparto è delimitato a nord dall'Ambito di Trasformazione n.6, a est da terreni agricoli, a sud dal tracciato della S.P. 87 "Giuseppina" mentre a ovest dal centro abitato di Cella Dati.



**Figura 26** - At 4 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione

**Obiettivi:**

- ✓ La costruzione di un ambito commerciale, terziario, artigianale e ricettivo al servizio non solo del comune di Cella Dati ma di un contesto di più ampia scala;
- ✓ Sfruttamento di un'area che sarà servita da una rotonda che ne permetterà un agevole fruizione;
- ✓ Costituire un polo ecologicamente attrezzato.

**Vocazione funzionale:**

La destinazione d'uso principale è COMMERCIALE / TERZIARIO / ARTIGIANALE / RICETTIVO.

Fatta eccezione per le aree destinate nell'ambito del Piano o Programma Attuativo ad attrezzature pubbliche o d'uso pubblico, per le quali sono asservibili le destinazioni d'uso indicate nelle disposizioni attuative del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività agricola e/o allevamento;
- ✓ attività industriali;
- ✓ logistica;
- ✓ servizi collettivi destinati agli addetti delle attività industriali;
- ✓ attività artigianali che contemplino lavorazioni nocive, inquinanti, moleste per rumori, esalazioni fumo, traffico, scarico di acque inquinate e comunque ritenute incompatibili con la zona e con il regolamento d'igiene;
- ✓ abitazioni, fatte salve quelle di custodia o del proprietario al servizio dell'attività artigianale- commerciale o terziaria, ricettiva, con un massimo di n.1 unità abitativa avente una SIp non superiore a mq 150,00, ma superficie coperta massima comprese autorimesse ed accessori esterni di mq 200,00 e una altezza massima di ml 7,50;
- ✓ magazzini, depositi di materiali infiammabili o comunque pericolosi;
- ✓ 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;
- ✓ attrezzature cimiteriali;
- ✓ distributori di carburante;
- ✓ attività di rottamazione;
- ✓ destinazioni d'uso in contrasto con quella principale, complementari, accessorie o compatibili.

### **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 *	
- ARTIGIANALE	8% della S.I.p.
- TERZIARIO - RICETTIVO	50% della S.I.p.
- COMMERCIALE (medie strutture di vendita)	100% della S.I.p.
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito (solo per destinazione artigianale)	2% della S.I.p.
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

\* All'interno dell'ambito per le destinazioni artigianali, terziarie e ricettive almeno il 50% degli standard debbono essere destinati a parcheggio, per la destinazione commerciale il 100%.

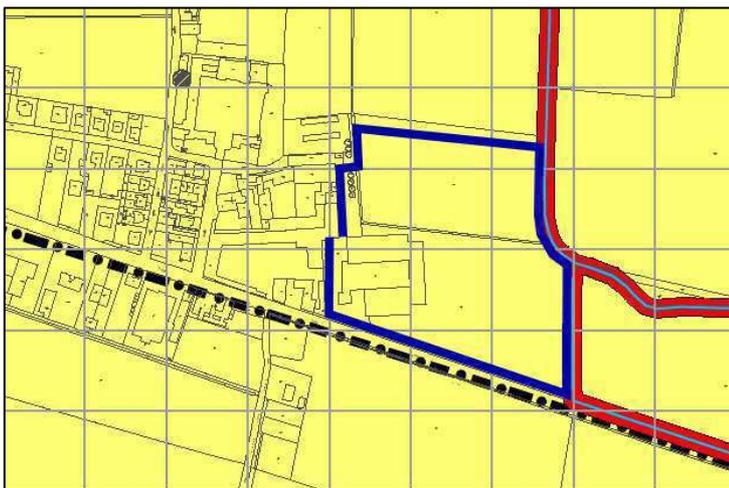
L'amministrazione comunale, qualora lo ritenesse opportuno, a suo insindacabile parere, nei limiti delle superfici di aree a standard da creare, ne potrà chiedere una percentuale diversa.

L'ambito è sottoposto in modo prescrittivo all'applicazione dei principi della perequazione di COMPARTO ed in modo facoltativo (a scelta del richiedente l'approvazione del Piano o Programma Attuativo) della perequazione AGGIUNTIVA (pari a 0,10 mq/mq).

<i>Parametri edilizi</i>	
Rapporto di copertura	75% della St
Superficie drenante	30% della superficie scoperta
Altezza degli edifici*	10,50 m (3 piani ft)

\* Per dimostrate esigenze tecniche l'Amministrazione Comunale può concedere altezze superiori.

**Fattibilità Geologica:** l'ambito oggetto della presente scheda ricade in parte in classe **2A** (classe 2: fattibilità con modeste limitazioni) ed in parte in classe **4A** (classe 4: fattibilità con gravi limitazioni).



CLASSE 2 Fattibilità con modeste limitazioni		2A
		2B
CLASSE 3 Fattibilità con consistenti limitazioni		3A
CLASSE 4 Fattibilità con gravi limitazioni		4A

**Figura 17** - At 4 – Stralcio Tav. 8 est – Studio di fattibilità geologico

**Scenario di pericolosità sismica locale:** l'ambito ricade nell'area **Z4a**, ovvero "zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari" con effetti pari a "amplificazioni litologiche e geometriche".

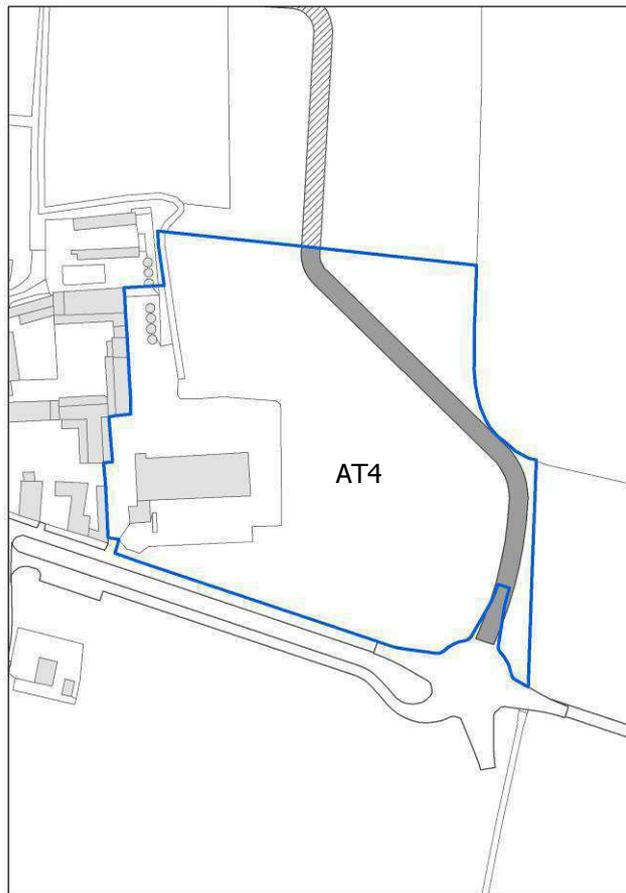
Per quanto concerne le fasce di rispetto si deve fare riferimento alla tav. n.4 del Piano delle Regole.

**Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni indicazioni:**

- ✓ Dovranno essere realizzate idonee aree per la mitigazione degli impatti derivanti dagli insediamenti lungo i lati est e ovest dell'ambito.
- ✓ La realizzazione dell'ambito dovrà prevedere nel complesso una corretta integrazione con la viabilità esistente.

LEGENDA

-  AREA AMBITO DI TRASFORMAZIONE
-  STRADE / MARCIAPIEDI
-  STRADE AT ADIACENTE



**Figura 18 - At 4 - Identificazione dell'area d'ambito**

**Misure di incentivazione:**

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi come stabilito dal paragrafo 7.13.2. del Documento di Piano – parte II.

***Sovrapposizione con elementi della RER (Rete Ecologica Regionale) del PTR (Piano Territoriale Regionale):***



Analizzando la sovrapposizione tra l'ambito AT4 e i componenti della RER è possibile notare come non sia interessato in alcun modo dalle componenti di 1° o 2° livello della Rete ecologica regionale.

***Sovrapposizione con gli ambiti agricoli strategici del Ptcp di cui all'art. 19 bis della normativa del Piano Provinciale:***



**AMBITI STRATEGICI DEL P TCP**

-  AMBITI STRATEGICI DEL P TCP
-  AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
-  AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE/ARTIGIANALE/TERZIARIO
-  AMBITO DI TRASFORMAZIONE INDUSTRIALE/ARTIGIANALE

L'ambito AT4 nonostante l'approvazione del PGT, interessa ancora parzialmente l'ambito agricolo strategico previsto nel Ptcp.

***Sovrapposizione con le destinazioni d'uso del suolo individuate dalla banca dati Dusaf del 2009:***



-  AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
-  AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE/ARTIGIANALE/TERZIARIO
-  AMBITO DI TRASFORMAZIONE INDUSTRIALE/ARTIGIANALE

**USO DEL SUOLO**

-  Alvei fluviali e corsi d'acqua artificiali
-  Boschi di latifoglie a densità media e alta
-  Cantieri
-  Cascine
-  Cimiteri
-  Colture orticole a pieno campo
-  Impianti sportivi
-  Impianti tecnologici
-  Insedimenti industriali, artigianali, commerciali
-  Insedimenti produttivi agricoli
-  Pioppeti
-  Prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive
-  Seminativi semplici
-  Tessuto residenziale discontinuo
-  Tessuto residenziale rado e nudeiforme
-  Tessuto residenziale sparso

L'ambito AT4, è situato all'interno delle aree "seminativi semplici".

**Prescrizioni generali riferite All'AT4:**

- ✓ per l'illuminazione esterna, sia pubblica che privata, dovranno essere utilizzate lampade conformi ai criteri anti-inquinamento luminoso, secondo le vigenti disposizioni di legge;
- ✓ lungo i perimetri dei comparti di trasformazione prospicienti ad ambiti rurali o comunque aperti, debbono essere realizzati delle fasce arboree-arbustive con specie autoctone, sia che ricadano su aree private che pubbliche.
- ✓ Si dovranno prevedere opere di compensazione ambientale e di mitigazione degli impatti come individuate dal Capitolo 7 dello Studio di Valutazione di incidenza da attuarsi anche mediante l'utilizzo della maggiorazione del contributo di costruzione così come previsto al comma 2 –bis dell'art. 43 della L.R.12/2005 (introdotto dalla lettera "uu") del primo comma dell'art.1 della L.R. n.4 del 14.03.2008, nella percentuale stabilita.
- ✓ Gli interventi di utilizzo del suddetto contributo saranno mirati al potenziamento della dotazione di verde comunale dei corridoi ecologici e del sistema di verde di connessione tra territorio rurale ed edificato.
- ✓ In particolare i fondi dovranno essere destinati:
  - alla costruzione della rete del verde e della rete ecologica;
  - alla valorizzazione di aree verdi ed all'incremento della naturalità delle zone umide;
  - alla valorizzazione del patrimonio arboreo;
  - a favorire l'incremento della dotazione verde in ambito edificato e con attenzione al recupero delle aree degradate;
  - a promuovere opere finalizzate ad opere alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale.
  - Il Comune utilizzerà tali fondi per opere localizzate sul proprio territorio od in sinergia con altri enti territoriali per realizzare opere a valenza territoriale.
- ✓ Predisposizione di una Valutazione previsionale di clima acustico come previsto dal D.M. 447/95 e dalla d.g.r. 7/8313/2002
- ✓ In fase di attuazione l'ambito dovrà prevedere interventi atti a contenere l'entità delle portate meritevoli scaricate entro valori compatibili con la capacità idraulica dei recettori e comunque entro il limite di 20l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile.
- ✓ I nuovi interventi di urbanizzazione devono prevedere adeguati sistemi di laminazione, tramite invasi temporanei delle precipitazioni meteoriche compreso l'eventuale trattamento delle acque di prima pioggia nei casi previsti dalla legge.
- ✓ Il piano terra di tutti i fabbricati deve essere posizionato ad un'altezza maggiore di 20-30cm rispetto all'asse stradale.

- ✓ in sede di presentazione di piano attuativo sarà necessario effettuare uno studio previsionale della viabilità e dei flussi di traffico;
- ✓ l'attuazione dell'ambito è demandata all'ultimazione della realizzazione della rotatoria;
- ✓ l'edificazione all'interno dell'ambito AT4 dovrà avvenire al di fuori della fascia di rispetto stradale della S.P. n. 87 come previsto dalla normativa vigente;
- ✓ l'accesso all'ambito AT4 dovrà avvenire esclusivamente dalla rotatoria, senza accessi/immissioni dirette a raso lungo la S.P. n. 87; conseguentemente, tutti gli accessi/immissioni esistenti all'ambito dalla provinciale dovranno essere chiusi e definitivamente dismessi utilizzando idonei dispositivi e sistemi;

**At 5: Ambito di Trasformazione MISTO ( commerciale/ terziario/ artigianale/ ricettivo) – Via Giuseppina**

L'ambito oggetto della presente scheda si colloca a est del centro abitato di Cella Dati a ridosso in parta al centro antico e monumentale del paese .

Il comparto è delimitato a nord dall'Ambito di Trasformazione n.6, a est da terreni agricoli, a sud dal tracciato della S.P. 87 "Giuseppina" mentre a ovest dal centro abitato di Cella Dati.



**Figura 39** - At 5 - ortofoto dell'area oggetto di trasformazione

**Obiettivi:**

- ✓ La costruzione di un ambito commerciale, terziario, artigianale e ricettivo al servizio non solo del comune di Cella Dati ma di un contesto di più ampia scala;
- ✓ Sfruttamento di un'area che sarà servita da una rotatoria che ne permetterà una agevole fruizione;
- ✓ Costituire un polo ecologicamente attrezzato.

**Vocazione funzionale:**

La destinazione d'uso principale è COMMERCIALE / TERZIARIO / ARTIGIANALE / RICETTIVO.

Fatta eccezione per le aree destinate nel Piano o Programma Attuativo ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico, per le quali sono assentibili le destinazioni d'uso indicate nelle disposizioni attuative del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, le destinazioni d'uso non ammissibili sono quelle indicate nell'ambito di trasformazione At 4.

**Prescrizioni specifiche**

Parametri urbanistici	
Utc min	0,50 mq/mq
Utc max	0,60 mq/mq
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito *	
- ARTIGIANALE	8% della S.I.p.
- TERZIARIO - RICETTIVO	50% della S.I.p.
- COMMERCIALE (medie strutture di vendita)	100% della S.I.p.
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito ( solo per destinazione artigianale)	2% della S.I.p.
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

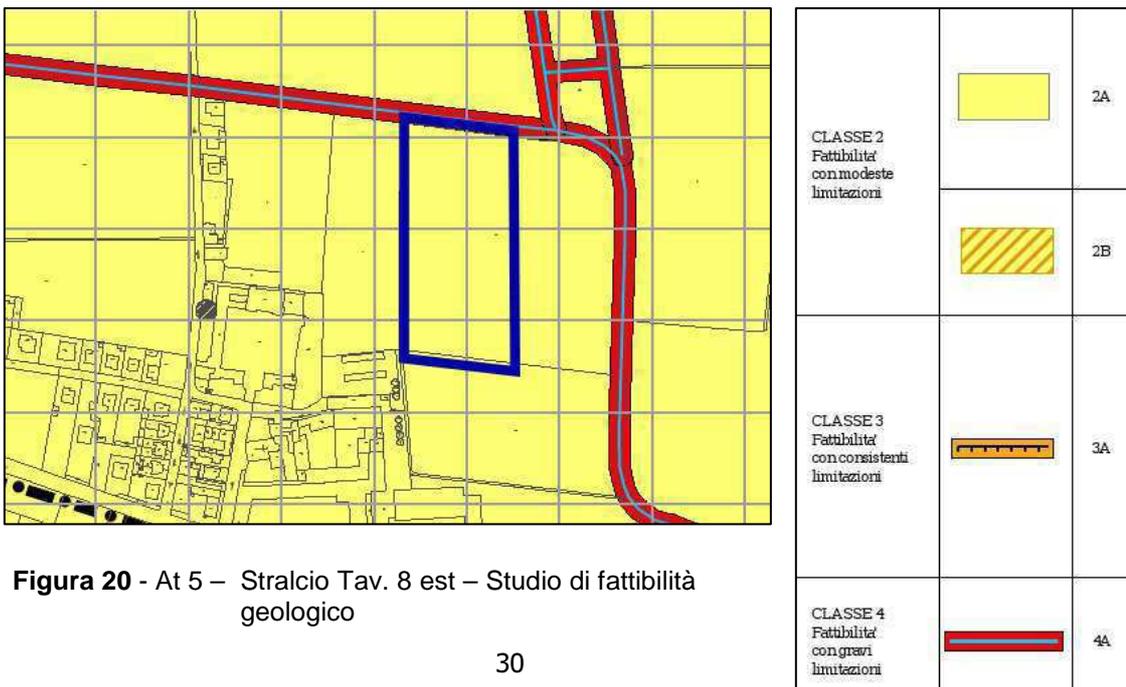
\* All'interno dell'ambito per le destinazioni artigianali, terziarie e ricettive almeno il 50% degli standard debbono essere realizzati a parcheggio, per la destinazione commerciale il 100%. L'amministrazione comunale, qualora lo ritenesse opportuno, a suo insindacabile parere, nei limiti delle superfici di aree a standard da cedere, ne potrà chiedere una percentuale diversa.

L'ambito è sottoposto, in modo prescrittivo, all'applicazione dei principi della perequazione di COMPARTO ed in modo facoltativo (a scelta del richiedente l'approvazione del Piano o Programma Attuativo) della perequazione AGGIUNTIVA (pari a 0,10 mq/mq).

Parametri edilizi	
Rapporto di copertura	75% della St
Superficie drenante	30% della superficie scoperta
Altezza degli edifici*	10,50 m (3 piani ft)

\* Per dimostrate esigenze tecniche l'Amministrazione Comunale può concedere altezze superiori.

**Fattibilità Geologica:** l'ambito oggetto della presente scheda ricade in parte in classe **2A** (classe 2: fattibilità con modeste limitazioni) ed in parte in classe **4A** (classe 4: fattibilità con gravi limitazioni).



**Figura 20** - At 5 – Stralcio Tav. 8 est – Studio di fattibilità geologico

Scenario di pericolosità sismica locale: l'ambito ricade nell'area **Z4a**, ovvero "zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari" con effetti pari a "amplificazioni litologiche e geometriche".

Per quanto concerne le fasce di rispetto si deve fare riferimento alla tav. n.4 del Piano delle Regole.

***Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni indicazioni:***

- ✓ Dovranno essere realizzate idonee aree per la mitigazione degli impatti derivanti dagli insediamenti lungo i lati nord, est e ovest dell'ambito.
- ✓ La realizzazione dell'ambito dovrà prevedere nel complesso una corretta integrazione con la viabilità esistente.

LEGENDA

-  AREA AMBITO DI TRASFORMAZIONE
-  STRADE / MARCIAPIEDI
-  STRADE AT ADIACENTE



**Figura 21** - At 5 - Identificazione dell'area d'ambito

**Misure di incentivazione:**

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi come stabilito dal paragrafo 7.13.2. del Documento di Piano – parte II.

**Sovrapposizione con elementi della RER (Rete Ecologica Regionale) del PTR (Piano Territoriale Regionale):**



Analizzando la sovrapposizione tra l'ambito AT5 e i componenti della RER è possibile notare come non sia interessato in alcun modo dalle componenti di 1° o 2° livello della Rete ecologica regionale.

**Sovrapposizione con gli ambiti agricoli strategici del Ptcp di cui all'art. 19 bis della normativa del Piano Provinciale:**



- AMBITI STRATEGICI DEL Ptcp**
- AMBITI STRATEGICI DEL Ptcp
  - AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
  - AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE/ARTIGIANALE/TERZIARIO
  - AMBITO DI TRASFORMAZIONE INDUSTRIALE/ARTIGIANALE

L'ambito AT5 non interessa l'ambito agricolo strategico previsto nel Ptcp.

**Sovrapposizione con le destinazioni d'uso del suolo individuate dalla banca dati Dusaf del 2009:**



-  AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE
-  AMBITO DI TRASFORMAZIONE COMMERCIALE/ARTIGIANALE/TERZIARIO
-  AMBITO DI TRASFORMAZIONE INDUSTRIALE/ARTIGIANALE

**USO DEL SUOLO**

-  Alvei fluviali e corsi d'acqua artificiali
-  Boschi di latifoglie a densità media e alta
-  Cantieri
-  Cascine
-  Cimiteri
-  Colture orticole a pieno campo
-  Impianti sportivi
-  Impianti tecnologici
-  Insedimenti industriali, artigianali, commerciali
-  Insedimenti produttivi agricoli
-  Pioppeti
-  Prati permanenti in assenza di specie arboree ed arbustive
-  Seminativi semplici
-  Tessuto residenziale discontinuo
-  Tessuto residenziale rado e nucleiforme
-  Tessuto residenziale sparso

L'ambito AT5, è situato all'interno delle aree "seminativi semplici".

***Prescrizioni generali riferite all'AT5:***

- ✓ per l'illuminazione esterna, sia pubblica che privata, dovranno essere utilizzate lampade conformi ai criteri anti-inquinamento luminoso, secondo le vigenti disposizioni di legge;
- ✓ lungo i perimetri dei comparti di trasformazione prospicienti ad ambiti rurali o comunque aperti, debbono essere realizzati delle fasce arboree-arbustive con specie autoctone, sia che ricadano su aree private che pubbliche.
- ✓ Si dovranno prevedere opere di compensazione ambientale e di mitigazione degli impatti come individuate dal Capitolo 7 dello Studio di Valutazione di incidenza da attuarsi anche mediante l'utilizzo della maggiorazione del contributo di costruzione così come previsto al comma 2 –bis dell'art. 43 della L.R.12/2005 (introdotto dalla lettera "uu") del primo comma dell'art.1 della L.R. n.4 del 14.03.2008, nella percentuale stabilita.
- ✓ Gli interventi di utilizzo del suddetto contributo saranno mirati al potenziamento della dotazione di verde comunale dei corridoi ecologici e del sistema di verde di connessione tra territorio rurale ed edificato.
- ✓ In particolare i fondi dovranno essere destinati:
  - alla costruzione della rete del verde e della rete ecologica;
  - alla valorizzazione di aree verdi ed all'incremento della naturalità delle zone umide;
  - alla valorizzazione del patrimonio arboreo;
  - a favorire l'incremento della dotazione verde in ambito edificato e con attenzione al recupero delle aree degradate;
  - a promuovere opere finalizzate ad opere alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale.
  - Il Comune utilizzerà tali fondi per opere localizzate sul proprio territorio od in sinergia con altri enti territoriali per realizzare opere a valenza territoriale.
- ✓ Predisposizione di una Valutazione previsionale di clima acustico come previsto dal D.M. 447/95 e dalla d.g.r. 7/8313/2002
- ✓ In fase di attuazione l'ambito dovrà prevedere interventi atti a contenere l'entità delle portate meritevoli scaricate entro valori compatibili con la capacità idraulica dei recettori e comunque entro il limite di 20l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile.
- ✓ I nuovi interventi di urbanizzazione devono prevedere adeguati sistemi di laminazione, tramite invasi temporanei delle precipitazioni meteoriche compreso l'eventuale trattamento delle acque di prima pioggia nei casi previsti dalla legge.
- ✓ Il piano terra di tutti i fabbricati deve essere posizionato ad un'altezza maggiore di 20-30cm rispetto all'asse stradale.

- ✓ in sede di presentazione di piano attuativo sarà necessario effettuare uno studio previsionale della viabilità e dei flussi di traffico;
- ✓ l'attuazione dell'ambito è demandata all'ultimazione della realizzazione della rotatoria;