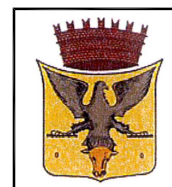


COMUNE DI CELLA DATI
PROVINCIA DI CREMONA
REGIONE LOMBARDIA



DOCUMENTO DI PIANO

MODIFICATO A SEGUITO DI PRESCRIZIONI E OSSERVAZIONI

PARTE II

Determinazione di piano e assetto normativo

Variante Generale

**Piano di Governo
del Territorio PGT**

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





**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

PARTE I:	DETERMINAZIONI DI PIANO	pag. 7
<i>Capitolo 1:</i>	<u>Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT</u>	pag. 7
<i>Capitolo 2:</i>	<u>Capacità insediativa complessiva del PGT aggiunta rispetto all'esistente, dimensionamento del piano.</u>	pag. 9
<i>Capitolo 3:</i>	<u>Politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali</u>	pag. 16
	3.1 <i>Politiche del sistema urbano, insediativo e dei servizi</i>	pag. 16
	3.1.1 <i>Politiche per la casa (Edilizia Economica Popolare)</i>	pag. 18
	3.2 <i>Politiche per il commercio</i>	pag. 19
	3.3 <i>Politiche per le attività produttive</i>	pag. 20
	3.4 <i>Politiche per il sistema della mobilità e delle infrastrutture</i>	pag. 20
	3.5 <i>Politiche per il sistema ambientale, paesaggistico e rurale</i>	pag. 21
	3.6 <i>Sostenibilità energetica</i>	pag. 24
	3.7 <i>Politica energetica</i>	pag. 25
	3.7.1 <i>Campo degli interventi obbligatori</i>	pag. 26
	3.7.2 <i>Campo degli interventi facoltativi in termini di incremento di SLP</i>	pag. 27
<i>Capitolo 4:</i>	<u>Verifica di coerenza delle politiche/azioni della pianificazione comunale con gli obiettivi di sostenibilità ed il contesto programmatico di area vasta</u>	pag. 29
	4.1 <i>Premesse</i>	pag. 29
	4.2 <i>Sistema della mobilità e delle infrastrutture</i>	pag. 30
	4.2.1 <i>Sistema urbano insediativo e dei servizi</i>	pag. 31
	4.3 <i>Sistema socio-economico</i>	pag. 32
	4.4 <i>Sistema ambientale paesaggistico e rurale</i>	pag. 33

<i>Capitolo</i>	5:	<u>Compatibilità con le risorse economiche attuali</u>	pag. 40
	5.1	<i>Opere previste e relativi costi</i>	pag. 40
<i>Capitolo</i>	6:	<u>Modalità di recepimento delle previsioni sovraordinate</u>	pag. 41
	6.2	<i>Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)</i>	pag. 41
	6.3	<i>Piano Territoriale Regionale (PTR)</i>	pag. 42
	6.4	<i>Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale</i>	pag. 42
PARTE II:		ASSETTO NORMATIVO DEL DOCUMENTO DI PIANO (DP)	pag. 44
<i>Capitolo 1:</i>		<u>Cogenza dei contenuti del Documento di Piano</u>	pag. 44
<i>Capitolo 2:</i>		<u>Individuazione degli ambiti di trasformazione</u>	pag. 45
<i>Capitolo 3:</i>		<u>Indici e parametri d'attuazione delle aree di trasformazione</u>	pag. 47
	3.1	<i>Ambiti di trasformazione (AT1) a destinazione prevalentemente residenziale.</i>	pag. 48
	3.2	<i>Ambito di trasformazione – At3 a destinazione prevalentemente produttivo</i>	pag. 50
	3.2.1	<i>Criteri d'intervento</i>	pag. 53
	3.3	<i>Ambito di trasformazione – (At4 e At5) a destinazione prevalente commerciale/terziaria/artigianale/ricettiva.</i>	pag. 54
	3.3.1	<i>Criteri d'intervento</i>	pag. 55
	3.4	<i>Criteri di negoziazione dei diritti edificatori degli ambiti di trasformazione</i>	pag. 56
<i>Capitolo 4:</i>		<u>Ambiti di trasformazione – valutazione di compatibilità con le classi di fattibilità geologica e sismica delle azioni di Piano</u>	pag. 57

4.1	<i>At 1 – Ambito di trasformazione RESIDENZIALE</i>	pag. 57
4.2	<i>At 3 – Ambito di trasformazione PRODUTTIVO</i>	pag. 57
4.3	<i>At 4 – Ambito di trasformazione MISTO (Commerciale/Terziario/Artigianale/Ricettivo)</i>	pag. 58
4.4	<i>At 5 – Ambito di trasformazione MISTO (Commerciale/Terziario/Artigianale/Ricettivo)</i>	pag. 59
Capitolo 5:	<u>Ambiti di trasformazione – valutazione di compatibilità con le sensibilità ambientali e paesaggistiche sul territorio.</u>	pag. 60
Capitolo 6:	<u>Piani attuativi e atti di programmazione negoziata a valenza territoriale.</u>	pag. 62
6.1	<i>Attuazione degli interventi di trasformazione</i>	pag. 62
6.2	<i>Prescrizioni per i piani attuativi e per gli atti di programmazione negoziata a valenza territoriale</i>	pag. 63
6.3	<i>Indirizzi per Piani Attuativi e atti di programmazione negoziata a valenza territoriale.</i>	pag. 64
Capitolo 7:	<u>Perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica</u>	pag. 66
7.1	<i>Obiettivi della perequazione</i>	pag. 66
7.2	<i>Aree escluse dalle regole della perequazione</i>	pag. 66
7.3	<i>Modalità di applicazione dei meccanismi della perequazione</i>	pag. 66
7.4	<i>Perequazione per comparto</i>	pag. 67
7.5	<i>Perequazione diffusa</i>	pag. 67
7.6	<i>Perequazione aggiuntiva</i>	pag. 69
7.7	<i>Quantità della perequazione diffusa</i>	pag. 69
7.8	<i>Atti convenzionali cui ricorrere per il trasferimento dei diritti edificatori</i>	pag. 69
7.9	<i>Compensazione urbanistica</i>	pag. 70

7.10	<i>Trasferimento dei diritti di edificabilità da una zona insediativa ad un'altra.</i>	pag. 71
7.11	<i>Caratteristiche delle aree di pertinenza indiretta</i>	pag. 71
7.12	<i>Commercializzazione dei diritti di perequazione e compensazione</i>	pag. 72
7.13	<i>Il sistema degli incentivi</i>	pag. 72
Capitolo 8:	<u>Direttive del Documento di Piano</u>	pag. 74
8.1	<i>Direttive per il Piano dei Servizi</i>	pag. 74
8.2	<i>Direttive per il Piano delle Regole</i>	pag. 75
8.3	<i>Direttive per la difesa e la valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche</i>	pag. 76
8.4	<i>Direttive per la valorizzazione e la difesa delle aree agricole</i>	pag. 77
8.5	<i>Direttive per la valorizzazione del tessuto edificato</i>	pag. 78
8.6	<i>Direttive per la tutela del centro storico</i>	pag. 79
8.7	<i>Direttive per la tutela, il recupero e la valorizzazione degli edifici e complessi edilizi di matrice rurale</i>	pag. 80
8.8	<i>Elementi di pianificazione paesistico ambientale</i>	pag. 81
Capitolo 9:	<u>Rapporto tra PGT e VAS</u>	pag. 86
9.1	<i>La VAS e il PGT</i>	pag. 86
9.2	<i>Indirizzi, raccomandazioni alternative di interventi derivanti dalla VAS</i>	pag. 88

PARTE I: DETERMINAZIONI DI PIANO

Capitolo 1: Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T.

Il Documento di Piano individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo del PGT, comprendendo in essi il recupero urbanistico e la riqualificazione del territorio minimizzando il consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità.

Tale sviluppo quantitativo e qualitativo riguarda le politiche territoriali per la residenza, le attività produttive (agricoltura, industria, artigianato, commercio e territorio) la viabilità e la mobilità.

Il Documento di Piano inoltre nel riassumere le principali indicazioni riguardanti l'utilizzazione, il miglioramento e l'estensione dei servizi pubblici e di interesse pubblico determina la compatibilità degli interventi previsti con le risorse economiche attuabili della Pubblica Amministrazione.

Il Documento di Piano definisce inoltre il livello di applicazione dei criteri di compensazione, perequazione ed incentivazione previsti dalla Legge della Regione Lombardia n.12 dell' 11.03.2005 e s.m.ed i.

La nuova normativa introdotta dalla suddetta legge propone due sostanziali innovazioni nel computo della capacità insediativa del Piano. In primo luogo ha modificato integralmente il modo di dimensionare il piano urbanistico e conseguentemente l'individuazione e la consistenza degli standards.

Non si parte più dal raffronto tra la popolazione residente ed il numero dei vani nei centri edificati, ma dal semplice dato dei residenti per le aree edificate.

A tale scopo vanno aggiunti quelli relativi alle aree di trasformazioni residenziali conteggiando ogni residente pari a 150 m³ di volume teoricamente edificabile (50 m² S.I.p.).

In secondo luogo la citata Legge Regionale 12/2005 regola diversamente il regime urbanistico delle aree di trasformazione da quelle consolidate.

Per le aree di trasformazione la legge affida ai piani attuativi il compito di fissare in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alle previsioni degli stessi.

In altri termini il PGT, nel Documento di Piano, delimita le aree di trasformazione, attribuendo ad esse, indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali, i criteri di negoziazione, i criteri ed i parametri generali per l'edificazione, mentre l'attuazione degli interventi di trasformazione è demandata ai piani attuativi.

Tuttavia il Documento di Piano definisce i parametri fondamentali da riportare nelle convenzioni in materia di concessione delle aree, di realizzazione delle opere pubbliche e predispone con carattere indicativo schemi planivolumetrici.

Nelle zone consolidate il Piano delle Regole determina con precisione gli indici e parametri di edificabilità.

Capitolo 2: **Capacità insediativa complessiva del PGT aggiunta rispetto all'esistente , dimensionamento del piano.**

Si fa rilevare, che i parametri introdotti vengono riferiti alla superficie utile (Su), con riferimento al D.M. 10.05.1977 n.801 e non alla superficie lorda di pavimento (Slp) ottenendo la prima dalla seconda con un fattore di trasformazione di 0,84.

Qui di seguito si specificano i criteri di calcolo dei pesi insediativi:

1. ABITANTI RESIDENTI n. 557
(Il dato è stato rilevato dal sito Istat - popolazione al 31.12.2008)

2. ABITANTI POTENZIALI RESIDUI NEI LOTTI INTERCLUSI O DI COMPLETAMENTO NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO, ESCLUSO IL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE E LE ZONE ASSOGETTATE A PIANO ATTUATIVO

Ab:Su / 50 m2 n. 189
(Ab:Abitanti insediabili)

• **St** m2 22.488,94

- (Superficie territoriale dei lotti liberi)

• **Slp: Sf x Uf** m2 11.244,47

- (Slp: superficie lorda di pavimento)

- (Uf :indice di utilizz. fondiaria = **0.5 m2xm2**)

• **Su:Slp x Ft** m2 9.445,35

- (Su: superficie di utlizzazione)

- (Ft: fattore di trasformazione pari a 0,84)

3. ABITANTI POTENZIALI RESIDUI NELLE ZONE INDIVIDUATE COME AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE
(Soggetti a Piano Attuativo)

Ab:Su / 50 m2 n. 167
(Ab:Abitanti insediabili)

- **St** m2 34.417,65
- (Superficie territoriale dei lotti)
- **Slp*:** m2 29.145,51
- (Slp*: ottenuta recuperando la Slp esistente od applicando un If di 0.72 m2/m2 sulla St. a seconda che si tratti di ristrutturazione o interventi di demolizione e ricostruzione.)
- **V:Slp* x Im** m3 29.874,15
- (V: volumetria)
- (Im: indice medio attuale pari a 2.05 m3/m2 x 0,5)
- **Slp:V / Hi** m2 9.958,05
- (Slp: sup. lorda di pavimento di progetto)
- (Hi: altezza interpiano pari a 3m)
- **Su:Slp x Ft** m2 8.364,76
- (Su: superficie di utilizzazione)
- (Ft: fattore di trasformazione pari a 0,84)

4. ABITANTI POTENZIALI RESIDUI NEGLI AMBITI ASSOGGETTATI A PIANI ATTUATIVI A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE, D'INIZIATIVA PRIVATA, CONVENZIONATI NON COMPLETATI

Sono in fase di attuazione n. 1 Piano di lottizzazione a destinazione prevalentemente residenziale, d'iniziativa privata, convenzionati, gli stessi generano un incremento di peso insediativo pari a:

- P.L.: n. 30

5. AMBITI DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Il Documento di Piano individua n.1 ambito di trasformazione **(At1)** a destinazione prevalentemente residenziale.

Ab:Su / 50 m2 n. 183
(Ab:Abitanti totali insediabili)

Ambito At 1

- **St** m2 32.971,00
- (St: superficie territoriale dell'ambito)
- **Slp:St x Ut** m2 10.880,43
- (Slp: sup. lorda di pavimento)
- (Ut: indice di utilizzazione territoriale – 0.33mq/mq)
- **Su:Slp x Ft** m2 9.139,56
- (Su: superficie di utlizzazione)
- (Ft: fattore di trasformazione pari a 0,84)
- **Ab:Su / 50 m2** n. **183**
(Ab:Abitanti insediati)

Per quanto concerne gli ambiti destinati a funzioni produttive (primarie, secondarie e terziarie), nonché al commercio, non generano se non in modo estremamente marginale, superficie lorda di pavimento (Slp) residenziale aggiuntiva rispetto all'esistente.

Gli effetti della capacità edificatoria aggiuntiva nell'applicazione della perequazione urbanistica diffusa, cioè la capacità di trasferire i diritti edificatori dalle aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, sui lotti interclusi nel tessuto urbano consolidato (escluso il nucleo di antica formazione e le zone assoggettate a piano attuativo), possono comportare una capacità insediativa aggiuntiva pari all'applicazione dell'indice di edificabilità territoriale di 0,1 m2xm2, sulle reali superfici interessate che sommano a 97.877,63 m2, corrispondenti a 9.787,76 m2 di Slp e conseguentemente un aumento di 164 abitanti teorici.

Bisogna altresì stabilire che tale quantità andrà ridotta di un terzo portando gli abitanti teorici da 164 a 110, in quanto buona parte dei lotti hanno già raggiunto l'indice di edificabilità massimo conseguibile tramite l'applicazione della perequazione diffusa.

Il trasferimento di diritti edificatori in applicazione della procedura della compensazione, o della perequazione di aree standard già di proprietà del comune, nei termini e modalità specificati nei paragrafi successivi, crea un incremento di superficie lorda di pavimento (Slp) aggiuntiva del tutto marginale e pertanto da non tenere in considerazione nel calcolo dell'incremento del peso insediativo.

In sintesi quindi la capacità insediativa complessiva del piano in base alle indicazioni della L.R. 12/2005 è così computata:

a) ABITANTI RESIDENTI AL 31.12.2008	n.	557
b) ABITANTI POTENZIALI RESIDUI		
✓ dei lotti interclusi o di completamento nel tessuto urbano consolidato, escluso il nucleo di antica formazione e le zone assoggettate a piano attuativo.	n.	189
✓ nelle zone identificate come ambiti di riqualificazione	n.	167
✓ negli ambiti assoggettati a piano attuativo, prevalentemente residenziale, già convenzionati ma non completati.	n.	30
✓ negli ambiti di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale	n.	183
✓ dovuti la perequazione urbanistica diffusa.	n.	110
<hr/>		
TOTALE ABITANTI RESIDUI	n.	679
<hr/>		

N. COMPLESSIVO ABITANTI PREVISTI

n. 1.236

Calcolo SIp aggiuntiva prevista per il prossimo quinquennio, trascorso il quale il Documento di Piano deve comunque essere verificato ed aggiornato, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa.

Il dimensionamento del piano prevede un incremento di popolazione pari a n. 679 unità, che corrisponde a n. 485 vani.

Bisogna sottolineare che per completezza di calcolo per il conteggio sulle aree libere intercluse nel tessuto consolidato, è stato effettuato comprendendo tutti i lotti di terreno liberi, ma in realtà molte delle proprietà comprese nelle frazioni e nelle località al di fuori del capoluogo di Cella Dati, vista la strutturazione del territorio comunale, risultano essere poco appetibili per il mercato residenziale.

Secondo l'Amministrazione Comunale quindi l'effettivo incremento apportato da tale entità dovrà essere ridotto di circa 147 unità rispetto al conteggio finale, portando così l'incremento complessivo da 679 a 532 abitanti.

Il Documento di Piano prevede n. 1 ambito di trasformazione a destinazione principale residenziale (At1) collocato nel capoluogo.

Inoltre sono previsti n.1 ambito di trasformazione a destinazione principale industriale/artigianale (At3) e n.2 ambiti di trasformazione a destinazione principale commerciale, artigianale e terziaria, tutti ubicati nel capoluogo (At4-At5).

Per quanto riguarda gli aspetti connessi alla **viabilità**, si registra il nuovo tratto di strada (via Fiorino Soldi) già realizzato e di proprietà comunale, ed il nuovo tratto stradale affiancato da pista ciclabile sito nella nuova area produttiva che sorgerà a sud del paese di Cella Dati.

L'intervento a corredo del polo produttivo inoltre prevedrà un nuovo innesto sulla SP 87 (via Giuseppina); al fine di migliorare sia l'uscita che l'accesso all'intero comparto artigianale, il piano di Attuazione prevedrà la realizzazione di una rotonda, la quale inoltre servirà in futuro come nuovo accesso al nucleo di Cella Dati.

La realizzazione delle previsioni seppur indicative degli ambiti di trasformazione favorirebbe:

- ✓ At1 – La creazione di una nuova strada di collegamento tra la via Roma e la via Fiorino Soldi.
- ✓ At4/At5 – Partendo dall'utilizzo della rotatoria, attualmente in progetto, la realizzazione di una nuova strada di penetrazione nel comparto a nord della S.P. 87 "Giuseppina" permettendo in tal modo di eliminare il pericolo rappresentato dall'attuale accesso principale al centro abitato di Cella Dati.

Attualmente l'Amministrazione Comunale è impegnata nella redazione di progetti di riqualificazione del capoluogo, in particolar modo della Via Roma, in previsione di un intervento che interesserà tutto il centro storico, in particolar modo con il recupero dei via Ugolani Dati.

La Legge della Regione Lombardia 12/2005 da indicazioni sulla consistenza degli **standard** e sulla loro quantità.

Per quest'ultima è necessario riferirsi al Piano dei Servizi.

Quantitativamente vanno come minimo reperiti 18 m² per abitante teorico intesi come superficie a lui dedicate.

Gli altri vanno distribuiti secondo le modalità previste dal Piano dei Servizi.

Riepilogando il Documento di Piano nel prossimo quinquennio indica una possibilità edificatoria ed una dotazione di servizi così ripartita:

a) DESTINAZIONI RESIDENZIALI (Superficie Lorda di Pavimento – SIp)	m2	38.834,84
b) DESTINAZIONI TERZIARIE E COMMERCIALI ALL'INTERNO DELLE ZONE RESIDENZIALI (quantità non determinata ma escluse grandi strutture di vendita)	m2	0
c) DESTINAZIONI PRODUTTIVE (Superficie lorda di pavimento - SIp)	m2	91.340,74
d) PEREQUAZIONE URBANISTICA DIFFUSA	m2	9.787,76

(Incremento di Slp)

e) QUOTA PER INCREMENTI VOLUMETRICI	m2	0
(indipendentemente dalla destinazione d'uso)		
f) SPAZI PER SERVIZI PUBBLICI O PRIVATI D'USO PUBBLICO A LIVELLO COMUNALE ESISTENTI E FUTURI	m2	70.953,11
(superficie complessiva per gli abitanti insediati e da insediare. Gli altri abitanti godono già di 37.500,30 m2 di standard esistenti).		

Capitolo 3: **Politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali**

Il Documento di Piano in coerenza con gli obiettivi strategici prefissati formula le seguenti politiche d'intervento parte delle quali si traducono in direttive ed indirizzi da recepirsi nel Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

DIRETTIVE: indicano in termini generali sia le politiche che le azioni di piano che debbono essere poste in atto provvedendo anche ad integrazioni od adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio, ovvero dall'articolazione in più alternative maggiorate per una più efficace azione di attivazione del Piano.

INDIRIZZI: insieme di specificazioni che illustrano nel dettaglio gli obiettivi delle singole politiche e che debbano essere approfonditi e verificati in sede di elaborazione.

3.1 Politiche del sistema urbano, insediativo e dei servizi

Al fine di strutturare e implementare il sistema urbano, insediativo e dei servizi la politica del Documento di Piano prevede i seguenti punti principali:

- ✓ favorire la qualità della vita;
- ✓ sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica attraverso:
 - priorità al recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - tutela e fruizione delle aree non edificate;
- ✓ adeguata offerta di alloggi a canone moderato attraverso:
 - valorizzazione del patrimonio edilizio esistente a canone sociale;
- ✓ adeguato livello qualitativo dell'offerta mediante:
 - cura dell'inserimento nel contesto urbano (altezza edifici ed altri parametri edilizi);
 - cura della compatibilità ambientale degli interventi;
 - promozione di tecnologie a basso consumo energetico ed a basso impatto;
- ✓ inserimento paesistico delle trasformazioni attraverso:

- collegamento tra il Regolamento Edilizio e l'attività di valutazione paesistica dei progetti;
- modulazione e differenziazione degli interventi in funzione delle specifiche caratteristiche dei diversi ambiti;
- ✓ ricostruzione del disegno di frangia urbana:
 - favorire lotti di completamento inseriti in margini urbani continui e definiti;
 - contrastare la realizzazione di edifici isolati che non siano in relazione con il resto del contesto urbano;
 - inserimento di interventi per la ricucitura degli insediamenti attraversati da infrastrutture;
 - evitare interferenze con le linee elettriche aeree;
 - evitare la contemporanea presenza di tipologie abitative troppo differenti tra loro (es. per altezza);
 - evitare usi impropri (quali depositi, discariche ed orti urbani abusivi);
 - cura dell'inserimento paesistico delle infrastrutture anche di quelle esistenti;
- ✓ garantire una sostenibilità ambientale e una funzionalità urbanistica:
 - attenzione alle opportunità per l'infanzia e l'adolescenza;
 - realizzazione di punti di centralità;
 - ottimizzazione del patrimonio di aree e opere pubbliche;
 - accessibilità dei servizi anche a scala ciclo pedonale;
 - vietare la realizzazione di nuove grandi strutture di vendita, e permettere la creazione nuove strutture a ampliamenti finalizzati alla razionalizzazione e riqualificazione della rete esistente;
 - creazione di luoghi polifunzionali (con residenza, attrezzature collettive, attività funzionali culturali e del tempo libero);
- ✓ garantire l'inserimento paesistico delle trasformazioni:
 - sviluppo di una carta del paesaggio che renda evidenti i valori da tutelare e da promuovere;
- ✓ garantire il contenimento del consumo del suolo libero:
 - mantenimento delle aree agricole;

- cura della qualità del verde e della sistemazione anche fruitiva degli spazi aperti;
- creazione di una fascia verde periurbana, anche tramite la piantumazione delle aree residuali;
- potenziamento di filari ed altre presenze di vegetazione, con finalità naturalistiche e paesaggistiche;
- ✓ garantire un elevato livello qualitativo dell'offerta;
- ✓ porre attenzione alle esigenze degli operatori e dei cittadini;
- ✓ tutelare e valorizzare il patrimonio storico.

3.1.1 Politiche per la casa (Edilizia Economica Popolare)

Il tema dell'edilizia popolare nelle sue mere eccezioni è trattato nel Documento di Piano come nel Piano de Servizi in conformità di quanto previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m. ed i..

L'Amministrazione Comunale qualora lo ritenesse opportuno o comunque su richiesta di cooperative, privati ed imprese al fine di promuovere la costruzione di alloggi popolari, si riserva la possibilità di procedere all'acquisizione di aree o edifici al fine di attuare interventi di edilizia economica popolare.

Le tavole del PGT non indicano le eventuali aree interessate, spetta all'Amministrazione Comunale definirle come preciso atto formale (PEEP, variante al PGT, art.51 ex legge 865/71, P.L.U. ecc.).

L'Amministrazione Comunale redigerà un bando di assegnazione a soggetti che intendono realizzare edilizia economica popolare impegnandosi a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione inferiori a quelli di mercato nella misura stabilita dal bando medesimo.

Il valore di cessione dell'area o dei fabbricati in diritto di proprietà sarà pari a quello attribuito con delibera comunale e l'assegnatario dovrà versare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria con l'impegno a trascrivere tale obbligo e le eventuali rateizzazioni nel titolo abilitativo unitamente all'impegno a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione inferiori a quelli di mercato e conformi a quanto stabilito dal bando di assegnazione.

3.2 Politiche per il commercio

Stante la deficitaria situazione sia dal punto di vista qualitativo , sulla base di quanto espressamente analizzano nella fase conoscitiva e ricognitiva, che sono state indicate alcune linee di sviluppo, si può affermare che le stesse sono raggiungibili con politiche di rinnovo e riqualificazione del sistema commerciale mediante:

- ✓ mantenimento e rafforzamento dell'attuale organizzazione del sistema distributivo a funzioni di scala prettamente locale;
- ✓ nessuna previsione di grandi strutture di vendita;
- ✓ sostegno e creazione di nuovi esercizi di vicinato e di nuove strutture di vendita, perseguendo un aumento della superficie media di quelle esistenti;
- ✓ tutela e qualificazione delle attività commerciali esistenti;
- ✓ incentivazione anche attraverso contributi comunali (es.: per pagare canoni di locazione) delle attuali realtà commerciali;
- ✓ puntare ad una localizzazione della rete di vendita meglio distribuita sul territorio edificato e non solo nel centro storico, integrando la funzione commerciale con le altre funzioni urbane;
- ✓ cura dell'attrattività e presenza di un adeguato mix merceologico;
- ✓ promozione ed integrazione con il commercio alimentare a tale scopo è opportuno creare uno spazio adeguatamente attrezzato dedicato agli operatori ambulanti, mediante le possibilità espresse dalla L.R. 15/2000;
- ✓ prevedere un'apposita area per interventi di tipo "attrattori" sia ammortatori che non, con funzioni di servizio per l'intero territorio comunale e per i comuni contermini.

3.3 Politiche per le attività produttive

Il comune di Cella Dati denota una rilevante vocazione produttiva primaria, dato che il settore secondario è rappresentato da imprese artigiane di modeste dimensioni.

Ultimamente però le cose stanno cambiando: è in fase di attuazione un grosso piano industriale che prevede la realizzazione di un polo produttivo specializzato nella forgiatura dell'acciaio, delle dimensioni di circa 200.000 mq.

Nel breve periodo si possono ipotizzare ulteriori sviluppi legati all'indotto che tale complesso industriale indurrà sia nel comune che nei territori circostanti.

L'Amministrazione comunale si impegnerà a sostenere ed agevolare lo sviluppo in atto in quanto punto di partenza per un nuovo rilancio sia produttivo ma anche sociale di tutto il territorio comunale.

3.4 Politiche per il sistema della mobilità e delle infrastrutture

L'Amministrazione Comunale di Cella Dati al fine di mantenere e potenziare l'attuale sistema infrastrutturale pensa di sviluppare la propria politica secondo i seguenti punti:

- ✓ potenziamento delle connessioni di scala sovracomunale mediante:
 - riorganizzazione gerarchica delle strade;
 - incremento dei collegamenti pubblici con Cremona e comuni contermini (es. Casalmaggiore e Sospiro) dotati di una maggiore quantità di servizi;
- ✓ contenimento traffico privato;
- ✓ inserimento ambientale e territoriale delle infrastrutture mediante:
 - sviluppo indicazioni progettuali per l'inserimento ambientale delle infrastrutture;
 - realizzazione di parcheggi;
- ✓ valorizzazione delle piste ciclo-pedonali mediante:

- organizzazione dei percorsi ciclo-pedonali come rete di importanza primaria;
- creazione di percorsi che facilitino l'accesso e la fruizione delle aree verdi;

3.5 Politiche per il sistema ambientale, paesaggistico e rurale.

- ✓ Riduzione delle emissioni di gas responsabili di alterazioni del clima;
- ✓ diffusione ed utilizzo di tecnologie innovative;
- ✓ sviluppo delle fonti rinnovabili, informazione e sensibilizzazione dei cittadini all'uso di pratiche di risparmio energetico;
- ✓ promozione dell'utilizzo di fonti rinnovabili (es. solare) e valorizzare il contributo degli autoproduttori;
- ✓ politiche incentivanti nelle disposizioni normative per l'efficienza energetica dei nuovi edifici e di quelli soggetti a ristrutturazione;
- ✓ realizzazione di impianti a biomassa;
- ✓ promozione dell'utilizzo della migliore tecnologia disponibile (BAT) per la maggiore efficienza energetica possibile;
- ✓ promozione dell'utilizzo di sistemi di certificazione ambientale tipo EMAS o ISO 14001,
- ✓ per gli elettrodotti ed altri impianti a rete:
 - interrimento degli elettrodotti esistenti in situazioni di interazione con gli ambiti urbani e paesaggistici.
Monitoraggio campi elettromagnetici;
 - regolamentazione impianti telefonia mobile in contesti urbani e paesaggistici;
- ✓ per contenere l'esposizione rispetto ad aree industriali:
 - verifica della compatibilità ambientale degli stabilimenti esistenti e di eventuali nuove localizzazioni.
Valutazione stato ambientale del sottosuolo;
 - razionalizzazione della rete di distribuzione del carburante;
- ✓ per contenere l'esposizione a fattori inquinanti (atmosferico, acustico, e campi elettromagnetici.):

- promozione di una corretta progettazione architettonica degli edifici;
- sviluppo di piani di risanamento acustico nelle aree critiche;
- riduzione delle emissioni e delle concentrazioni di inquinanti atmosferici;
- definizione di incentivi per la manutenzione ed il miglioramento tecnologico degli impianti termici;
- individuazione di zone od ambiti da tutelare da forme di inquinamento elettromagnetico dovute ad impianti per le telecomunicazioni;
- ✓ per la riduzione della quantità di rifiuti in discarica:
 - incentivazione ai comportamenti di contenimento della produzione di rifiuti.
- ✓ per la gestione dei rifiuti pericolosi e/o ingombranti:
 - ampliamento area ecologica.
Incentivazione raccolta differenziata;
 - previsione di adeguate misure di sicurezza;
- ✓ per la tutela della qualità dei terreni e della falda:
 - riqualificazione e riuso dei terreni e della falda;
 - previsione dei progetti di bonifica e successivo recupero delle cave dismesse;
 - mantenimento qualità pedologica nelle aree ad uso agricolo;
- ✓ per il contenimento del rischio geologico e di esondazione:
 - previsione di indicazioni relativamente ai problemi di discontinuità del sottosuolo;
 - previsione nella normativa di specifiche regole per le aree di esondazione;
 - contenimento processo di impermeabilizzazione del suolo;
- ✓ per la realizzazione di un sistema continuo di aree verdi:
 - linee guida progettuali per evitare la frammentazione causata dalle infrastrutture, comprensive di misure di mitigazione e compensazione;
- ✓ per la valorizzazione dei corsi d'acqua come corridoi naturalistici:

- utilizzo e tecniche di ingegneria naturalistica nella realizzazione di opere all'interno degli alvei;
- privilegiare la reintroduzione delle specie vegetali autoctone;
- garantire il deflusso minimo attraverso il controllo dei prelievi di terra;
- ✓ promuovere il disinquinamento ed il recupero ambientale delle acque inquinate;
- ✓ tutelare la qualità dei terreni e della falda;
- ✓ operare per la realizzazione di un sistema continuo di aree verdi tra urbano ed extraurbano;
- ✓ incrementare le superfici boscate;
- ✓ individuare e censire le aree di elevato valore naturalistico;
- ✓ valorizzare i corsi d'acqua come corridoi naturalistici ed ecologici;
- ✓ assumere il sistema del verde come punto di riferimento per la riorganizzazione paesaggistica del territorio comunale;
- ✓ creazione di una fascia verde periurbana, anche tramite la piantumazione delle aree residuali;
- ✓ potenziamento di filari e altre presenze di vegetazione, con finalità naturalistiche e paesaggistiche;
- ✓ per il disinquinamento e recupero ambientale delle acque inquinate:
 - rinaturalizzazione alvei dei corsi d'acqua per incrementare la capacità auto depurativa;
- ✓ per la tutela della qualità dei terreni e della falda:
 - mantenimento della funzione di ricarica dell'acqua di falda per le aree verdi;
- ✓ per la realizzazione di un sistema continuo di aree verdi:
 - salvaguardia dei varchi non edificati per la realizzazione di corridoi ecologici;
 - creazione di connessioni tra le aree verdi interne all'abitato e le aree esterne agricole;
 - introduzione di passaggi ecologici nelle infrastrutture esistenti;
 - creazione di un sistema continuo di connessioni tra le aree ancora non edificate;

- recupero di equipaggiamento a verde delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate..) attraverso l'utilizzo delle misure agro ambientali;
- ✓ per l'incremento delle superfici boscate:
 - programmi di riforestazione;
 - creazione di connessioni a verde tra le aree boscate esterne all'abitato e i giardini e piccoli parchi interni all'abitato;
- ✓ per l'individuazione e censimento delle aree di elevato valore naturalistico:
 - sviluppo di progetti di potenziamento degli aspetti naturalistici;
 - valorizzazione dei siti naturalistici come nodi di riferimento della rete ecologica;
- ✓ per la valorizzazione degli ambiti fluviali come corridoi naturalistici:
 - introduzione e consolidamento delle fasce verdi lungo i corsi d'acqua minori;
 - curare la connessione tra la vegetazione riparia ed aree boscate esistenti;
 - privilegiare la reintroduzione delle specie vegetali autoctone;
 - promozione di azioni di sensibilizzazione volte al risparmio ed alla razionalizzazione dei consumi agricoli, civili ed industriali.

3.6 Sostenibilità energetica

La politica energetica è tra quelle che merita maggior attenzione.

Le azioni in tale senso possono essere sintetizzate:

- ✓ miglioramento della gestione delle forniture energetiche al patrimonio di proprietà del Comune allo scopo di ridurre costi e sprechi;
- ✓ ammodernamento degli impianti inefficienti (rinnovamento automezzi, eventuali opere edili per la riqualificazione degli immobili di proprietà pubblica ecc..)
- ✓ introduzione di strategie e strumenti innovativi finalizzati al risparmio energetico;

- ✓ messa a punto di campagne informative destinate ai cittadini per stimolare comportamenti ambientalmente attenti (acquisto di elettrodomestici di classe energetica A, lampadine fluorescenti..);
- ✓ obbligo della certificazione energetica degli edifici in conformità alle vigenti disposizioni legislative e normative.

3.7 *Politica energetica*

La crisi energetica in atto impone nuove strategie connesse con l'approvvigionamento di fonti energetiche alternative a quelle convenzionali e pone come prioritario il tema del migliore utilizzo possibile delle risorse disponibili.

L'incertezza circa le opportunità, le disponibilità ed i costi dell'energia aggiungono incertezza alla già forte dipendenza energetica nazionale dalle fonti energetiche esterne che è comunque destinata ad aumentare nel breve periodo se non verranno presi provvedimenti.

Anche le emissioni di gas serra sono attualmente in aumento, il che rende ancora più difficile far fronte al cambiamento climatico.

Il settore civile, residenziale e terziario, assorbono mediamente nell'UE più del 40% delle fonti energetiche. Intervenire sul contenimento dei consumi, riducendo da un lato la domanda attraverso la promozione del risparmio energetico e diffondendo l'uso delle fonti energetiche rinnovabili rappresenta l'unica strategia vincente.

Parallelamente, l'importanza dei temi ambientali, costituisce uno degli argomenti del dibattito politico scientifico, gli edifici producono una serie di impatti sull'ambiente: occupano suolo, alterano il terreno, eliminando vegetazione e ostacolando il deflusso delle acque, mutano i cicli di vita naturale nell'area circostante, consumano risorse, materiali, energia e combustibili anche per la loro realizzazione, a partire dai loro componenti, e durante tutta la loro esistenza.

Il concetto di "qualità energetica degli edifici" deve essere attuato attraverso strumenti operativi flessibili ed immediatamente realizzabili.

Lo strumento più efficace è il regolamento edilizio comunale. In questo contesto diventa uno strumento avanzato per promuovere un edilizia sostenibile, ossia un edilizia finalizzata a soddisfare le esigenze attuali senza compromettere la possibilità per le future generazioni di soddisfare negli stessi modi le proprie.

Il regolamento edilizio introduce alcuni criteri noti da tempo ma scarsamente applicati: il risparmio energetico, l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili è un'impiego di tecnologie bioclimatiche con interventi di tipo prescrittivo resi obbligatori, altri per ora solo suggeriti, quindi facoltativi, ma ugualmente importanti in quanto smuovono gli operatori a riflettere su scelte più sostenibili, con controparte in termini di innovazioni di SIp (superficie lorda di pavimento).

3.7.1 Campo degli interventi obbligatori

1. Illuminazione spazi esterni: flusso luminoso orientato verso il basso per evitare l'inquinamento luminoso.
2. Diritto al sole: nelle nuove costruzioni si deve tenere conto di distanze sufficienti a garantire un corretto soleggiamento delle superfici esposte.
3. Porticati aperti al pubblico transito: illuminazione con lampade a ridotto consumo energetico.
4. Impianti elettrici per illuminazione: impiego di dispositivi di controllo/regolazione dei consumi (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc...).
5. Controllo temperatura ambienti: nella stagione fredda compresa fra 18° C e 22° C; installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche , ecc...) agenti sui singoli elementi riscaldanti. le valvole termostatiche sono sistemi di regolazione locale che , agendo sui singoli elementi radianti, mantengono la corretta temperatura degli ambienti riscaldanti, specie in presenza di apporti gratuiti, esterni e interni.
6. Caldaie a condensazione/pompe di calore a gas a bassa entalpia: nei nuovi edifici o in quelli per i quali è prevista la ristrutturazione dell'impianti di riscaldamento, è resa obbligatoria l'installazione di

caldaie a condensazione, o pompe di calore che consentano di produrre calore con un consumo di combustibile ridotto.

7. Collettori solari per la produzione di acqua calda. L'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato (copertura annua del fabbisogno energetico superiore al 50%, 20% nel centro storico).
8. Contabilizzazione del calore individuale, quindi spesa energetica dell'immobile ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario.
9. Consumo di acqua potabile: contabilizzazione individuale; adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti; utilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde pertinenziale e per i servizi condominiali.
 - ✓ produrre adeguate schermature alle finestre poste sulle pareti sud ed ovest degli edifici.
 - ✓ utilizzo di doppi vetri.
 - ✓ installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili in modo tale da garantire una produzione elettrica non inferiore a 1kw per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzazione tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 mq, la produzione energetica minima è di 5 kw.

3.7.2 Campo degli interventi facoltativi, con incentivazione in termini di incremento della SLP

- ✓ impianti geotermici.
- ✓ collettori solari per la produzione di acqua calda, l'impianto a pannelli solari termici deve essere dimensionato in modo da soddisfare totalmente il fabbisogno energetico per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria.

- ✓ serre bioclimatiche e logge aventi lo stesso scopo, muri ad accumulo, muri di trombe, sono considerati volumi tecnici e quindi non computabili ai fini del calcolo della SIp.
- ✓ tetto verde piano o inclinato che favorisce il miglioramento dell'influenza termica estivo-invernale e drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.
- ✓ pannelli radianti integrati nei pavimenti o nelle solette che garantiscono condizioni di confort elevata con indice di installazione competitivi.
- ✓ materiali naturali e finiture bio-compatibili: impedire l'immissione e il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.
- ✓ consumo di acqua potabile: adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce; irrigazione delle zone a verde a mezzo di acque meteoriche da stoccare in apposite vasche di accumulo.
- ✓ La politica energetica è tra quelle che merita maggior attenzione.
- ✓ Le azioni in tale senso possono essere sintetizzate:
 - ✓ miglioramento della gestione delle forniture energetiche al patrimonio di proprietà del Comune allo scopo di ridurre costi e sprechi;
 - ✓ ammodernamento degli impianti inefficaci (rinnovamento automezzi, eventuali opere edili per la riqualificazione degli immobili di proprietà pubblica, ecc...);
 - ✓ introduzione di strategie e strumenti innovativi finalizzati al risparmio energetico;
 - ✓ messa a punto di campagne informative destinate ai cittadini per stimolare comportamenti ambientalmente attenti (acquisto di elettrodomestici, di classe energetica A, lampadine fluorescenti,...);
 - ✓ obbligo della certificazione energetica degli edifici in conformità alle vigenti disposizioni legislative e normative.

Capitolo 4: Verifica di coerenza delle politiche/azioni della pianificazione comunale con gli obiettivi di sostenibilità ed il contesto programmatico di area vasta

4.1 Premessa

La Legge Regionale 11.03.2005 n.12 all'art.18 stabilisce che hanno efficacia prescrittiva e prevalente sugli atti del PGT, le seguenti previsioni del PTCP:

1. le previsioni in materia di tutela dei beni ambientali e paesaggistici in attuazione dell'art.77;
2. l'indicazione della localizzazione delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità, qualora detta localizzazione sia sufficientemente puntuale, alla scala della pianificazione o programmazione regionale, programmazione di altri enti competenti, stato di avanzamento delle relative procedure di approvazione, previa definizione di atti d'intesa, conferenza di servizi, programmazioni negoziate.

Il Piano individua espressamente le previsioni localizzative aventi tale efficacia.

In caso di attribuzione di efficacia localizzativa, la previsione del piano, oltre che prescrittiva nei confronti della pianificazione comunale, costituisce disciplina del territorio immediatamente vigente, ad ogni conseguente effetto quale vincolo conformativo della proprietà.

Detta efficacia, e il connesso vincolo, decade qualora, entro cinque anni dalla definitiva approvazione del piano, non sia approvato il progetto preliminare dell'opera o della struttura di cui trattasi.

In tal caso, la previsione localizzativa conserva efficacia di orientamento ed indirizzo fino al successivo aggiornamento del piano;

3. l'individuazione degli ambiti di cui all'art.15, comma 4, della suddetta legge, fino all'approvazione del PGT;
4. l'indicazione, per le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico, delle opere prioritarie di sistemazione e

consolidamento, nei soli casi in cui la normativa e la programmazione di settore attribuiscono alla Provincia la competenza in materia con efficacia prevalente;

Le previsioni del PTCP concernenti la realizzazione, il potenziamento e l'adeguamento delle infrastrutture riguardanti il sistema della mobilità, prevalgono sulle disposizioni dei piani territoriali di coordinamento dei parchi regionali di cui alla Legge Regionale 30.11.1983, n.86 (Piano regionale delle aree regionali protette. Norme per l'istituzione e la gestione delle riserve, dei parchi e dei monumenti naturali nonché delle aree di particolare rilevanza naturale ed ambientale), non costituenti parchi naturali o aree naturali protette secondo la vigente legislazione, nei seguenti casi:

1. qualora costituiscano diretta attuazione di interventi previsti come prioritari nel Piano Territoriale Regionale, a norma dell'art.20, comma 4, della suddetta legge;
2. qualora il carattere prioritario di tali interventi sia stato riconosciuto, a seguito di proposta della Provincia, dalla Regione in sede di aggiornamento del Piano Territoriale Regionale: in tal caso la previsione del PTCP acquista efficacia prevalente sul piano territoriale di coordinamento del parco regionale a seguito dell'approvazione dell'aggiornamento del piano territoriale regionale che reca il riconoscimento di priorità;
3. qualora sussista intesa o altra forma di accordo con l'ente gestore del parco regionale interessato con la Regione, anche in relazione alle misure di mitigazione e compensazione ambientale da realizzarsi contemporaneamente alla realizzazione della suddetta infrastruttura.

4.2 Sistema della mobilità e delle infrastrutture

Dall'analisi effettuata sulle politiche espresse dal P.T.C.P. di Cremona in merito al sistema della mobilità e delle infrastrutture, per ciò che concerne il territorio comunale di Cella Dati, non emergono prescrizioni cogenti tale ambito.

Per quanto riguarda le altre politiche definite dall'Amministrazione Comunale di Cella Dati anche se non vi sono corrispondenze dirette con le tematiche esposte dal Piano di Coordinamento Provinciale, si può comunque stabilire che vi è una congruità tra i due strumenti urbanistici in quanto i punti sviluppati mirano o ad un promulgamento di intenzioni già avviate dalla Provincia negli anni passati o ad un'azione congiunta tramite proposte indirettamente connesse a quelle attualmente affrontate.

4.2.1 Sistema urbano insediativo e dei servizi

Confrontando le previsioni demografiche, in merito al comune di Cella Dati, espresse sia dal P.T.C.P. di Cremona che dalle disposizioni dettate dal Piano di Governo del Territorio, si nota che le due politiche mirano a risultati non del tutto congruenti.

Ciò non significa che lo strumento urbanistico abbia sbagliato le proprie previsioni, la differenza è che mentre la Provincia di Cremona basa il proprio ragionamento su di un'indagine dei flussi migratori naturali e sociali, seguendo l'andamento degli anni precedenti, il P.G.T. di Cella Dati imposta la propria previsione forte di una politica volta allo sviluppo sia quantitativo che qualitativo del paese.

Ne sono la dimostrazione gli ambiti di trasformazione individuati dal piano che prevedono nel capoluogo una espansione sia del Polo Produttivo, nonché l'individuazione di n.2 ambiti di trasformazione d'espansione a destinazione principale commerciale, terziario e direzionale, comportando in tal modo un flusso migratorio dettato dalla nascita di nuovi posti di lavoro.

A tale richiesta trova riscontro la creazione di nuovi alloggi tramite la previsione di tre ambiti di trasformazione di espansione: due nel capoluogo il restante nella frazione di Pugnolo.

Inoltre si ipotizza, attraverso il piano di recupero, il riutilizzo delle cascine dismesse, riqualificando in tal senso il tessuto urbano esistente.

Quadro riassuntivo delle politiche affrontate

Previsioni del P.T.C.P.	Previsioni del P.G.T. di Cella Dati
Totale abitanti previsti nel prossimo quinquennio: 518	Totale abitanti previsti nel prossimo quinquennio: 1.296

4.3 Sistema socio economico

Per quanto concerne il sistema socio-economico sono molteplici i fattori che rientrano in questo ambito, dal sistema produttivo a quello commerciale, dal turismo agli spazi pubblici.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale per ciò che riguarda il territorio comunale di Cella Dati non prevede particolari politiche, fatta eccezione per il settore produttivo dove le direttive mirano allo sviluppo di un polo produttivo d'interesse sovra comunale nell'ambito del territorio di Sospiro.

L'individuazione di questo polo industriale di valenza provinciale ha come obiettivo quello di contrastare l'attuale frammentazione e dispersione delle attività produttive sul territorio, creando, attraverso l'infrastrutturazione dell'area, un nodo intermodale dei trasporti via gomma e ferro, al fine di creare le condizioni per lo sviluppo sostenibile degli insediamenti nell'area sud tra Cremona e Casalmaggiore.

Viste però le molteplici difficoltà che tale progetto sta riscontrando, anche a causa delle divergenze verificatisi tra i comuni interessati Cella Dati sta attuando la realizzazione di un polo produttivo, d'iniziativa privata, di circa 200.000 mq sul proprio territorio atto a rilanciare in maniera decisa lo sviluppo produttivo e socio-economico di tutto il comune e non solo.

Infatti per effetto di tale operazione una volta che la produzione sarà a regime si genererà sulla scia dell'indotto, un ulteriore sviluppo a corona dell'attività principale, che a sua volta avrà riflessi sull'economia e sullo sviluppo residenziale del comune.

A sostegno di tale indirizzo l'Amministrazione Comunale di Cella Dati punta sull'attuazione di entrambe le ipotesi insediative al fine di poter migliorare non solo la realtà locale ma tutto il comparto dei comuni contermini al fine di creare i presupposti per uno sviluppo duraturo nel tempo che modifichi la condizione stagnante che attanaglia tutta l'area. Come già accennato in precedenza non sussistono altre indicazioni da parte del Piano di Coordinamento Provinciale, le politiche avanzate dal Piano di governo del Territorio non vanno in contrasto con quelle che sono le direttive generali del Piano Provinciale.

Quadro riassuntivo delle politiche affrontate

Politiche del P.T.C.P.	Politiche del P.G.T. di Cella Dati
Individuazione del polo industriale sovra comunale di valenza provinciale in zona San Salvatore (Comune di Sospiro) al fine di contrastare l'attuale frammentazione e dispersione delle attività produttive sul territorio.	Sinergia con il polo produttivo di Sospiro

4.4 Sistema ambientale paesaggistico e rurale

Relativamente al sistema ambientale, paesaggistico e rurale, il Documento di Piano, si pone l'obiettivo generale di tutela e valorizzazione degli elementi naturali e paesaggistici caratterizzanti il territorio: incolti, corsi d'acqua, elementi geomorfologici, suolo, pienamente coerente con l'obiettivo generale del PTCP; per il sistema paesistico-ambientale riguarda la sua tutela e la sua valorizzazione.

Per il raggiungimento di tale obiettivo il Documento di Piano individua politiche specifiche, che riguardano anche l'ambito agricolo, data la realtà di Cella Dati dove i pochi elementi naturali e del paesaggio, rischiano di essere soverchiati dall'agricoltura; pertanto si è fatto riferimento ai fini della verifica di coerenza anche con alcuni obiettivi specifici relativi all'obiettivo generale di PGT .

L'obiettivo del sistema rurale consiste nel mantenere le aziende agricole attive sul territorio provinciale garantendo un più stretto rapporto tra attività agricola, paesaggio rurale, beni e servizi prodotti, con misure che promuovano non solo la conservazione delle risorse paesaggistiche ma anche una relazione forte tra qualità dei prodotti e qualità del paesaggio; dove l'obiettivo generale relativo alla gestione dei rischi territoriali riguarda il contenimento della loro entità.

Di seguito viene verificata la coerenza delle politiche/azioni di Documento di Piano con gli obiettivi specifici del PTCP:

1. le politiche relative al contenimento delle emissioni di inquinanti in aria e in acqua e al risparmio energetico, per il quale il Documento di Piano specifica azioni, sia attraverso attività di informazione che di incentivazione, promozione di sistemi di gestione ambientale, e relative alla protezione della salute dei cittadini risultano coerenti con gli obiettivi generali di PTCP di tutela dell'ambiente (non si riscontano obiettivi specifici di PTCP relativi a tali tematiche; indirettamente sono collegabili agli obiettivi specifici: **e VIII**: *favorire la conoscenza e la salvaguardia dei territori agricoli con carattere di alta produttività e/o di specializzazione culturale*; **e IX**: *promuovere la conoscenza e l'adozione di forme di agricoltura a basso impatto ambientale (agricoltura integrata, biologica...)*; **e X**: *promuovere la valorizzazione della multifunzionalità dell'agricoltura, specie in rapporto alla salvaguardia del territorio e dell'ambiente rurale e all'integrazione con l'attività turistica*.
2. Nello specifico la politica individuata per la tutela della qualità dei terreni e della falda, attraverso:
 - la riqualificazione e riuso dei terreni e della falda;
 - il mantenimento qualità pedologica nelle aree ad uso agricolo risulta pienamente coerente con gli obiettivi specifici di PTCP **c3**: *tutelare la qualità del suolo agricolo* ed **e4**: *tutela della risorsa idrica e del reticolo idrico minore*.
3. Per il contenimento del rischio geologico e di esondazione, il Documento di Piano anticipa azioni volte a prevedere: indicazioni

relativamente ai problemi di discontinuità del sottosuolo; specifiche regole per le aree di esondazione nella normativa; contenimento processo di impermeabilizzazione del suolo.

Tali azioni risultano pienamente coerenti con l'obiettivo specifico del PTCP **m I**: *approfondire le analisi del rischio di inondazione e di allagamento relativo ai reticoli idrografici principale e secondario ed elaborare cartografie sintetiche delle aree inondabili ed allagabili*; **m II**: *definire, in concerto con i Comuni interessati, i limiti degli ambiti della fascia C, ove risultassero, a seguito degli studi effettuati, discordanti da quelli del PAI*;

4. Le politiche volte a:

- realizzazione di un sistema continuo di aree verdi, per la quale sono previste linee guida progettuali per evitare la frammentazione causata dalle infrastrutture, comprensive di misure di mitigazione e compensazione;
- valorizzazione dei corsi d'acqua come corridoi naturalistici attraverso l'utilizzo e tecniche di ingegneria naturalistica nella realizzazione di opere all'interno degli alvei; la reintroduzione delle specie vegetali autoctone; mantenimento del deflusso minimo attraverso il controllo dei prelievi di terra, l'introduzione e consolidamento delle fasce verdi lungo i corsi d'acqua minori; la cura della connessione tra la vegetazione riparia ed aree boscate esistenti; la promozione di azioni di sensibilizzazione volte al risparmio ed alla razionalizzazione dei consumi agricoli, civili ed industriali;
- privilegiare la reintroduzione delle specie vegetali autoctone;
- operare per la realizzazione di un sistema continuo di aree verdi tra urbano ed extraurbano.

Risultano pienamente coerenti con l'obiettivo specifico del PTCP **c.6** *realizzare la rete ecologica provinciale*.

5. Le politiche volte a:

- incrementare le superfici boscate, attraverso programmi di riforestazione, creazione di connessioni a verde tra le aree boscate esterne all'abitato e i giardini e piccoli parchi interni all'abitato;
- ad individuare e censire le aree di elevato valore naturalistico attraverso sviluppo di progetti di potenziamento degli aspetti naturalistici e azioni di valorizzazione dei siti naturalistici come nodi di riferimento della rete ecologica.

Sono pienamente coerenti con gli obiettivi specifici del PTCP **h I: conservazione, tutela e ripristino degli ecosistemi naturali; h II: valorizzazione multifunzionale dei soprasuoli boscati e dei popolamenti arborei in genere; h III: proposta di scenari di sviluppo compatibili con il miglioramento della qualità ambientale.**

6. le politiche prevedono:

- l'assunzione del sistema del verde come punto di riferimento per la riorganizzazione paesaggistica del territorio comunale;
- la creazione di una fascia verde perurbana, anche tramite la piantumazione delle aree residuali ;
- il potenziamento di filari e altre presenze di vegetazione, con finalità naturalistiche e paesaggistiche.

Sono coerenti con gli obiettivi specifici del PTCP **e XI: preservare e sostenere l'attività agricola finalizzata alla manutenzione del paesaggio e alla conservazione dei suoi frammenti di rilevanza storica; XIII: favorire la diffusione di un'agricoltura sostenibile soprattutto nelle aree che necessitano di attenzione per valenze ambientali, paesistiche e insediative.** Alcune politiche indicate nel Documento di Piano per il sistema insediativo (tutelare e valorizzare il patrimonio storico) risultano coerenti con obiettivi specifici del PTCP **c1: valorizzare i centri storici e gli edifici di interesse storico-culturale; c2: tutelare le aree agricole dalle espansioni insediative; c5: recuperare il patrimonio edilizio rurale abbandonato e degradato.**

Si può affermare che tutti gli obiettivi specifici del PTCP relativi alla tutela e valorizzazione del sistema paesistico-ambientale trovano nel Documento di Piano politiche ed azioni che tendono al loro

raggiungimento, e nessuna delle politiche/azioni del Documento di Piano risulta in contrasto con obiettivi specifici di PTCP relativi ad altri sistemi, nello specifico col sistema rurale.

Quadro riassuntivo delle politiche affrontate

Politiche del P.T.C.P.	Politiche del P.G.T. di Cella Dati
<p>e VIII: favorire la conoscenza e la salvaguardia dei territori agricoli con carattere di alta produttività e/o di specializzazione culturale;</p> <p>e IX: promuovere la conoscenza e l'adozione di forme di agricoltura a basso impatto ambientale (agricoltura integrata, biologica...);</p> <p>e X: promuovere la valorizzazione della multifunzionalità dell'agricoltura, specie in rapporto alla salvaguardia del territorio e dell'ambiente rurale e all'integrazione con l'attività turistica.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Riduzione delle emissioni di gas responsabili di alterazioni del clima; ▪ diffusione ed utilizzo di tecnologie innovative; ▪ sviluppo delle fonti rinnovabili, informazione e sensibilizzazione dei cittadini all'uso di pratiche di risparmio energetico; ▪ promozione dell'utilizzo di fonti rinnovabili (es. solare) e valorizzare il contributo degli auto produttori ; ▪ politiche incentivanti nelle disposizioni normative per l'efficienza energetica dei nuovi edifici e di quelli soggetti a ristrutturazione; ▪ realizzazione di impianti a biomassa; ▪ promozione dell'utilizzo della migliore tecnologia disponibile (BAT) per la maggiore efficienza energetica possibile; ▪ promozione dell'utilizzo di sistemi di certificazione ambientale tipo EMAS o ISO 14001; ▪ per gli elettrodotti ed altri impianti a rete : <ul style="list-style-type: none"> - interrimento degli elettrodotti esistenti in situazioni di interazione con gli ambiti urbani e paesaggistici. - Monitoraggio campi elettromagnetici; - regolamentazione impianti telefonia mobile in contesti urbani e paesaggistici; ▪ per contenere l'esposizione rispetto ad aree industriali: <ul style="list-style-type: none"> - verifica della compatibilità ambientale degli stabilimenti esistenti e di eventuali nuove localizzazioni. - Valutazione stato ambientale del sottosuolo; - razionalizzazione della rete di distribuzione del carburante; ▪ per contenere l'esposizione a fattori inquinanti (atmosferico, acustico, e campi elettromagnetici..): <ul style="list-style-type: none"> - promozione di una corretta progettazione architettonica degli edifici; - sviluppo di piani di risanamento acustico nelle aree critiche;

	<ul style="list-style-type: none"> - riduzione delle emissioni e delle concentrazioni di inquinanti atmosferici; - definizione di incentivi per la manutenzione ed il miglioramento tecnologico degli impianti termici; - individuazione di zone od ambiti da tutelare da forme di inquinamento elettromagnetico dovute ad impianti per le telecomunicazioni; ▪ per la riduzione della quantità di rifiuti in discarica: <ul style="list-style-type: none"> - incentivazione ai comportamenti di contenimento della produzione di rifiuti. ▪ per la gestione dei rifiuti pericolosi e/o ingombranti: <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione area ecologica. - Incentivazione raccolta differenziata; - previsione di adeguate misure di sicurezza; ▪ per la tutela della qualità dei terreni e della falda : <ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione e riuso dei terreni e della falda; - mantenimento qualità pedologica nelle aree ad uso agricolo; ▪ promuovere il disinquinamento ed il recupero ambientale delle acque ; ▪ tutelare la qualità dei terreni e della falda ; <ul style="list-style-type: none"> - rinaturalizzazione alvei dei corsi d'acqua per incrementare la capacità auto depurativa ; - mantenimento della funzione di ricarica dell'acqua di falda per le aree verdi; ▪ miglioramento della gestione delle forniture energetiche al patrimonio di proprietà del Comune allo scopo di ridurre costi e sprechi; ▪ ammodernamento degli impianti inefficienti (rinnovamento automezzi, eventuali opere edili per la riqualificazione degli immobili di proprietà pubblica ecc.); ▪ introduzione di strategie e strumenti innovativi finalizzati al risparmio energetico; ▪ messa a punto di campagne informative destinate ai cittadini per stimolare comportamenti ambientalmente attenti (acquisto di elettrodomestici di classe energetica A, lampadine fluorescenti..); ▪ obbligo della certificazione energetica degli edifici in conformità alle vigenti disposizioni legislative e normative.
c3. tutelare la qualità del suolo agricolo	<ul style="list-style-type: none"> ▪ per la tutela della qualità dei terreni e della falda :

<p>e4. tutela della risorsa idrica e del reticolo idrico minore</p>	<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione e riuso dei terreni e della falda; - mantenimento qualità pedologica nelle aree ad uso agricolo;
<p>c6. realizzare la rete ecologica provinciale;</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ per la realizzazione di un sistema continuo di aree verdi : <ul style="list-style-type: none"> - linee guida progettuali per evitare la frammentazione causata dalle infrastrutture, comprensive di misure di mitigazione e compensazione; ▪ per la valorizzazione dei corsi d'acqua come corridoi naturalistici: <ul style="list-style-type: none"> - utilizzo e tecniche di ingegneria naturalistica nella realizzazione di opere all'interno degli alvei; - privilegiare la reintroduzione delle specie vegetali autoctone; - garantire il deflusso minimo attraverso il controllo dei prelievi di terra; ▪ operare per la realizzazione di un sistema continuo di aree verdi tra urbano ed extraurbano ; ▪ valorizzare i corsi d'acqua come corridoi naturalistici ed ecologici ; ▪ per la valorizzazione degli ambiti fluviali come corridoi naturalistici : <ul style="list-style-type: none"> - introduzione e consolidamento delle fasce verdi lungo i corsi d'acqua minori; - curare la connessione tra la vegetazione riparia ed aree boscate esistenti; - privilegiare la reintroduzione delle specie vegetali autoctone; - promozione di azioni di sensibilizzazione volte al risparmio ed alla razionalizzazione dei consumi agricoli, civili ed industriali.
<p>c4. valorizzare il paesaggio delle aree agricole; e2. mantenimento e miglioramento dell'ambiente e dello spazio rurale tramite azioni intese a promuovere l'utilizzo sostenibile dei terreni agricoli e delle superfici forestale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ assumere il sistema del verde come punto di riferimento per la riorganizzazione paesaggistica del territorio comunale; ▪ creazione di una fascia verde periurbana, anche tramite la piantumazione delle aree residuali ; ▪ potenziamento di filari e altre presenze di vegetazione, con finalità naturalistiche e paesaggistiche.
<p>c1. valorizzare i centri storici e gli edifici di interesse storico-culturale; c2. tutelare le aree agricole dalle espansioni insediative; c5. recuperare il patrimonio edilizio rurale abbandonato e degradato.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ tutelare e valorizzare il patrimonio storico.

Capitolo 5: Compatibilità con le risorse economiche attivabili

5.1 Opere previste e relativi costi

La L.R. 12/2005 nel descrivere i contenuti del Documento di Piano, al comma d) dell'art.8, prevede che venga dimostrata la compatibilità delle politiche d'intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla Pubblica Amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo.

Tutto ciò anche attraverso, ove possibile, il diretto coinvolgimento di risorse private volte alla realizzazione delle previsioni di sviluppo territoriale e mediante l'utilizzo degli atti di programmazione negoziata.

A tal proposito è stato predisposto il suddetto schema all'interno del quale sono state riassunte le previsioni riguardanti le politiche d'intervento in materia d'infrastrutture ed ambiente con i relativi.

Tali opere riguardano:

Descrizione d'intervento	Stima dei costi	Capitale pubblico	Capitale privato
1. Realizzazione pista ciclabile nel Centro Storico	€ 120.966,00	€ 120.966,00	€ 0,00
2. Riqualficazione via Roma – Centro Storico	€ 250.000,00	€ 250.000,00	€ 0,00
3. Lavori di manutenzione immobili comunali	€ 45.000,00	€ 45.000,00	€ 0,00
4. Recupero Villa Ugolani Dati: lotto 2 - pinacoteca	€ 350.000,00	€ 350.000,00	€ 0,00
5. Impianti di depurazione acque	€ 400.000,00	€ 400.000,00	€ 0,00
6. Costruzione cappelle cimiteriali	€ 120.000,00	€ 0,00	€ 120.000,00
7. Viabilità	€ 200.000,00	€ 200.000,00	€ 0,00
8. Redazione strumenti urbanistici	€ 20.000,00	€ 20.000,00	€ 0,00

Capitolo 6: **Modalità di recepimento delle previsioni sovraordinate**

6.1 L'art.8, comma 2, lett.j della L.R. 12/2005 prevede che il Documento di Piano determini le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovra comunale e la eventuale proposizione a tali livelli di obiettivi d'interesse comunale.

Sono provvedimenti di competenza sovra comunale i piani ed i programmi che hanno come riferimento d'intervento i territori e/o gli ambiti intercomunali, provinciali e regionali, in cui è compreso parte o tutto il territorio comunale.

Il Piano di Governo del Territorio recepisce le prescrizioni di piani e programmi di livello sovra comunale che ne diventano parte integrante sia negli elaborati di progetto che nei documenti che lo compongono.

Di seguito sono evidenziati quegli strumenti le cui previsioni hanno una ricaduta immediata e prevalente nella stesura del PGT, ovvero nell'ambito dei tre piani in cui il PGT si articola: Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi.

6.2 Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

Nelle aree delimitate come fasce fluviali o come dissesti, le norme demandano alle Regioni ed agli Enti Locali la regolamentazione delle attività consentite nell'ambito dell'adeguamento degli strumenti urbanistici.

Le attività eventualmente ammissibili, che interessano aree delimitate, devono essere soggette, in fase di rilascio dell'autorizzazione, ad uno studio di compatibilità con le condizioni di dissesto, validato dall'Ente abilitato al rilascio della concessione.

Mentre vengono applicati, tramite adeguate misure di salvaguardia e disposizioni a carattere prescrittivo, vincoli immediati sulle aree riconosciute ad elevata pericolosità, per l'insieme delle situazioni di dissesto, sono demandate alla competenza delle singole Amministrazioni Comunali gli accertamenti puntuali da effettuare tramite una verifica di

compatibilità, confrontando le indicazioni di dissesto e le previsioni dello strumento urbanistico in vigore.

Indicazioni dirette e prevalenti:

- ✓ delimitazioni delle fasce fluviali sul reticolo idrografico principale;
- ✓ individuazione e perimetrazione delle aree a rischi idrogeologico.

6.3 Piano Territoriale Regionale (PTR)

Il PTR rappresenta elemento fondamentale per un'equilibrata impostazione dei Piani di governo del Territorio (PGT) comunali.

Gli strumenti di pianificazione devono infatti concorrere, in maniera sinergica, a dare compiuta attuazione delle previsioni di sviluppo regionale, definendo a grande scala la disciplina di governo del territorio.

Il PTR indica gli strumenti operativi finalizzati al perseguimento degli obiettivi del Piano, la loro attinenza con l'assetto del territorio e la relazione diretta con PGT e PTCP.

Indicazioni dirette e prevalenti:

- ✓ indicazione dei criteri operativi per la salvaguardia ambientale;
- ✓ individuazione dei principali poli di sviluppo regionale e delle zone di preservazione e salvaguardia ambientale;
- ✓ definizione degli elementi costituenti limiti essenziali di salvaguardia della sostenibilità ambientale dello sviluppo socio-economico del territorio regionale;

6.4 Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Definisce direttive ed indirizzi, indica le linee strategiche per il razionale sviluppo del territorio dei comuni, riconoscendo la loro piena autonomia nella gestione delle funzioni locali.

Il PTCP costituisce il riferimento per la coerenza tra gli indirizzi regionali e PGT rispetto alle informazioni sull'assetto idrogeologico e sismico.

Nel definire l'assetto dell'intero territorio comunale il PGT recepisce le prescrizioni ed attua gli indirizzi del PTCP con particolare riferimento alla localizzazione delle strutture ad interesse sovra comunale,

all'individuazione delle aree agricole, all'attuazione e l'articolazione dei contenuti di difesa del suolo nonché all'attuazione della rete ecologica.

Indicazioni dirette e prevalenti:

- ✓ attuazione ed articolazione dei contenuti di difesa del suolo del PAI;
- ✓ previsioni in materia di tutela dei beni ambientali paesaggistici;
- ✓ individuazione degli Ambiti destinati all'attività agricola;
- ✓ creazione della rete ecologica.

PARTE II: ASSETTO NORMATIVO DEL DOCUMENTO DI PIANO (DP)

Capitolo 1: **Cogenza dei contenuti del Documento di Piano**

L'assetto normativo del Documento di Piano ne definisce l'efficacia attraverso prescrizioni e direttive.

Le prescrizioni sono le norme vincolanti a cui le azioni di Piano si debbono attenere e che riguardano qualità, quantità e localizzazioni specifiche alle quali il Documento di Piano attribuisce importanza strategica, le modificazioni a dette norme comportano variante allo stesso.

Il Documento di Piano attraverso le direttive definisce le linee principali delle azioni e degli interventi che debbono essere articolati ed approfonditi in fase attuativa.

Capitolo 2: **Individuazione degli ambiti di trasformazione**

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme le aree di trasformazione sono definite sul territorio comunale mediante una definizione grafica sulle tavole.

Si intende genericamente per comparto l'insieme delle aree definite in un perimetro grafico che indica le zone che potrebbero essere sottoposte a trasformazione urbanistica. Gli interventi edilizi sulle aree di trasformazione sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi di iniziativa privata o pubblica o di Atti di Programmazione negoziata a valenza territoriale.

Il comune valuta la richiesta del privato per l'attuazione del Piano qualora si ritenga di non procedere con uno strumento di iniziativa pubblica sulla stessa area, ne accoglie la richiesta ed indica le caratteristiche dell'intervento ai fini dell'applicazione dei meccanismi di perequazione.

Sulle aree di trasformazione è consentita la realizzazione per parti del Piano Attuativo, nel rispetto delle norme di comparto. Sono consentite modifiche delle perimetrazioni di aree o addizioni parziali, qualora il comune in sede di verifica della proposta, la ritenga utile a conseguire una semplificazione delle procedure od una maggiore funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale.

E' comunque necessario presentare un progetto di piano attuativo che comprenda l'intero ambito di trasformazione.

Pertanto è ammissibile la realizzazione per parti dei piani attuativi a condizione che:

- ✓ La Slp (Superficie Lorda di Pavimento) massima, gli standard e i servizi ammessi, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle norme generali proporzionalmente con quelle previsti per ogni comparto oggetto di trasformazione urbanistica.
- ✓ L'Amministrazione comunale per esigenze di carattere viabilistica o di interesse pubblico, quali l'immediato recepimento di aree a standard ecc., può subordinare l'approvazione di parte del Piano Attuativo alla: realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'intero comparto e la

cessione delle aree a standard calcolate sulla massima capacità edificatoria realizzabile sul medesimo o comunque in misura superiore a quelle definite proporzionalmente nei termini sopracitati.

Gli operatori provvederanno alla cessione gratuita, accollandosi pertanto tutte le spese delle aree standards, per opere di urbanizzazione, compreso per queste ultime la loro realizzazione, l'allacciamento di pubblici servizi, ove necessario, per la parte di loro competenza.

I Piani Attuativi, gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, Permessi di Costruire e Denunce d' Inizio Attività debbono inoltre documentare:

- ✓ la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e qualità architettonica del territorio;
- ✓ la fattibilità geologica, idrogeologica e sismica;
- ✓ l'accessibilità veicolare e pedonale e gli incroci con la viabilità principale;
- ✓ la dotazione di parcheggi ed opere di urbanizzazione;
- ✓ la compatibilità acustica.

L'individuazione delle aree di trasformazione è tra i compiti del Documento di Piano ed è l'esito di un percorso selettivo ispirato ai principi fondatori del nuovo Piano (riuso di aree già edificate, riqualificazione di comparti urbani dismessi e occupazione contenuta del suolo libero).

Gli ambiti di trasformazione sono per collocazione, estensione e presenza di rapporti storicamente esistenti con il contesto in cui sono inserite aree essenziali al compimento del disegno urbano sotteso a i Piano di Governo del Territorio.

Per ciascuna di esse la normativa del Documento di Piano prevede destinazioni d'uso e parametri specifici individuati in relazione al contributo che ogni singolo ambito può dare alla realizzazione del disegno complessivo del Piano.

Negli ambiti di trasformazione si applica la perequazione di comparto e la perequazione aggiuntiva, con i criteri definiti nell'apposito successivo capitolo.

Capitolo 3: **Indici e parametri d' attuazione delle aree di trasformazione**

Il Documento di Piano del comune di Cella Dati individua n.5 ambiti di trasformazione:

- ✓ At1 – Cella Dati – Destinazione principalmente residenziale;
- ✓ At3 – Pugnolo – Destinazione principale residenziale;
- ✓ At4 – Cella Dati – Destinazione principale industriale/artigianale;
- ✓ At5/At6 – Cella Dati – Destinazione principale commerciale / terziaria / artigianale;

Come meglio specificato nel precedente capitolo in tutte le aree di trasformazione vige l'obbligo della cessione gratuita delle aree a standard, per le opere di urbanizzazione, nonché la realizzazione di queste ultime. L'Amministrazione Comunale preso atto che l'ambito in cui è inserita l'area di trasformazione è dotata di attrezzature pubbliche o di uso pubblico e delle urbanizzazioni in applicazione dell'art. 46, comma 1, lett. a) della L.R. 12/2005 e s.m. ed i., può stabilirne, a suo insindacabile giudizio, la monetizzazione.

Le convenzioni dei piani attuativi contengono quanto previsto all'art.46 della L.R. 12/2005 e s.m. ed i. è più precisamente gli obblighi relativi alla cessione delle aree all'Amministrazione Comunale, al versamento degli oneri e/o alla realizzazione delle opere in essi previste come meglio specificato nei paragrafi successivi relativi ai singoli ambiti di trasformazione. Nei Piani Attuativi deve essere prevista, a carico degli aventi titolo ad edificare, la realizzazioni delle reti di urbanizzazione (acque, gas, fognatura, ecc.). Negli ambiti di trasformazione è obbligatoria la redazione e approvazione dei piani attuativi, quali i piani per l'edilizia economica popolare (PEEP), i piani di recupero (PR), i programmi integrati di intervento (PII), i piani per insediamenti produttivi (PIP) e tutte le restanti tipologie di piani attuativi e atti di programmazione negoziata con valenza territoriale previsti dalle vigenti disposizioni legislative.

Per quanto concerne gli ambiti di trasformazione, nelle schede relative a ciascun ambito, sono eventualmente indicati gli schemi planimetrici di progetto, gli obiettivi, le vocazioni funzionali, ammissibilità degli ambiti di trasformazione, le misure d'incentivazione.

Gli edifici, o parti di essi, esistenti e posti nell'ambito, se incongrui in quanto collocati su aree destinate a standard o per la realizzazione di opere di urbanizzazione, da cedere al comune, dovranno essere demoliti.

La Superficie Lorda di Pavimento (Slp) degli edifici esistenti a destinazione residenziale è computabile interamente, quella avente altre destinazioni funzionali al 50%.

Non si determinano gli standard della Slp residenziale esistente.

E' data facoltà e libertà di articolare il piano attuativo (obbligatorio prima del rilascio dei singoli titoli abilitativi o di presentazione della Denuncia di Inizio Attività per l'edificazione) diversamente a quanto indicato nelle schede costituenti l'allegato n.2 del Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione).

3.1. *Ambiti di trasformazione (At 1) a destinazione prevalentemente residenziale*

3.1.1 Le destinazioni ammesse in tale ambito a destinazione prevalentemente residenziale sono:

- ✓ a: edifici residenziali;
- ✓ b: destinazioni d'uso complementari, accessorie o compatibili a quelle che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale, siano edifici pertinenziali o adibiti a custodia.

3.1.2 Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività industriali di qualsiasi genere;
- ✓ attività artigianali non al servizio della residenza;
- ✓ servizi per l'industria;

- ✓ spazi coperti per depositi o lavorazioni all'aperto, connesse ad attività artigianali e industriali;
- ✓ servizi collettivi destinati agli addetti delle attività artigianali, industriali e commerciali;
- ✓ attrezzature per parcheggio mezzi pesanti;
- ✓ attività di rottamazione;
- ✓ attività commerciali classificate come grandi strutture di vendita ai sensi del D.Lgs. 31.03.1998 n.144, L.R. 14/99, regolamento Regionale n.3/200;
- ✓ servizi di magazzino e deposito senza vendita;
- ✓ discoteche o simili;
- ✓ servizi per la sosta e 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;
- ✓ strutture religiose a carattere direzionale, culturale, educative, ricreative, socio – assistenziali e caritative, gestite direttamente dalla proprietà o tramite organizzazioni, associazioni, enti, cooperative allo scopo delegate;
- ✓ servizi parrocchiali come chiese, residenze ed attrezzature parrocchiali per l'istruzione e il tempo libero;
- ✓ caserme ed attrezzature militari;
- ✓ carceri;
- ✓ luoghi di culto;
- ✓ impianti per spettacoli sportivi, scoperti, coperti e relative infrastrutture;
- ✓ spazi da riservare a impianti per spettacoli temporanei;
- ✓ attrezzature cimiteriali;
- ✓ rimessa per automezzi pubblici;
- ✓ parcheggi aperti al pubblico;
- ✓ distributori di carburante;

e comunque tutte quelle destinazioni funzionali che contrastano con quelle indicate al punto 3.1.1.

3.2 *Ambito di trasformazione (At 3) a destinazione prevalentemente produttivo*

Le destinazioni ammesse nel suddetto ambito a destinazione prevalentemente produttiva sono:

(destinazioni principali ai sensi dell'art.51 della L.R. 12/2005)

- a: edifici industriali ed artigianali;
- b: destinazioni d'uso complementari, accessorie o compatibili a quelle che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale, siano edifici pertinenziali o adibiti a custodia;
- c: nelle aree a destinazione prevalentemente produttiva è possibile prevedere la presenza di attività commerciali al dettaglio, prevalentemente sottoforma di esercizi di vicinato, in forma autonoma qualora riconducibili alle tipologie previste dal D.G.R. 8/5054 concernenti le "merci ingombranti ed a consegna differita" (mobilifici, concessionarie di automobili e di veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili o tipologie simili alle precedenti) e quelle "congiunte ingrosso e dettaglio" (macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato, materiale elettrico, colori e vernici, carte da parati, ferramenta ed utensileria, articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici, articoli per riscaldamento, climatizzazione, strumenti specifici di misura, macchine per ufficio, auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambi, combustibili, materiali per l'edilizia.

Nelle altre merceologie l'ammissibilità sarà limitata esclusivamente agli esercizi di vicinato, per il solo settore non alimentare, ed a condizione che sia svolta in un'immobile in cui è allocata un'attività produttiva, alla quale la vendita deve essere complementare e/o correlata) e limitatamente ad una quota di Slp non superiore al 30%.

Sono da stabilire le norme relative ai servizi e standards da ricavare per gli insediamenti commerciali, zona per zona, eventualmente monetizzarli.

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione conservazione e vendita e merci prodotte dall'azienda, comprese le attività agrituristiche, abitazioni del conduttore del fondo, della famiglia del conduttore del fondo, delle famiglie dei dipendenti e dei proprietari dei conduttori dell'azienda agricola.
- ✓ le attività commerciali, fatta eccezione per quelle definite nel precedente punto 3.2, lett. c;
- ✓ attività industriali od artigianali che contemplino lavorazioni nocive, inquinanti, moleste per rumori, esalazioni, fumi, traffico, scarico acque inquinate e comunque ritenute incompatibili con la zona e 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 o del proprietario al servizio dell'attività industriale od artigianale con un massimo di due unità abitative, aventi ciascuna una Slp non superiore a 120,00 M2, una superficie coperta massima per ciascuna abitazione, comprese eventuali autorimesse o accessori esterni alle stesse, di M2 150,00 e un'altezza massima di M.L. 7,00;
- ✓ servizi di magazzino senza vendita, comportanti deposito o manipolazione di materiali infiammabili e pericolosi;
- ✓ uffici per attività professionali;
- ✓ ritrovi e sedi di associazioni culturali, politiche, ricreative, sindacali, etc.;
- ✓ discoteche o simili;
- ✓ alberghi, ristoranti, trattorie, bar, 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 l'istruzione e la formazione gestita da privati;
 - ✓ 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;
 - ✓ attività religiose a carattere direzionale, culturali, educative, ricreative, socio – assistenziali, enti e cooperative preposti per lo scopo;
 - ✓ servizi parrocchiali come chiese, residenze ed attrezzature parrocchiali per l'istruzione ed il tempo libero;
 - ✓ caserme ed attrezzature militari;
 - ✓ carceri;
 - ✓ luoghi di culto;
 - ✓ servizi per la salute come presidi, consultori, dispensari ospedali e simili di gestione pubblica e privata;
 - ✓ parco pubblico d'uso collettivo;
 - ✓ 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;
- e comunque tutte quelle destinazioni funzionali contrastanti con quelle indicate tra quelle ammesse al punto 3.2.

3.2.1 Criteria d'intervento

- 3.2.1.1 Sono ammessi: uffici, laboratori e locali d'esposizione solo al servizio delle attività produttive; la loro Slp potrà superare il 50% de quella della quale sono già integrate.
- 3.2.1.2 In sede di domanda per l'ottenimento del permesso di costruire o di presentazione della denuncia d'inizio attività deve essere dimostrato, attraverso idonea documentazione, il rispetto di tutte le norme, leggi e regolamenti vigenti in materia di inquinamento di aria, acqua, suolo e acustico.
- 3.2.1.3 L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di verificare volta per volta, se le lavorazioni sono o meno considerate nell'elenco delle destinazioni d'uso non ammissibili e quindi sentito il parere dell' ASL competente, negare o concedere l'autorizzazione ad insediare tale attività.
- 3.2.1.4 Nella convenzione il lottizzante si assume l'obbligo che prima del rilascio di agibilità dei singoli edifici sia realizzato lungo tutto il perimetro dell'ambito una fascia alberata con essenze autoctone intervallata con essenze arbustive, tutto ciò al fine di ottenere una buona mascheratura, mitigando l'impatto visivo degli edifici.
A tal proposito il progetto del Piano Attuativo dovrà essere corredato da un elaborato grafico, dal quale si evince la disposizione degli alberi, il tipo di essenza, nonché una relazione paesaggistica – ambientale.
- 3.2.1.5 Nella fattispecie delle attività di cui alla lettera c del punto 3.2 parte II, si potrà evitare di realizzare, in fregio alle strade , la suddetta fascia alberata
- 3.2.1.6 Al Piano Attuativo sarà allegato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3.3 *Ambiti di trasformazione (At 4 e At 5) a destinazione prevalentemente commerciale/terziaria /artigianale/ ricettiva.*

Le destinazioni ammesse nel suddetto ambito a destinazione prevalentemente commerciale/terziaria e artigianale sono:

(destinazioni principali ai sensi dell'art.51 della L.R. 12/2005)

a: edifici commerciali, artigianali e terziari;

b: destinazioni d'uso complementari, accessorie o compatibili a quelle che integrano o rendano possibile la destinazione d'uso principale, siano edifici pertinenziali o adibiti a custodia;

Le destinazioni d'uso non ammissibili sono le seguenti:

- ✓ attività di produzione agricola, d'allevamento, di lavorazione conservazione e vendita e merci prodotte dall'azienda, comprese le attività agrituristiche, abitazioni del conduttore del fondo, della famiglia del conduttore del fondo, delle famiglie dei dipendenti e dei proprietari dei conduttori dell'azienda agricola.
- ✓ le attività commerciali relativamente alle grandi strutture di vendita;
- ✓ attività artigianali che contemplino lavorazioni nocive, inquinanti, moleste per rumori, esalazioni, fumi, traffico, scarico acque inquinate e comunque ritenute incompatibili con la zona e 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 o del proprietario al servizio dell'attività industriale od artigianale con un massimo di due unità abitative, aventi ciascuna una Slp non superiore a 120,00 M2, una superficie coperta massima per ciascuna abitazione, comprese eventuali autorimesse o accessori esterni alle stesse, di M2 150,00 e un'altezza massima di M.L. 7,00;
- ✓ servizi di magazzino senza vendita, comportanti deposito o manipolazione di materiali infiammabili e pericolosi;
- ✓ 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;
 - ✓ attività religiose a carattere direzionale, culturali, educative, ricreative, socio – assistenziali, enti e cooperative preposti per lo scopo;
 - ✓ servizi parrocchiali come chiese, residenze ed attrezzature parrocchiali per l'istruzione ed il tempo libero;
 - ✓ caserme ed attrezzature militari;
- e comunque tutte quelle destinazioni funzionali contrastanti con quelle indicate tra quelle ammesse al punto 3.3.

3.3.1 Criteri d'intervento

- 3.3.1.1 Sono ammessi: uffici, laboratori e locali d'esposizione solo al servizio delle attività produttive; la loro Slp potrà superare il 50% de quella della quale sono già integrate.
- 3.3.1.2 In sede di domanda per l'ottenimento del permesso di costruire o di presentazione della denuncia d'inizio attività deve essere dimostrato, attraverso idonea documentazione, il rispetto di tutte le norme, leggi e regolamenti vigenti in materia di inquinamento di aria, acqua, suolo e acustico.
- 3.3.1.3 L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di verificare volta per volta, se le lavorazioni sono o meno considerate nell'elenco delle destinazioni d'uso non ammissibili e quindi sentito il parere dell' ASL competente, negare o concedere l'autorizzazione ad insediare tale attività.
- 3.3.1.4 Al Piano Attuativo sarà allegato il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3.4 Criteri di negoziazione dei diritti edificatori degli ambiti di trasformazione

3.4.1 Come descritto nel successivo capitolo 4, negli ambiti di trasformazione viene applicata sia la perequazione urbanistica di comparto che la perequazione urbanistica aggiuntiva.

Relativamente alla perequazione di comparto vengono ripartiti tra tutti i proprietari degli immobili compresi nell'ambito, sia i diritti edificatori che gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'interno dell'ambito è attribuito un identico indice di edificabilità territoriale complessivo, la S.I.p. sarà edificata sulla parte fondiaria dei comprensori dei piani attuativi ricadenti negli ambiti stessi.

Il trasferimento della S.I.p. derivabile dall'indicata applicazione potrà verificarsi solo previa cessione gratuita al comune delle aree per l'esecuzione delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria.

Per quanto riguarda la perequazione aggiuntiva la stessa prevede l'obbligo di trasferire la S.I.p. assegnata alle aree per servizi a fronte della cessione delle medesime al comune.

Qualora si ravvisassero i presupposti, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale si potrà monetizzare.

Le suddette cessioni di aree dovranno essere definite nella convenzione del Piano Attuativo, la stessa dovrà essere registrata e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese degli operatori.

3.4.2 Nelle schede (Allegato 2 del Documento di Piano) relative agli ambiti di trasformazione, i criteri d'intervento (impianto urbanistico, dimensione degli edifici, tipologie edilizie ed architettoniche e standard) sono indicativi, quanto sopra sarà oggetto di concertazione con l'Amministrazione Comunale.

Capitolo 4: **Ambiti di trasformazione – valutazione di compatibilità con le classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica delle azioni di Piano**

4.1 AT1 – Ambito di trasformazione RESIDENZIALE

Questo ambito ricade in parte in classe 2A (fattibilità con modeste limitazioni), in parte in classe 3 (fattibilità geologica con consistenti limitazioni) ed in parte in classe 4B (fattibilità con gravi limitazioni)

Caratteristiche dell'area:

- ✓ *Caratteristiche geomorfologiche e litologiche: (FASCIA A)* l'area si sviluppa su depositi argillosi e limosi a comportamento coesivo e con spessore superiore a 2m.
- ✓ *Caratteristiche idrogeologiche:* Permeabilità dei depositi superficiali da bassa a molto bassa, soggiacenza della falda superiore tra i 2m e 5 m, vulnerabilità intrinseca dell'acquifero da trascurabile a bassa.
- ✓ *Pericolosità sismica locale: Z4a – Area interessata da effetti di amplificazione litologica (obbligo dell'analisi sismica di III livello in caso di progettazione di strutture classificate nell'elenco tipologico di cui al D.d.u.o. n. 19904/03).*

L'ambito di trasformazione è compatibile con la classe di fattibilità geologica delle azioni di piano. Qualsiasi piano attuativo e intervento edilizio, urbanistico o infrastrutturale dovrà comunque rispondere alle "norme geologiche di attuazione" contenute nello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico.

4.2 AT3 – Ambito di trasformazione PRODUTTIVO

Questo ambito ricade in parte in classe 2A (fattibilità con modeste limitazioni) ed in parte in classe 4B (fattibilità con gravi limitazioni)

Caratteristiche dell'area:

- ✓ *Caratteristiche geomorfologiche e litologiche: (FASCIA A)* l'area si sviluppa su depositi argillosi e limosi a comportamento coesivo e con spessore superiore a 2m.

- ✓ *Caratteristiche idrogeologiche:* Permeabilità dei depositi superficiali da bassa a molto bassa, soggiacenza della falda superiore tra i 2m e 5 m, vulnerabilità intrinseca dell'acquifero da trascurabile a bassa.
- ✓ *Pericolosità sismica locale:* Z4a – Area interessata da effetti di amplificazione litologica (obbligo dell'analisi sismica di III livello in caso di progettazione di strutture classificate nell'elenco tipologico di cui al D.d.u.o. n. 19904/03).

L'ambito di trasformazione è compatibile con la classe di fattibilità geologica delle azioni di piano. Qualsiasi piano attuativo e intervento edilizio, urbanistico o infrastrutturale dovrà comunque rispondere alle “norme geologiche di attuazione” contenute nello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico.

4.3 AT4 – Ambito di trasformazione MISTO (Commerciale / Terziario/Artigianale / Ricettivo)

Questo ambito ricade in parte in classe 2A (fattibilità con modeste limitazioni) ed in parte in classe 4B (fattibilità con gravi limitazioni)

Caratteristiche dell'area:

- ✓ *Caratteristiche geomorfologiche e litologiche:* (FASCIA A) l'area si sviluppa su depositi argillosi e limosi a comportamento coesivo e con spessore superiore a 2m.
- ✓ *Caratteristiche idrogeologiche:* Permeabilità dei depositi superficiali da bassa a molto bassa, soggiacenza della falda superiore tra i 2m e 5 m, vulnerabilità intrinseca dell'acquifero da trascurabile a bassa.
- ✓ *Pericolosità sismica locale:* Z4a – Area interessata da effetti di amplificazione litologica (obbligo dell'analisi sismica di III livello in caso di progettazione di strutture classificate nell'elenco tipologico di cui al D.d.u.o. n. 19904/03).

L'ambito di trasformazione è compatibile con la classe di fattibilità geologica delle azioni di piano. Qualsiasi piano attuativo e intervento edilizio, urbanistico o infrastrutturale dovrà comunque rispondere alle

“norme geologiche di attuazione” contenute nello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico.

4.4 AT5 – Ambito di trasformazione MISTO (Commerciale / Terziario/Artigianale / Ricettivo)

Questo ambito ricade in parte in classe 2A (fattibilità con modeste limitazioni), in parte in classe 3 (fattibilità geologica con consistenti limitazioni) ed in parte in classe 4B (fattibilità con gravi limitazioni)

Caratteristiche dell'area:

- ✓ *Caratteristiche geomorfologiche e litologiche:* (FASCIA A) l'area si sviluppa su depositi argillosi e limosi a comportamento coesivo e con spessore superiore a 2m.
- ✓ *Caratteristiche idrogeologiche:* Permeabilità dei depositi superficiali da bassa a molto bassa, soggiacenza della falda superiore tra i 2m e 5 m, vulnerabilità intrinseca dell'acquifero da trascurabile a bassa.
- ✓ *Pericolosità sismica locale:* Z4a – Area interessata da effetti di amplificazione litologica (obbligo dell'analisi sismica di III livello in caso di progettazione di strutture classificate nell'elenco tipologico di cui al D.d.u.o. n. 19904/03).

L'ambito di trasformazione è compatibile con la classe di fattibilità geologica delle azioni di piano. Qualsiasi piano attuativo e intervento edilizio, urbanistico o infrastrutturale dovrà comunque rispondere alle “norme geologiche di attuazione” contenute nello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico.

Capitolo 5: **Ambiti di trasformazione – valutazione di compatibilità con le sensibilità ambientali e paesaggistiche sul territorio.**

Premesso che si riconosce una sensibilità paesaggistica generalizzata sul territorio, in riferimento alle sensibilità specifiche individuate nel quadro conoscitivo e agli elementi paesaggistici rilevati sul territorio comunale (Carta del paesaggio condivisa e Carta delle sensibilità paesaggistiche) si rileva quanto segue:

At 1 – residenziale

L'ambito sorge in prossimità del margine nord-ovest del centro abitato di Cella Dati.

Nelle vicinanze spicca il nucleo di rilevanza sia ambientale che architettonica rappresentato dai Villa Ugolani Dati.

L'ambito, che prevede trasformazione residenziale, sorge su di un'area libera, che andranno a compattare il perimetro del nucleo del paese; nella scheda relativa (allegato 2 del Documento di Piano) ed al precedente capitolo 3 sono indicati parametri e criteri di intervento (impianto urbanistico, dimensioni massime degli edifici, tipologie edilizie e architettoniche, standard) tesi all'inserimento della trasformazione nel contesto, senza cambiarne sostanzialmente l'effetto percepito.

At 3 – produttivo

L'ambito si trova a ridosso dell'area produttiva esistente a sud del centro di Cella Dati.

Nella vicinanze non sussistono particolari rilevanze degne di prescrizioni ambientali e paesaggistiche.

La localizzazione risulta la più razionale in quanto contigua alla nuova area industriale/produttiva in fase di realizzazione.

L'ambito, che prevede trasformazione produttivo, sorge su di un'area libera,; nella scheda relativa (allegato 2 del Documento di Piano) ed al precedente capitolo 3 sono indicati parametri e criteri di intervento

(impianto urbanistico, dimensioni massime degli edifici, tipologie edilizie e architettoniche, standard).

At 4 – commerciale/terziario/artigianale/ricettivo

L'ambito ricade nell'area est del centro di Cella Dati a ridosso del “*nucleo antico*” dell'abitato.

Tale caratteristica rende la zona particolarmente sensibile sia dal punto di vista paesaggistico che ambientale, il tutto sottolineato anche dal fatto che l'area si trova a nei pressi del complesso comunale di Villa Dati.

Il lotto risulta essere libero ed attualmente adibito alla coltivazione di colture.

L'ambito, che prevede trasformazione commerciale/terziario/artigianale risulta a margine dell'edificato esistente, andando a compattare il tessuto edificato; nella scheda relativa (allegato 2 del Documento di Piano) ed al precedente capitolo 3, sono indicati parametri e criteri di intervento (impianto urbanistico, dimensioni massime degli edifici, tipologie edilizie e architettoniche, standard) tesi all'inserimento della trasformazione nel contesto, senza cambiarne sostanzialmente l'effetto percepito.

At 5 – commerciale/terziario/artigianale/ricettivo

Si trova al di sopra del precedente, pertanto valgono le considerazioni di cui sopra, nonostante l'impianto urbanistico risulti differente data la forma diversa dell'area di trasformazione.

Capitolo 6: **Piani attuativi e atti di programmazione negoziata a valenza territoriale**

I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale sono strumenti della pianificazione comunale.

Le previsioni contenute nei Piani Attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

6.1 Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione

- 6.1.1 L'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione avviene attraverso i piani attuativi comunali e gli atti di programmazione negoziata a valenza territoriale.
- 6.1.2 Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva gli indici urbanistico - edilizi delle aree di trasformazione, quelli indicati precedentemente per ciascun ambito di trasformazione ne definiscono comunque la massima capacità edificatoria.
- 6.1.3 Per la presentazione dei piani attuativi ha validità quanto stabilito al comma 14, art.12, L.R. 12/2005 modificato dalla L.R. 4/2008.
- 6.1.4 I proprietari degli immobili costituenti l'ambito di trasformazione se entro tre anni dall'approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio, non provvedono a presentare istanza di approvazione del piano attuativo, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di promuovere strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica.
- 6.1.5 Qualora l'Amministrazione Comunale dovesse approvare schemi-tipo di convenzione per i piani attuativi e per gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, con i contenuti previsti dall'art. 46 della L.R. n.12 del 11.03.2005 e ai numeri 3) e 4) dell'art.8 della Legge 6

agosto 1967n. 765, gli stessi, per quanto possibile, dovranno essere rispettati in sede di redazione delle convenzioni medesime.

6.1.6 Le modalità di attuazione e approvazione dei piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata a valenza territoriale sono quelle prescritte dalle vigenti disposizioni legislative in materia.

6.1.7 Salvo quanto diversamente disposto dalla legge, i piani attuativi degli atti di programmazione negoziata a valenza territoriale che interessano ambiti di trasformazione non costituiscono variante al Piano di Governo del Territorio.

6.1.8 Per gli immobili che alla data di adozione degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio risultano disciplinate dai piani attuativi convenzionati, si applicano le relative previsioni fino alla scadenza degli stessi, successivamente si applica la disciplina dettata nel Piano di Governo del Territorio.

Quanto sopra fatta eccezione per gli ambiti di trasformazione che seppur già assoggettata da un piano attuativo convenzionato, i proprietari ritengano di apportarvi varianti di adeguamento alle previsioni del Piano di Governo del Territorio.

6.2 *Prescrizioni per i piani attuativi e per gli atti di programmazione negoziata a valenza territoriale*

6.2.1 Ai fini della verifica delle percentuali nonché per l'applicazione dei meccanismi perequativi le destinazioni complementari, compatibili ed accessorie, sono assimilabili a quelle superfici a cui sono riferite.

6.2.2 Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

6.2.3 Oltre ai indici urbanistico-edilizi definiti per ciascun ambito di trasformazione, si stabiliscono i seguenti parametri edificatori.

- ✓ viabilità interna:
veicolare 7,00÷7,50 ml, ciclabile 2,50 ml;
- ✓ viabilità primaria:
se ritenuto opportuno dalla commissione per il paesaggio deve essere previsto un viale alberato con essenze autoctone;
- ✓ Accesso ai lotti:
possibile dalla viabilità secondaria;
- ✓ marciapiedi:
viabilità principale, marciapiedi su entrambi i lati con larghezza pari a 1,50 ml; viabilità secondaria su un solo lato con larghezza pari a 1,50 ml.
- ✓ corretta progettazione della viabilità per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

6.2.4 Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno essere corredati da apposita indagine geologica, idrogeologica e sismica che definisce le condizioni del suolo e del sottosuolo con particolare riguardo alla contestualizzazione dei terreni di fondazione ed alla sicurezza idraulica e/o idrologica del sito.

6.3 *Indirizzi per Piani Attuativi e atti di programmazione negoziata a valenza territoriale.*

Al fine di contribuire al raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione urbanistica degli ambiti di trasformazione, forniamo le seguenti indicazioni da tenere in considerazione in sede di stesura dei Piani Attuativi ed atti di programmazione negoziata a valenza territoriale.

Tali indicazioni riguardano una pluralità di assetti tra i quali: la viabilità, le caratteristiche architettoniche, gli aspetti paesistico ambientali, i servizi; le stesse possono essere così riassunte:

- ✓ organizzazione dei percorsi ciclo-pedonali;
- ✓ creazione di percorsi che facilitano l'accesso e la fruizione alle aree verdi;

- ✓ realizzazione di punti di centralità;
- ✓ verifica ed integrazione tra servizi pubblici e privati;
- ✓ accessibilità dei servizi anche a scala ciclopedonale;
- ✓ cura dell'inserimento nel contesto urbano (altezza edifici ed altri parametri edilizi);
- ✓ promozione di tecnologie a basso consumo energetico ed a basso impatto;
- ✓ necessità di favorire più funzioni;
- ✓ cura della dotazione e qualità e sistemazione delle aree a verde e degli spazi liberi in generale;
- ✓ potenziamento dei filari e altra presenza di vegetazione con finalità naturalistiche e paesaggistiche;
- ✓ evitare la contemporanea presenza di tipologie abitative troppo differenti tra loro;
- ✓ cura dell'inserimento paesistico delle infrastrutture anche quelle esistenti;
- ✓ utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- ✓ promozione delle cogenerazione diffusa;
- ✓ promozione di una corretta progettazione architettonica degli edifici.

Capitolo 7: **Perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica**

7.1 Obiettivi della perequazione

7.1.1 Viene assunto come uno degli obiettivi del Piano di Governo del Territorio, quello di promuovere, per quanto possibile forme di perequazione tra i proprietari delle aree interessate da previsioni edificatorie e quelli di aree destinate alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse generale e la creazione senza costi da parte dell'Amministrazione Comunale di un patrimonio pubblico di aree al servizio della collettività.

7.1.2 Le disposizioni di cui ai successivi punti del presente capitolo varranno al fine di perseguire il suddetto obiettivo, fatta salva la collaborazione dei proprietari interessati.

Nell'ipotesi del funzionamento non ottimale del sistema perequativo all'uopo individuato, varranno quantomeno a contenere i fenomeni di sperequazione che di norma accompagnano la pianificazione.

7.2 Aree escluse dalle regole della perequazione

7.2.1 Le aree escluse dalle suddette regole sono:

- ✓ aree destinate all'agricoltura;
- ✓ aree non soggette a trasformazione urbanistica;
- ✓ nucleo storico del tessuto urbano consolidato;
- ✓ le aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologiche;

7.3 Modalità di applicazione dei meccanismi della perequazione

Il meccanismo della perequazione può essere applicato con diverse modalità, l'Amministrazione Comunale di Cella Dati ha optato per le seguenti soluzioni:

- ✓ perequazione per COMPARTO;

- ✓ perequazione DIFFUSA;
- ✓ perequazione AGGIUNTIVA.

7.4 Perequazione per comparto

7.4.1 Tale procedura perequativa è applicata negli ambiti di trasformazione, ognuno di essi ha indici urbanistico-edilizi di massima, in base ai quali è comunque possibile calcolare la massima capacità edificatoria.

Nei piani attuativi e negli atti di programmazione negoziata a valenza territoriale, vengono riportati tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, sia i diritti edificatori che quelli derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

All'interno di ogni comparto di trasformazione tutte le aree sono assoggettate allo stesso indice di utilizzazione territoriale complessivo (Utc), attribuito sia alle aree destinate alle urbanizzazioni primarie che secondarie ed a quelle sulle quali verrà concentrata la SIp (Superficie lorda di pavimento).

La SIp esistente se mantenuta è confermata.

7.5 Perequazione diffusa

7.5.1 Tale modalità nel caso del PGT del comune di Cella Dati si applica agli immobili compresi nel tessuto urbano consolidato, esclusi il nucleo storico, ed alle aree destinate ad attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico e generale, meglio individuate nella tavola n. 1a, 1b, 1c del Piano delle Regole (PR) e nella tavola n. 1 del Piano dei Servizi.

A queste ultime è stata attribuita una capacità edificatoria pari ad un indice di utilizzazione territoriale complessivo (Utc) di 0,3 m² x m².

I proprietari delle stesse hanno la facoltà di chiedere di trasferire, in tutto od in parte, la SIp (Superficie lorda di pavimento) di pertinenza negli ambiti del tessuto urbano consolidato, escluso il centro storico.

Al fine del suddetto trasferimento, dovrà essere ceduta gratuitamente al comune l'area di calcolo della SIp oggetto di trasferimento.

- 7.5.2 Il trasferimento di SIp di cui al precedente punto è consentito solo ai fini della realizzazione di interventi di nuova costruzione, sopralzo ed ampliamento di edifici esistenti negli ambiti del tessuto urbano consolidato, escluso il centro storico , meglio individuati nella tavola n. 1a,1b e 1c del Piano delle Regole (PR).
- 7.5.3 Gli ambiti del tessuto urbano consolidato, escluso i centro storico, sono gli unici nei quali potrà essere trasferita la SIp di cui al punto 7.5.1 ai fini della realizzazione degli interventi di cui al punto 7.5.2 nel rispetto degli indici di utilizzazione fondiaria massima (Ufm).
- 7.5.4 La SIp di cui ai punti precedenti potrà essere utilizzata al fine di coprire, in tutto o in parte, la differenza tra la SIp (Superficie lorda di pavimento) derivante dall'applicazione degli indici di utilizzazione fondiaria massima (Ufm) e la SIp di pertinenza diretta (Uf) utilizzazione fondiaria, sulla quale viene trasferita.
- 7.5.5 Nei casi di interventi di nuova costruzione promossi previa demolizione di edifici esistenti, i coefficienti stessi trovano applicazione solo per l'eventuale SIp consentita dall'indice Ufm in aggiunta a quella già esistente.
- 7.5.6 La facoltà che hanno i proprietari delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale di trasferire SIp di pertinenza delle stesse, può essere esercitata fino a quando non interverrà l'esproprio delle medesime.
- 7.5.7 Data la facoltà garantista delle disposizioni legislative vigenti, relativa all'efficacia quinquennale delle previsioni urbanistiche comportanti vincoli espropriativi, la facoltà di cui al precedente articolo potrà essere esercitata anche dopo la scadenza dei suddetti vincoli.

7.6 Perequazione aggiuntiva

- 7.6.1 La perequazione aggiuntiva prevede il trasferimento di S.l.p. assegnata alle aree per servizi (U_{tc} 0,30 m²/m²), all'interno degli ambiti di trasformazione al fine di:
- ✓ accrescere la disponibilità del patrimonio collettivo su cui realizzare gli obiettivi previsti dal Piano dei Servizi;
 - ✓ garantire il trattamento egualitario dei cittadini rispetto alla distribuzione dei diritti edificatori.

7.7 Quantità della perequazione diffusa

L'applicazione del calcolo di cui ai precedenti punti nel caso del PGT del comune di Cella Dati individua un ammontare pari a 9.787,76 m² di S.l.p. (superficie lorda di pavimento) che deve essere recepita mediante acquisizione dei diritti edificatori concessi alle aree per servizi pubblici.

7.8 Atti convenzionali cui ricorrere per il trasferimento dei diritti edificatori

- 7.8.1 Ai fini del trasferimento di S.l.p. consentito dai precedenti articoli occorre che le aree vincolate oggetto di calcolo vengano cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale.
- 7.8.2 Tale cessione dovrà avvenire con apposito atto, nel quale dovrà essere indicata la S.l.p. che colui il quale cede l'area all'Amministrazione Comunale potrà realizzare, oppure fare realizzare, mediante cessione a terzi, sulle aree sulle quali ne risulta ammessa la concentrazione.
- 7.8.3 Potrà dagli interessati essere richiesto che al fine del rilascio del permesso di costruire o presentazione della denuncia di inizio attività, venga considerata sufficiente un'impegnativa del proprietario dell'area di pertinenza indiretta avente ad oggetto l'obbligo di trasferire con

successivo atto l'edificabilità della quale viene chiesta la concentrazione sull'area cui risulta relativo il progetto d'intervento.

In tal caso l'efficacia del permesso di costruire o denuncia di inizio attività risulterà subordinata alla registrazione e trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di trasferimento di cui al presente punto.

7.9 Compensazione urbanistica

7.9.1 La superficie lorda di pavimento di edifici la cui collocazione presenta aspetti problematici in quanto sono da ritenersi incongrui con il contesto urbano, può essere oggetto di compensazione.

Questa previsione normativa ha lo scopo di consentire la demolizione di volumetrie private e la loro ricostruzione in posizione coerente con le finalità di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale.

Ciò può avvenire tra due aree di proprietà privata, purchè quella di destinazione sia tra quelle poste nel tessuto urbano consolidato, escluso il centro storico e nei limiti della massima capacità edificatoria della zona. Ai fini del trasferimento la Slp residenziale esistente è da considerare interamente mentre quella avente altre funzioni è da computarsi al 50%.

7.9.2 Quando per effetto di vincoli sopravvenuti, non di natura urbanistica, non sia più esercitabile completamente il diritto di edificare, il titolare di tale diritto può chiedere al Comune, che a suo esclusivo giudizio, può concedere di esercitarlo su un'altra area edificabile, facente parte del tessuto urbano consolidato (escluso il centro storico) di cui ne abbia acquisito la disponibilità ai fini edificatori, cedendo gratuitamente al Comune l'area vincolata.

7.10 Trasferimento dei diritti di edificabilità da una zona insediativa ad un'altra.

- 7.10.1 Sempre negli ambiti ricadenti nel tessuto urbano consolidato, escluso il centro storico, è consentito trasferire la Slp di pertinenza di un'area con destinazione insediativa.
- 7.10.2 Il trasferimento i cui al punto precedente è ammesso nei limiti consentiti dall'indice di utilizzazione fondiaria massimo (Ufm) prescritto per il tessuto urbano consolidato, escluso il centro storico.
- 7.10.3 Il rilascio dei permessi di costruire o l'accettazione da parte dello sportello unico delle denunce di inizio attività relative ad interventi aventi ad oggetto anche Slp di pertinenza di aree diverse da quelle edificate è subordinato ad un atto di rinuncia all'edificabilità dell'area di pertinenza indiretta, che dovrà essere stipulato con la partecipazione dell'Amministrazione Comunale e risultare trascritto nei registri immobiliari.

7.11 Caratteristiche delle aree di pertinenza indiretta

- 7.11.1 Le aree di pertinenza indiretta, ovverosia le aree dalle quali può essere richiesto di trasferire la Slp in applicazione della perequazione diffusa e/o della perequazione aggiuntiva devono presentare requisiti di accessibilità carrabile, di compattezza ed avere una superficie minima di 500 m².
E' comunque fatta salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di accettare la cessione di aree che pur non presentando i requisiti suddetti, la stessa ritenga conveniente acquisire in alternativa a detta cessione potrà essere accettata dall'Amministrazione Comunale, su proposta del soggetto richiedente, la monetizzazione delle aree non cedute.
Il Consiglio Comunale con propria deliberazione determinerà annualmente il valore di detta monetizzazione in relazione ai valori medi di esproprio di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Le somme introitate dall'Amministrazione Comunale dovranno obbligatoriamente essere impegnate per l'acquisizione di aree destinate nel PGT alla realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici o di servizi con le modalità indicate nel piano dei servizi.

7.12 Commercializzazione dei diritti di perequazione e compensazione

7.12.1 Così come previsto al comma 4, art.11, L.R. 12/2005, sostituito dalla L.R. 8/2008, i diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione sono commerciabili.

Il comune istituirà il registro delle cessioni dei diritti edificatori.

7.13 Il sistema degli incentivi

7.13.1 Il Piano di Governo del Territorio a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi a quelli dovuti, promuove una disciplina d'incentivazione della SIp (superficie lorda di pavimento) finalizzata a premiare le proposte progettuali inerenti le aree di trasformazione, da attuarsi tramite piano attuativo

7.13.2 I requisiti necessari per ottenere gli incentivi di SIp sono:

Descrizione Intervento	Percentuale incremento S.I.p.
Previsioni di impianti per la produzione di energia elettrica con pannelli fotovoltaici (almeno il 50% del fabbisogno)	5%
Aumento della quota di illuminazione naturale diurna di almeno il 10% oltre i minimi regolamentari.	3%
Organizzazione degli edifici con allineamento rispetto all'asse eliotermico	3%
Realizzazione diretta dei servizi pubblici, fra quelli individuati dalla Amministrazione, in aggiunta a quelli dovuti secondo la norma.	Fino al 15% in proporzione al costo del servizio realizzato

Aumento dell'isolamento termico dell'edificio oltre a quanto previsto dalle leggi di riferimento almeno del 30%	5%
---	-----------

Si precisa che l'incremento dell'isolamento termico dell'edificio andrà ad aggiungersi a quanto previsto dall'art. 12 della Legge Regionale 33/2007.

Capitolo 8: Direttive del Documento di Piano

8.1 *Direttive per il Piano dei Servizi*

8.1.1 Il Piano dei Servizi ha come finalità quella di garantire una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale, le aree per l'edilizia residenziale pubblica e da dotazione a verde, i corridoi ecologici ed il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate previste.

Il Piano dei Servizi valuta l'insieme delle attrezzature esistenti, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità ed accessibilità, individua le modalità d'intervento e qualifica i costi per il loro adeguamento.

Analogamente il Piano dei Servizi indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di Piano, le modalità di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti e ne quantifica i costi di attuazione.

8.1.2 Il Documento di Piano in materia di servizi individua gli obiettivi strategici e le politiche rimandando al Piano dei Servizi per:

- ✓ individuazione delle azioni specifiche;
- ✓ definizione delle priorità e dei tempi di attivazione;
- ✓ la sostenibilità economica delle previsioni;
- ✓ le modalità di attivazione e gestione dei servizi ed attrezzature;
- ✓ quantificazione del contributo al sistema dei servizi derivante dalle iniziative non specificatamente previste nel Documento di Piano;

8.1.3 Il Documento di Piano, prevede che il Piano dei Servizi:

- ✓ individui i servizi presenti sul territorio e ne determini le necessità di sviluppo ed integrazioni con le relative necessità d'intervento;
- ✓ traduca le indicazioni del Documento di Piano in azioni e progetti;
- ✓ definisca i modi e le forme di attuazione per le azioni;

- ✓ coordini le azioni ed i progetti con il programma delle opere pubbliche ed il bilancio comunale anche alla luce dell'applicazione della perequazione e delle potenzialità edificatorie.

8.2 *Directive per il Piano delle Regole*

8.2.1 Il Piano delle Regole:

- ✓ definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse da completamento;
- ✓ indica gli immobili assoggettati a tutela e vincolo in base alla normativa statale e regionale;
- ✓ contiene in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica:
 - il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del Piano di Bacino;
 - l'individuazione delle aree e pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica;
- ✓ Individua:
 - le aree destinate all'agricoltura;
 - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

8.2.2 Il Documento di Piano rimanda al Piano delle Regole in materia di ambiti del tessuto urbano consolidato, da destinare all'agricoltura, aree di valore paesaggistico - ambientale ed aree non soggette a trasformazione urbanistica per quanto riguarda:

- ✓ l'individuazione di specifiche classificazioni;
- ✓ la scelta di azioni specifiche da attivare sul territorio;
- ✓ la normativa urbanistica ed edilizia finalizzata al raggiungimento degli obiettivi;

- ✓ l'individuazione di specifiche regole di salvaguardia e valorizzazione delle aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologiche;

8.2.3 Il Documento di Piano prevede che il Piano delle Regole:

- ✓ definisca l'assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità previste dal Documento di Piano;
- ✓ definisce indici e parametri edilizi;
- ✓ definisce le modalità d'intervento del tessuto consolidato;
- ✓ definisce i caratteri architettonici e funzionali, la qualità e la coerenza degli edifici all'interno del nucleo storico;
- ✓ promuove l'uso di fonti energetiche alternative.

8.2.4 Il Documento di Piano rimanda al Piano delle Regole le specifiche d'intervento al fine della salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali riconosciuti nel Documento di Piano stesso.

8.3 Direttive per la difesa e la valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche.

8.3.1 Il Documento di Piano persegue la valorizzazione e la tutela degli elementi fondanti del sistema ambientale e paesaggistico.

Il Documento di Piano recepisce le forme di tutela previste ai livelli sovra comunali.

Sono tutelati gli elementi naturali e le rilevanze di carattere paesaggistico ambientale sul territorio, nonché gli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario, quali i boschi, macchie vegetate, scarpate, siepi e filari, rogge, ambienti di interesse e/o valenza naturalistica.

8.3.2 Gli aspetti ai quali è rivolta la tutela sono:

- ✓ la presenza di specie autoctone;
- ✓ la presenza di copertura nei tre strati forestali, basale, mediano e sommitale;
- ✓ le forme di governo ad alto fusto ed ad alto fusto composto piuttosto che a ceduo semplice;

- ✓ il contenimento di specie vegetali alloctone e invasive e la loro sostituzione con specie autoctone;
- ✓ le modalità di gestione e manutenzione conservative;
- ✓ la prevenzione di forme di danneggiamento degli elementi tutelati;
- ✓ la compensazione degli elementi persi in seguito allo sviluppo di progetti specifici.

8.4 Direttive per la valorizzazione e la difesa delle aree agricole

8.4.1 La legge regionale n.12 del 11.03.2005 al titolo III ha regolamentato l'attività edilizia nelle aree agricole mentre con gli articoli 10 e 10 bis, attraverso il piano delle regole le ha delimitate territorialmente.

8.4.2 La conservazione, tutela e la riqualificazione del paesaggio agrario non può prescrivere delle linee evolutive dell'agricoltura, l'obiettivo della tutela è finalizzato alla valorizzazione di produzione e/o conduzione agricola ad alta redditività ed allo sviluppo di forme di produzione a basso impatto ambientale.

8.4.3 Le azioni da attuare in modo puntuale sono:

- ✓ sostituzione, in caso di eliminazione necessaria, riqualificazione e potenziamento della vegetazione esistente (filari, cortile, fasce arboree, siepi, vegetazione di ripa);
- ✓ criteri prestazionali sugli edifici rurali, suddivisi in qualità e valore paesaggistico;
- ✓ interventi volti a migliorare la disponibilità idrica del suolo, attraverso la risistemazione dei canali e rogge con attenzione al rivestimento degli alvei, alla manutenzione e piantumazione di filari, alberi o siepi di una delle due rive.
- ✓ recupero e salvaguardia degli elementi di elevata qualità naturalistica, pensando ad un loro possibile utilizzo in senso turistico ed ecologico;
- ✓ in aree significative, interventi di recupero, di sistemazioni agrarie "storiche" come marcite, piantate, filari di viti e viti di gelsi;

- ✓ interventi sulla viabilità podereale per migliorare la funzionalità ed il valore paesaggistico (piste ciclabili, pavimentazione bianca delle strade poderali);
- ✓ interventi di mitigazione di impianti visivi con cortine arboree, di infrastrutture, edifici incongrui ecc...),
- ✓ ripristino e manutenzione di boschi ed essenze autoctone;
- ✓ regolamentazione sulle recinzioni sulle pavimentazioni esterne, sulla cartellonistica ed insegne;
- ✓ promozione delle produzioni locali nell'ambito di manifestazioni di paese e non;
- ✓ creazione e/o riqualificazione di strutture vegetazionali di collegamento in aree di corridoio;
- ✓ conservazione delle aree pratile ed incentivazione alla trasformazione di ambiti;
- ✓ sviluppo di attività di mitigazione degli impianti diretti ed indiretti generati dalle attività zootecniche.

8.5 Direttive per la valorizzazione del tessuto edificato

- 8.5.1 Il Documento di Piano persegue l'obiettivo delle "sostenibilità" delle scelte e delle azioni ed in questo caso della sostenibilità urbana che viene indirizzato con regole della gestione del patrimonio edilizio esistente.
- 8.5.2 Il Documento di Piano, prevede in ambito urbano due linee guida fondamentali che saranno poi declinate negli atti successivi (Piano dei Servizi e Piano delle Regole):
- ✓ il progetto di recupero del patrimonio edilizio esistente da priorità a scelte di recupero, restauro, orientate a preservare i caratteri ed i contesti;
 - ✓ il progetto del recupero urbanistico ed architettonico di porzioni di centro storico

- 8.5.3 Il Piano promuove l'uso di fonti energetiche rinnovabili, di metodi di costruzione e materiali climatici, del ricorso ad un sempre maggiore utilizzo della raccolta differenziata dei rifiuti, di risparmio delle risorse rinnovabili, del risparmio energetico, primariamente all'interno delle aree artigianali ed industriali, migliorare gli atteggiamenti e i modelli di consumo per raggiungere livelli di confort e riposo accettabili.
- 8.5.4 Il Piano prevede che gli interventi di costruzione, ampliamento, sostituzione del patrimonio edilizio esistente siano orientati verso il maggior risparmio della risorsa suolo e con il minimo ricorso all'impermeabilizzazione dei suoli, al fine di garantire un corretto rapporto tra le acque ed i suoli.

8.6 Direttive per la tutela del centro storico

- 8.6.1 Obiettivo del Documento di Piano è la tutela e la valorizzazione dell'identità del tessuto urbano storico attraverso il sostegno al recupero ed al riuso del patrimonio edilizio, la riqualificazione degli spazi ineditati, della viabilità.
- 8.6.2 All'interno dei centri storici:
- ✓ devono essere salvaguardati i caratteri architettonici ed ambientali che connotano al trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale;
- 8.6.3 Il Documento di Piano rimanda al Piano delle Regole la redazione di apposita cartografia e della normativa di dettaglio in cui individuare:
- ✓ la destinazione d'uso di tutti gli immobili ricadenti nel presente ambito;
 - ✓ le categorie d'intervento e le modalità attuative per gli interventi edilizi su edifici esistenti a relative aree scoperte e di pertinenza;
 - ✓ le norme morfologiche e gli indirizzi per il decoro delle costruzioni e dei manufatti in genere;

- ✓ le modalità d'intervento sugli spazi pubblici finalizzate alla riqualificazione delle strade, delle piazze, dei percorsi a aree per servizi;
- ✓ disposizioni particolari finalizzate al miglior inserimento ambientale degli edifici.

8.6.4 Il Documento di Piano rimanda al Piano delle Regole il compito di individuare particolari interventi che richiedono il coordinamento di risorse e volontà pubbliche e private, finalizzati a programmi d'intervento per il recupero e la valorizzazione di specifiche aree ricadenti all'interno dei centri storici.

8.6.5 Tutti gli interventi edilizi relativi ad immobili compresi nei Centri Storici devono avvenire nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente urbano circostante e degli elementi architettonici di rilievo eventualmente presenti nello stesso edificio oggetto dell'intervento.

8.6.6 Il recupero di edifici esistenti ha per scopo la valorizzazione della forma, della tipologia e delle tecnologie storiche delle costruzioni, nonché il miglioramento funzionale.

8.7 Direttive per la tutela, il recupero e la valorizzazione degli edifici e dei complessi edilizi di matrice rurale

8.7.1 Il Documento di Piano sostiene, nell'ottica del risparmio delle risorse non rinnovabili, il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio delle attività agricole, siano esse ricadenti all'interno del tessuto edificato che all'esterno dello stesso, secondo le modalità disciplinate dal Piano delle Regole.

8.7.2 Gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT possono essere recuperati e destinati alle funzioni ammesse dal PGT stesso secondo le indicazioni in esso contenute.

- 8.7.3 Gli interventi di riuso di edifici e complessi edilizi in ambito rurale devono garantire la reciprocità con le attività agricole e zootecniche.
- 8.7.4 Gli interventi di riuso di edifici e complessi edilizi in ambito rurale devono salvaguardare gli elementi, i caratteri tipologici, morfologici, linguistici e costruttivi della matrice rurale originaria, qualora esistenti.
- 8.7.5 Gli interventi di riuso di edifici e complessi edilizi in ambito rurale non possono interferire con le relazioni funzionali, visive e percettive degli elementi fondanti il paesaggio ed il tessuto rurale.
- 8.7.6 Gli interventi di riuso di edifici e complessi edilizi in ambito edificato sono volti alla qualificazione degli spazi pubblici e privati ed al miglioramento della qualità urbana diffusa.

8.8 Elementi di pianificazione paesistico ambientale

Il Piano di Governo del Territorio e nello specifico il Documento di Piano per quanto concerne la pianificazione paesistica, riprendono le tematiche già anticipate e specificate nel Piano Territoriale di Coordinamento.

A riconferma di quanto finora detto vi è la Valutazione Ambientale Strategica, un elaborato del Documento di Piano in cui si dimostra che gli obiettivi prefissati ai vari livelli della pianificazione sono stati raggiunti e non sono in contrasto tra loro.

Al fine di procedere nella redazione del Documento di Piano, per quanto concerne la pianificazione ambientale, verranno presi in considerazione tutti quegli elementi, naturali e non, che vanno a caratterizzare il territorio di Cella Dati, le direttive imposte dagli strumenti sovraordinati e le rispettive integrazioni ,nel caso ve ne siano, introdotte dall'Amministrazione locale.

Al fine di tutelare il reticolo idrografico che comprende il colatore Riglio, il fiume Adda e parte del fiume Po determinati in base all'applicazione dell'art.1 quater legge 8 agosto 1985, n.431 (legge Galasso) ed in base al Consorzio Irrigazioni Cremonesi, il PGT oltre al proprio contributo si avvale delle direttive già adottate per le Zone di Protezione Speciale (ZPS attuazione della direttiva 79/409/CEE "Uccelli") ed i Siti di Importanza Comunitaria (SIC ai sensi del d.p.r. 357/97 attuazione della direttiva CEE 92/43 "Habitat").

In tali aree si persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, unitamente alla conservazione ed al miglioramento delle caratteristiche naturali ed ambientali.

Sono vietati interventi che comportino una riduzione apprezzabile od una parzializzazione della capacità d'invaso, realizzazione di nuovi impianti di smaltimento o recupero dei rifiuti; in presenza di argini, interventi o strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi od abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Per quanto riguarda il canale navigabile è prevista la tutela, la conservazione e la riqualificazione delle sponde.

Non sono consentite attività od azioni che comportino in modo diretto o indiretto l'alterazione o il degrado dei caratteri paesistici ed ambientali dei beni oggetto di tutela.

In tali ambiti l'Amministrazione Comunale applicherà i regimi autorizzatori già previsti per legge, accertando, per la realizzazione di eventuali interventi edificatori, oltre al rispetto degli elementi d'interesse paesistico la presenza di opportune forme di mitigazione e compensazione alla luce dei criteri espressi nel Documento direttore del PTCP al capitolo 4.1.

Le previsioni urbanistiche sono immediatamente vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto negli strumenti urbanistici generali e comunali dei comuni interessati e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute.

Sugli edifici, strutture od impianti esistenti, incompatibili con la destinazione di zona, sono ammesse soltanto le opere di ordinaria e

straordinaria manutenzione ed opere interne, nonché interventi, compresi quelli di demolizione, necessari per adeguare l'immobile o l'area su cui sorge alla destinazione di zona, è vietata l'alterazione, distruzione o danneggiamento dell'ambiente boschivo e agrario, delle zone umide.

Speciale tutela verrà garantita per gli orizzonti paesaggistici e spaziali, per tutti quegli elementi che insieme a quelli naturalistici assumono nel parco rilevante valore paesistico.

particolare attenzione verrà rivolta all'edificato rurale il quale costituisce patrimonio da salvaguardare, quale memoria storica e sociale, soggetto tuttavia a recupero, rinnovamento ed ampliamento per usi agricoli e per trasformazioni in destinazioni non agricole in funzione conservativa.

Il PGT inoltre individua a tutela le scarpate principali e secondarie in quanto emergenze morfologiche che, in rapporto alla loro evidenza percettiva, costituiscono degli elementi di notevole interesse paesistico.

Essi concorrono spesso a formare fasce dotate di un alto grado di naturalità e costituiscono elementi di riferimento simbolico come presenze evocative del paesaggio originario.

Per gli orli di scarpata principali e secondari non sono consentiti interventi e trasformazioni che alterino i loro caratteri morfologici, paesaggistici e naturalistici.

Sono inaccettabili gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione per una fascia di 10 metri in entrambe le direzioni dall'orlo di tali scarpate, mentre sono consentiti per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento funzionale; gli eventuali ampliamenti devono svilupparsi nella direzione opposta all'orlo di scarpata.

Si ritengono inoltre inaccettabili quegli interventi di natura non edificatoria, quali ad esempio le attività di cava o le bonifiche agricole, che portano ad una riduzione della valenza simbolica degli elementi evocativi di paesaggi originari o della valenza estetico-percettiva, alla perdita dei riferimenti del disegno territoriale originario ed al complessivo peggioramento dei caratteri naturali della vegetazione esistente.

Inoltre sono indicati gli obiettivi relativi alla tutela della rete ecologica provinciale (art. 19.8 del PTCP). Il PGT non introduce nessun nuovo elemento e adotta le direttive già evidenziate dal PTCP tutelando gli areali di secondo livello .

Per le aree di pregio naturalistico coincidenti con gli elementi costitutivi della rete ecologica di primo e secondo livello e sino ad un intorno di 20 m non è consentita alcuna nuova espansione urbana ed industriale, ne sono consentiti interventi di carattere edificatorio, ad esclusione, per gli edifici esistenti, degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di restauro, di risanamento conservativo e di adeguamento funzionale.

Non sono consentiti interventi di escavazione , di trasformazione o di manomissione diretta del suolo e gli interventi di bonifica agraria che prevedono l'escavazione di oltre 500 mc di materiale di cava; le opere di bonifica per fini agricoli o per la sistemazione del terreno quando sono in contrasto con la conservazione naturalistica dell'area e con le funzioni ecologiche previste nel disegno della Rete ecologica provinciale.

Va infine conservata la vegetazione naturale residua esistente, sia boscata che palustre o riparia, fatte salve le normali operazioni colturali di ceduzione.

Nelle aree della rete ecologica di secondo livello sono consentiti sia gli interventi di riqualificazione ambientale e di valorizzazione turistico-ricreativa, sia gli interventi di supporto alle attività agricole.

Infine il quadro paesistico ambientale è completato dall'individuazione dei beni di interesse artistico e storico (Legge 1089 del 1939 e del D.Lgs. 49.07.99) dai beni culturali e paesaggistici (così come indicati nel D.Lgs. 42/2004) e dai beni le cui caratteristiche fisico-morfologiche connotano l'esistente e sono da rispettare (L.R.12/05 art.10).

l'obiettivo della tutela è quello di sottoporre gli edifici vincolati nonché gli immobili, le aree il verde di particolare interesse architettonico, storico ed ambientale compatibilmente con la funzione sociale per una fruizione dell'accessibilità pubblica.

Ogni intervento ammesso deve essere effettuato nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici e dell'ambiente, sia nella scelta delle soluzioni tipologiche e morfologiche e dei materiali da costruzione, sia nella progettazione ed utilizzazione degli spazi aperti.

9.1 La VAS e il PGT

La **VAS**, Valutazione Ambientale Strategica, o più genericamente Valutazione Ambientale, prevista a livello europeo, recepita a livello nazionale e regolamentata a livello regionale (rif. normativi al paragrafo 1.2), riguarda i programmi e i piani sul territorio e deve garantire che siano presi in considerazione gli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani.

Essa costituisce parte integrante del procedimento di approvazione e consiste in un processo sistematico teso a valutare le conseguenze in ambito ambientale delle azioni proposte - politiche, piani o iniziative nell'ambito di programmi – ai fini di garantire che tali conseguenze siano incluse a tutti gli effetti e affrontate in modo adeguato fin dalle prime fasi del processo decisionale, sullo stesso piano delle considerazioni di ordine economico e sociale.

Il processo valutativo assume come **criterio primario lo sviluppo sostenibile**: “ *uno sviluppo che garantisce i bisogni delle popolazioni attuali senza compromettere la possibilità che le generazioni future riescano a soddisfare i propri*” *Rapporto Bruntland*, 1987, dove uno dei presupposti è proprio l'integrazione delle questioni ambientali nelle politiche settoriali e generali e dei relativi processi decisionali.

Lo sviluppo sostenibile necessita di una **visione complessa e dinamica**, nella quale gli obiettivi di sostenibilità vengono perseguiti attraverso una effettiva interrelazione tra le componenti socio-culturali, economiche, fisico-ambientali (i tre sistemi riconosciuti nel mondo scientifico di riferimento per lo sviluppo sostenibile), alla ricerca di una esplicita e programmata coevoluzione tra sviluppo economico e sociale, trasformazioni territoriali e uso delle risorse ambientali. In questa ottica ogni trasformazione deve rendere conto degli effetti che produce sugli

aspetti ambientali, economici e sociali, sempre tenendo presente che tali aspetti devono tra loro coesistere in una forma di equilibrio.

Il modello seguito è quello di una VAS di tipo integrato, ovvero di un processo di valutazione degli impatti, diretti e indiretti, rispetto allo stato dell'ambiente e agli obiettivi di sostenibilità sovralocali.

Riferimento metodologico per l'impostazione del processo di VAS del DP è lo schema dell'Allegato 1 b alla DGR 6420 - *Modello metodologico procedurale e organizzativo della valutazione ambientale di piani e programmi (VAS) - DOCUMENTO DI PIANO – PGT piccoli comuni*.

Nel processo di costruzione del PGT la VAS intende individuare le condizioni da porre alle trasformazioni e le misure mitigative e/o compensative degli effetti negativi derivati delle scelte di piano, che saranno integrate nel Documento di Piano e rese applicative dalle norme degli atti di PGT (Piano delle regole, Piano dei Servizi).

Secondo l'art 4 della LR 12/2005 la VAS si applica al Documento di Piano, in virtù della sua dimensione strategica, sviluppando strumenti integrati di pianificazione e valutazione, che possano dare forza applicativa al sistema degli obiettivi strategici e essere utilizzati come riferimento per l'elaborazione degli altri atti del PGT (Piano dei Servizi e al Piano delle Regole), dei meccanismi perequativi, compensativi, e anche come base per i successivi atti in fase di attuazione e gestione del PGT (PL, ..).

Il DP è anche elemento di connessione con la pianificazione di area vasta; pertanto deve evidenziare i temi che per natura o scala abbiano rilevanza sovra locale e debbono essere portati all'attenzione della pianificazione provinciale e regionale; i temi ambientali e di sostenibilità sono per loro natura meglio definibili e affrontabili a scala sovra locale; la VAS fornisce un aiuto nel passaggio.

La VAS definisce inoltre il piano di monitoraggio del piano, fornendo la base per procedere in futuro all'introduzione sistematica di modalità di valutazione ambientale nel processo decisionale nella pianificazione, verificando le ricadute e l'efficacia ambientali degli obiettivi di piano in fase attuativa. Si ritiene che tale prospettiva assuma importanza pari, se

non maggiore, dei risultati immediati ottenibili con la VAS del piano in costruzione.

In sintesi la VAS del Documento di Piano deve tendere a:

- ✓ **integrare** il percorso di valutazione col percorso di pianificazione, al fine di arricchire le potenzialità del piano con gli strumenti propri della valutazione;
- ✓ sviluppare un quadro di indicazioni e strumenti da utilizzare nelle fasi di **attuazione e gestione** del piano, per la valutazione di piani attuativi e progetti;
- ✓ rileggere **obiettivi e strategie** della pianificazione comunale 'consolidata' e valutarne sistematicamente la compatibilità con i criteri di sostenibilità (introducendo integrazioni, modifiche migliorative);
- ✓ **valorizzare le potenzialità del DP**, come strumento di riferimento a livello comunale per la successiva pianificazione attuativa, ma anche, e soprattutto, in riferimento al suo ruolo di connessione con la pianificazione di area vasta;
- ✓ far emergere i temi di sostenibilità, che, per essere affrontati richiedono un **approccio sovracomunale**, e che potranno così essere portati all'attenzione della provincia e presso enti o tavoli sovra comunali competenti.

La VAS è intesa dunque come "**strumento di formulazione del piano**", non come documento in senso stretto; i reports (il presente Rapporto Ambientale e la/le Dichiarazione di Sintesi) costituiscono la documentazione del processo utilizzato per la valutazione e dei contenuti che ne sono scaturiti.

9.2 Indirizzi, raccomandazioni alternative di interventi derivanti dalla Vas

Nel percorso di costruzione del PGT di Cella Dati, sulla base delle linee direttive fornite dall'Amministrazione Comunale, sono stati definiti gli obiettivi strategici per lo sviluppo del comune. Rispetto a tali obiettivi

strategici, che sono stati condivisi con autorità competenti e soggetti con competenza ambientale coinvolti in fase di Scoping, è stata verificata la coerenza con i criteri di compatibilità assunti per Cella Dati, in riferimento ai principali obiettivi di sostenibilità ambientale di livello internazionale, europeo, nazionale, regionale e provinciale, sotto ricordati:

- ✓ *linee guida per la valutazione ambientale strategica, fondi strutturali 2000-2006 - Criteri chiave per la sostenibilità;*
- ✓ *costituzione Europea art. 1-3; art. III, 233;*
- ✓ *gli obiettivi indicati dal Consiglio Europeo di Barcellona 2002;*
- ✓ *gli obiettivi della Strategia d'azione ambientale per lo sviluppo sostenibile in Italia (DEL- CIPE 2.8.2002);*
- ✓ *gli obiettivi del Piano Territoriale della regione Lombardia;*
- ✓ *gli obiettivi dell'Atto di indirizzi per la politica di uso e tutela delle acque della Regione Lombardia, Linee strategiche per un utilizzo razionale, consapevole e sostenibile della risorsa idrica (Del. C. VII/1048 , 28 luglio 2004);*
- ✓ *gli obiettivi del PTCP della Provincia di Cremona;*
- ✓ *obiettivi del PIF della Provincia di Cremona.*

I criteri di sostenibilità sono contestualizzati alla realtà comunale di riferimento, sono stati dunque declinati a scale locale, coerentemente con le caratteristiche del territorio, il campo di azione del piano, le politiche ambientali e gli obiettivi e priorità scelte.

Nell'ambito della VAS è stata applicata la metodologia di **analisi SWOT** (1), al fine di individuare e valutare le ipotesi di sviluppo degli ambiti di trasformazione per Cella

In riferimento al modello di matrice SWOT, che consente di rappresentare in modo razionale l'influenza esercitata da diversi fattori del contesto ambientale sulla attuazione delle scelte di PGT, sono stati individuate i punti di forza, i punti di debolezza per il territorio comunale di Cella, e le opportunità e minacce derivanti dal contesto di riferimento.

¹ Swoth: punti di *forza* (**S**trengths), *debolezza* (**W**eaknesses), *opportunità* (**O**pportunities), *minacce* (**T**hreats)

Sono state quindi adottate le strategie applicate nel processo di pianificazione.

Dal processo di VAS sono stati evidenziati **criteri/indirizzi** a supporto del processo di pianificazione, che possono essere così riassunti:

- ✓ relativamente allo sviluppo insediativi-residenziale, con coinvolgimento del sistema dei servizi e della mobilità, la adozione di meccanismi di perequazione (diffusa o puntuale) legati alle espansioni e trasformazioni che prevedano la risoluzione di criticità attuali (es. incongruità funzionali) e il miglioramento di servizi urbani (es. verde e piste ciclabili);
- ✓ relativamente allo sviluppo agricolo, con coinvolgimento diretto dell'ambito agricolo e degli ambiti di rilevanza paesistica e naturalistica, l'adozione di meccanismi perequativi e di mitigazione che concorrano a ricostruire il paesaggio agrario e a potenziare le connessioni ecologiche sul territorio, con particolare riferimento al reticolo irriguo;
- ✓ relativamente allo sviluppo produttivo, con coinvolgimento diretto dell'ambito artigianale ed industriale, l'adozione di meccanismi perequativi e di mitigazione che concorrano a riqualificare il paesaggio e ad attivare iniziative che lo rendano più fruibile (es. piste ciclabili extra-urbane);
- ✓ trasversale a tutti i sistemi ed ambiti è il criterio di associare alle funzioni specifiche di interventi mitigativi, compensativi (ad. Es. funzioni paesaggistiche di barriere visive, barriere fonoassorbenti, ...) legati alle trasformazioni, una valenza ecologica.