

At 2: **Ambito di Trasformazione RESIDENZIALE – Cascina Cella**

L'ambito oggetto della presente scheda, consiste in una piccola area di frangia sita ad est del centro abitato di Cella Dati.

Attualmente sul lotto vertono strutture, ormai in disuso, volte allo stallo degli animali.

Il comparto è delimitato sul lato ovest dal complesso di Villa Dati, a nord ed a est da terreni destinati all'attività agricola, mentre a sud da un complesso cascinale (cascina Cella) costituente parte del centro storico di Cella Dati.

Obiettivi:

- ✓ Completamento del tessuto edificato, per altro già dotato di tutte le reti tecnologiche ecc...;
- ✓ Riqualificare l'area a corona del complesso di Villa Dati al fine di darle maggior risalto;
- ✓ Completamento del tessuto edificato al fine di qualificare le aree di frangia e ridurre la frammentazione dei margini urbani;

Vocazione funzionale:

La destinazione d'uso principale è RESIDENZIALE.

Prescrizioni specifiche

<i>Parametri urbanistici</i>	
Utc min	0,27 mq/mq
Utc max	0,33 mq/mq
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito *	Min.18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Max. 7 mq/ab
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

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

L'ambito è sottoposto, in modo prescrittivo, all'applicazione dei principi della perequazione di COMPARTO e AGGIUNTIVA (pari a 0,06 mq/mq).

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

Fattibilità Geologica: l'ambito oggetto della presente scheda ricade in classe **3** (classe 3:fattibilità con consistenti limitazioni) e **4B** (classe 4: fattibilità con gravi limitazioni).

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

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni indicazioni:

- ✓ La realizzazione dell'ambito dovrà prevedere nel complesso una corretta integrazione sia con il vicino complesso degli edifici comunali che con la viabilità esistente..
- ✓ Dovrà essere prevista un'adeguata dotazione di aree a verde;

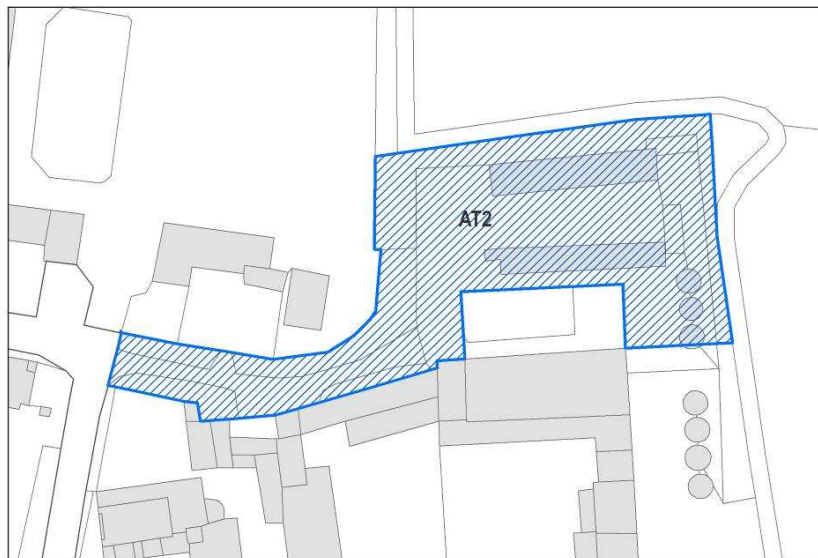


Figura 1 - At 2 – Identificazione dell'area d'ambito

LEGENDA

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

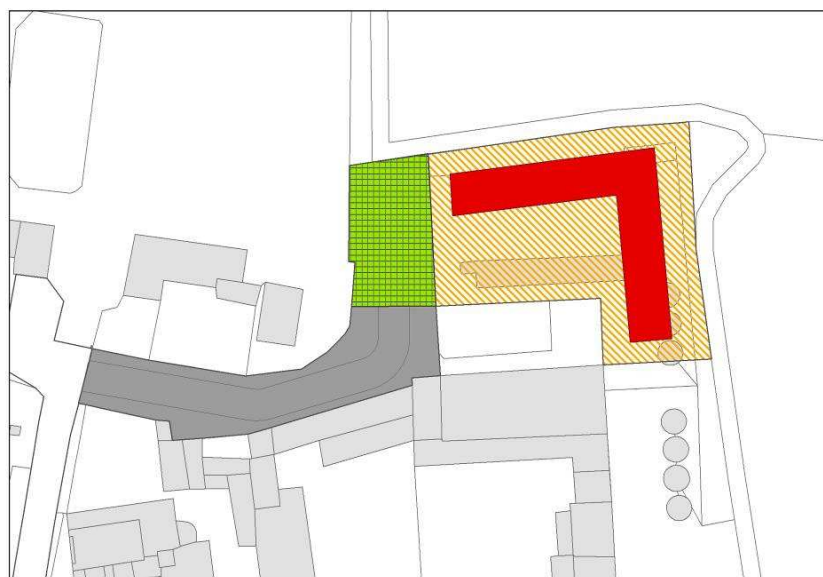


Figura 2 - At 2 - Ammissibilità delle trasformazioni d'ambito

Misure di incentivazione:

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

Documento di piano, Parte II:

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 della 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 Slp (Superficie lorda di pavimento).

La Slp 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 Slp (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 Slp oggetto di trasferimento.

- 7.5.2 Il trasferimento di Slp 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 il centro storico, sono gli unici nei quali potrà essere trasferita la Slp 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 Slp di cui ai punti precedenti potrà essere utilizzata al fine di coprire, in tutto o in parte, la differenza tra la Slp (Superficie lorda di pavimento) derivante dall'applicazione degli indici di utilizzazione fondiaria massima (Ufm) e la Slp 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 Slp 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 Slp 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 (Utc 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 Slp (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 SIp 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 SIp 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 SIp 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 SIp 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.

