



COMUNE DI CERA
Provincia di Verona

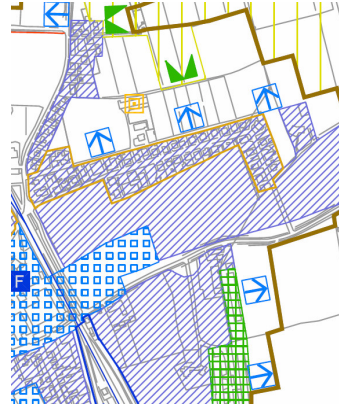
P.A.T.

Piano di Assetto del Territorio
ai sensi della L.R.11/2004

R2

RELAZIONE DI PROGETTO

marzo 2007



Comune di Cerea
 Provincia di Verona

P.A.T.
 Piano di assetto del territorio
 Ai sensi della L.R:11/2004

R2 - Relazione di Progetto

marzo 2007

Il Sindaco Claudio Tambalo	
Il Segretario Comunale Luigi Addeo	
Il Responsabile del Settore Urbanistica - Edilizia Privata Giuseppe Rossignoli	
Regione del Veneto Direzione Urbanistica	
I Progettisti Roberto Raimondi	Ordine degli Architetti, PP.PP.CC. della Provincia di Venezia n.2437
Francesco Spanò	Ordine degli Architetti, PP.PP.CC. della Provincia di Messina n.647

INDICE

Note alla relazione di progetto	7
1. – Sostenibilità dei criteri che hanno presieduto la redazione del P.A.T.	9
1.1. Criteri generali	9
1.2. Criteri per il P.A.T.- Obiettivi di sostenibilità	10
Tutela delle risorse naturalistiche e ambientali, delle risorse non riproducibili	10
Difesa del suolo Efficienza della rete idrografica	10
Valorizzazione del territorio rurale come patrimonio storico e opportunità di sviluppo	10
Tutela dei centri storici	10
Qualificazione degli spazi lungo le infrastrutture di accessibilità e mobilità	10
Miglioramento della funzionalità degli insediamenti esistenti e la qualità della vita all'interno delle aree urbane	11
1.3. Principali scelte progettuali	12
Tutela delle risorse naturalistiche e ambientali	12
S.I.C. Palude del Brusà - le Vallette. Tutela di una partizione a scala urbana a territoriale	12
Suolo e idrografia	12
Territorio rurale	12
Ridurre il consumo di suoli agricoli e promuovere l'agricoltura sostenibile	12
Individuazione di ambiti di Campagna - parco	13
Il sistema delle invarianti e i "centri storici"	13
Sistema relazionale-viabilità	14
Sistema insediativo	14
2. . Sostenibilità e "dimensioni del piano".	15
2.1. Le quantità coinvolte dalle previsioni di trasformazione:	15
2.1.1. S.A.U.: una strategia della prudenza e il futuro incerto del territorio agricolo	15
Sostenibilità in rapporto alla trasformazione della Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.)	16
2.1.2. Residenza	17
Dinamiche demografiche	17
Volumi per gli spazi della residenza. PRG +PAT	18
Continuità con le politiche di dimensionamento	19
Alloggi e volume corrispondente	20
Strategie di intervento e dimensionamento del P.A.T.	20
2.2. Due "nuovi" modi della trasformaziONE	25
2.2.1. Grandi ristrutturazioni	25
2.2.2. Nuove centralità lungo le linee preferenziali di sviluppo insediativo	25
2.2.3. Produzione	26
2.2.4. Commercio	26
Commercio legato alla residenza e "terziario diffuso"	27
Attività commerciali e altre attività economiche lungo i corridoi commerciali - Strade mercato	27
2.2.5. Direzionale	27
2.2.6. Standard	28
Abitanti teorici e volume corrispondente	28
Dotazione attuale di standard	28

NOTE ALLA RELAZIONE DI PROGETTO

La relazione di progetto ha lo scopo di esporre la sostenibilità:

- dei criteri che hanno presieduto la redazione del PAT
- dei contenuti progettuali

Obiettivo della relazione di progetto è quindi di giustificare gli interventi di conservazione, modificazione e trasformazione del territorio previsti dal P.A.T. in rapporto agli obiettivi di sostenibilità.

Il P.A.T. del Comune di Cerea coglie l'occasione di adeguare il Piano Regolatore alla nuova legislazione regionale per riflettere sull'adeguatezza delle politiche per la città ed il territorio perseguite nell'ultimo decennio e sull'efficacia del progetto urbanistico ad esse sotteso.

La nuova Legge Regionale suggerisce una serie di punti di vista preferenziali. Infatti la centralità assunta nella L.R.11/2004 dalla nozione di sostenibilità mette in luce l'importanza di tematizzare correttamente l'insieme delle relazioni che le politiche per la città ed il territorio stabiliscono con contesti differenti, materiali ed immateriali, a scala locale, regionale ed europea.

Oggi il riconoscimento diversi valori *strutturali* nel piano comunale è indispensabile per poter individuare appropriate e sostenibili linee guida per la riorganizzazione ed il riordino locale.

Un primo livello è quindi costituito dalla definizione di obiettivi congruenti con criteri generali di sostenibilità.

Un secondo livello è dato dalla possibilità di mantenere, attraverso politiche ed azioni a livello locale, gli impegni assunti in riferimento agli stessi criteri di sostenibilità

1. – SOSTENIBILITÀ DEI CRITERI CHE HANNO PRESIEDUTO LA REDAZIONE DEL P.A.T.

Il P.A.T. si è proposto in primo luogo di salvaguardare e valorizzare, nella direzione dello sviluppo sostenibile, la complessità ambientale del territorio. Le scelte compongono nell'insieme un **progetto di conservazione** che comprende, tra l'altro, il ri-posizionamento dei beni da tutelare in un contesto relazionale aggiornato e appropriato alla loro conservazione.

Accanto alla tutela delle risorse ambientali e dei beni storico-culturali, come condizione irrinunciabile per una complessiva riqualificazione della vita degli insediamenti, il P.A.T. riconosce la necessità di un cambiamento, in alcuni casi di una trasformazione dei modi di utilizzo del territorio.

Le opportunità di cambiamento sono interpretate dal P.A.T. come occasioni per valorizzare le risorse ambientali latenti in diversi tipi di spazio abitabile. Il Piano ha quindi il compito di scoprire ed esplicitare, in connessione con un'articolata serie di obiettivi, le risorse disponibili per un **progetto di sostenibilità**, sia di natura ambientale che sociale ed economica.

Per illustrare i criteri che hanno guidato la redazione del P.A.T. sono stati selezionati alcuni tra i "Criteri generali di sostenibilità per la definizione degli obiettivi" previsti dalla Tabella n. 5 del *"Manuale per la valutazione ambientale dei piani di sviluppo regionali e dei programmi dei fondi strutturali dell'Unione europea"*.

1.1. CRITERI GENERALI

a. Preservare e migliorare la situazione della flora e della fauna selvatica, degli habitat, in particolare:

- aumentando il territorio sottoposto a protezione;
- proteggendo la qualità degli ambiti individuati;
- tutelando le specie minacciate e la diversità biologica;
- promuovendo tecnologie e tecniche che favoriscono la biodiversità;
- riducendo i pericoli per l'ecosistema, la salute umana e la qualità della vita derivanti dalle emissioni nell'atmosfera, nelle acque e nel suolo di sostanze chimiche nocive o pericolose.

b. Preservare e migliorare i paesaggi, il patrimonio storico e culturale:

- individuando e catalogando le invariati dell'ambiente, del patrimonio paesaggistico e storico-culturale e proteggendo la qualità degli ambiti individuati;
- consolidando, estendendo e qualificando il patrimonio paesaggistico.

c. Garantire la funzionalità idrogeologica dei sistemi naturali

d. Tutelare la qualità dell'atmosfera

e. Utilizzare in modo razionale le risorse rinnovabili e quelle non rinnovabili, avendo cura di:

- proteggere la qualità dei suoli quale risorsa limitata e non rinnovabile per la produzione di cibo e di altri prodotti e come ecosistema per gli altri organismi viventi;

- promuovere il risparmio energetico come efficienza di utilizzo e riduzione delle necessità di consumo di energia;
- garantire usi razionali della risorse idriche anche adeguando le infrastrutture fognarie;
- mettere a punto interventi, incentivi e politiche regolative che contribuiscano a raggiungere i livelli di qualità dei corpi idrici previsti dalla normativa vigente.

f. Mantenere e aumentare la qualità dell'ambiente locale attraverso un'articolata serie di interventi e di politiche sia *direttamente* che *indirettamente* connessi alla natura del P.A.T.:

- riqualificare e recuperare il paesaggio delle aree degradate;
- ridurre la necessità di spostamenti urbani;
- sviluppare la sensibilità, l'istruzione e la formazione in campo ambientale;
- promuovere la partecipazione del pubblico alle decisioni in materia di sviluppo
- incentivare la certificazione ambientale delle imprese;
- identificare i siti inquinati e potenzialmente inquinati, e procedendo ad interventi di bonifica.

1.2. CRITERI PER IL P.A.T.- OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ

Il processo di costruzione del P.A.T. si accompagna all'elaborazione della Valutazione ambientale strategica con particolare riguardo alle possibilità operative di raccordo tra obiettivi di sostenibilità ambientale e obiettivi di sostenibilità sociale.

I criteri generali esposti I paragrafo precedente si sono tradotti nel P.A.T. in una serie di obiettivi (e di occasioni per il loro perseguimento) che di seguito sono sinteticamente illustrati¹

Tutela delle risorse naturalistiche e ambientali, delle risorse non riproducibili

Tutelare e valorizzare il S.I.C. Palude del Brusà – Le Vallette
 Ridurre il consumo di suoli agricoli
 Bonificare i siti inquinati

Difesa del suolo Efficienza della rete idrografica

Valorizzazione del territorio rurale come patrimonio storico e opportunità di sviluppo

Promuovere l'agricoltura sostenibile anche favorendo l'evoluzione delle aziende agricole verso modelli multifunzione
 Rafforzare le valenze paesaggistiche e ambientali del territorio rurale
 Valorizzare e recuperare del patrimonio edilizio del territorio agricolo

Tutela dei centri storici

Tutelare e migliorare la qualità della vita nel centro storico
 Mettere a punto adeguate metodologie di intervento per edifici e spazi aperti dei centri storici

Qualificazione degli spazi lungo le infrastrutture di accessibilità e mobilità

Valorizzare il paesaggio e individuare appropriate destinazione dei suoli lungo la viabilità di attraversamento
 Incentivare la rete ferroviaria anche in funzione del trasporto pubblico

¹ Per un'analisi più approfondita degli obiettivi e delle azioni per la sostenibilità del P.A.T si rinvia alla Proposta di Rapporto Ambientale.

Integrare e specializzare la viabilità in ambito urbano
Facilitare gli spostamenti in bicicletta o a piedi

Miglioramento della funzionalità degli insediamenti esistenti e la qualità della vita all'interno delle aree urbane

- Riconoscere e valorizzare nei differenti spazi abitabili risorse latenti per una miglior qualità ambientale. Riconoscere diversi "stili" della sostenibilità
- Differenziare e qualificare la disponibilità di soluzioni abitative negli spazi residenziali di nuova realizzazione, negli interventi di ristrutturazione urbanistica e riqualificazione.
- Qualificare e differenziare i caratteri funzionali e spaziali dei luoghi destinati ad attività produttive, anche con la realizzazione di nuovi dispositivi e infrastrutture ambientali.
- Individuare diversi tipi di spazi commerciali e facilitare l'accesso pedonale e ciclabile a esercizi di vicinato e medie strutture di vendita.
- Sviluppare e integrare tra loro le principali attrezzature, gli spazi aperti e i servizi.
- Rafforzare ed articolare la rete dell'ospitalità locale e il settore turistico ricettivo

1.3. PRINCIPALI SCELTE PROGETTUALI

Tutela delle risorse naturalistiche e ambientali

Il PAT provvede alla tutela delle Risorse Naturalistiche e Ambientali e all'integrità del Paesaggio Naturale, quali componenti fondamentali della "Risorsa Territorio", rispetto alle quali è valutata la "sostenibilità ambientale" delle principali trasformazioni del territorio anche con riferimento all'art.4 LR 11/2004 e alla Direttiva 2001/42/CE del 27.6.2001 sulla Valutazione Ambientale Strategica.

Le aree di valore naturale ed ambientale, sono individuate e disciplinate dal PAT che ne definisce gli obiettivi generali di valorizzazione, in coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata.

S.I.C. Palude del Brusà - le Vallette. Tutela di una partizione a scala urbana a territoriale

Nel Comune di Cerea ricade il Sito di Importanza Comunitaria (S.I.C.) IT3210016 "Palude del Brusà - le Vallette".

Il PAT interpreta la Riserva Naturale del Brusà e le Vallette come elemento portante di un sistema ambientale che si ramifica e radica entro il territorio, una connessione a scala sovracomunale, che consente di individuare una precisa partizione nel paesaggio agrario e determina con forza la vocazione del sistema insediativo lungo la direttrice nord-sud. Le Vallette del Menago rappresentano oggi una grande risorsa di naturalità per le aree urbanizzate che vi si affacciano, una presenza dotata di forte continuità, all'interno del sistema insediativo, che ne rivela l'origine rurale degli elementi strutturali.

Suolo e idrografia

Fatta eccezione per alcune aree esondabili (peraltro non interessanti ai fini di una loro urbanizzazione e sviluppo), all'interno del territorio comunale non esistono aree soggette a particolare rischio idrogeologico.

Il P.A.T. prevede che gli interventi previsti all'interno del territorio comunale siano conformi al Piano di assetto idrogeologico; in particolare dovranno garantire adeguati requisiti rispetto alle immissioni di acque meteoriche nei corsi d'acqua pubblici. Gli interventi di modificazione e trasformazione del territorio dovranno quindi adottare particolari accorgimenti o dispositivi volti a:

- ridurre le superfici impermeabilizzate;
- disperdere in zone permeabili le acque meteoriche prodotte dall'impermeabilizzazione delle aree urbanizzate;
- realizzare vasche di ritenzione temporanea delle acque meteoriche per ciascun intervento di trasformazione o ristrutturazione urbanistica;

Il PAT inoltre rinvia al P.I. o ad uno specifico strumento la predisposizione di una guida per gli interventi lungo i corsi d'acqua (per la quale fornisce una traccia di massima che integra quanto previsto dallo studio di compatibilità idraulica), da concordare con gli enti preposti (Consorzio di bonifica Valli Grandi e Medio Veronese).

Territorio rurale

Ridurre il consumo di suoli agricoli e promuovere l'agricoltura sostenibile

Un buon suolo coltivabile è una risorsa non riproducibile, da tutelare. In ragione di questo le aree più integre dal punto di vista agricolo-produttivo sono salvaguardate dal P.A.T. confermando l'arresto dei processi di urbanizzazione diffusa e prevedendo il loro riequilibrio ambientale.

La superficie agricola utilizzata (S.A.U.) destinata dal PAT ad interventi di nuova urbanizzazione rispetta i limiti definiti dagli atti di indirizzo della nuova legge.

Il P.A.T. inoltre contiene una serie di indirizzi per:

- promuove la riqualificazione del territorio agricolo e della viabilità rurale di interesse paesaggistico ed ambientale;
- incentivare metodi di produzione più rispettosi degli ecosistemi agricoli e compatibili con il carattere del paesaggio;
- favorire il risparmio ed un utilizzo razionale delle risorse idriche;
- orientare l'attività aziendale verso la produzione di servizi ambientali, anche in relazione alle potenzialità ricreative, sportive e culturali presenti;
- sostenere le iniziative e le pratiche colturali finalizzate al rimboschimento e, in generale, alla ri-naturalizzazione delle aree dismesse dall'agricoltura o marginali.

Individuazione di ambiti di Campagna - parco

Il PAT prevede l'istituzione di ambiti di "Campagna parco", per tutelare gli ambiti più pregiati del territorio agricolo e ad accrescerne la fruibilità.

Il concetto di "Campagna parco" vuole formare e consolidare l'idea che alcune parti del territorio agricolo costituiscono un elemento irrinunciabile nella costruzione della città e dello spazio abitabile, necessario per mantenere elevata la qualità della vita.

Le aree di "Campagna parco" sono individuate in ambiti agricoli integri, di facile accessibilità, nei quali sono già presenti elevate qualità storico-culturali ed elementi qualificanti del sistema ambientale.

All'interno della "Campagna parco" la tutela delle risorse storico ambientali esistenti si accompagna alla realizzazione di interventi di valorizzazione del paesaggio agricolo: infrastrutture ambientali e di accessibilità come percorsi ciclabili e pedonali, interventi di qualificazione paesaggistica delle strade principali e secondarie etc. Per la costruzione della "Campagna parco" il P.I. ed una serie di specifici provvedimenti verificheranno la possibilità di introdurre facilitazioni alle aziende che insediano attività agrituristiche e legate al tempo libero, associate alla sistemazione paesaggistica di ampie porzioni di territorio e all'adozione di tecniche colturali sostenibili.

Il sistema delle invariati e i "centri storici"

Il territorio agricolo è riconosciuto dal P.A.T. come grande "giacimento" di valori storici e culturali.

Il sistema delle invariati è strettamente intrecciato al paesaggio denso e complesso del territorio agricolo e alle tracce che di esso permangono nel tessuto urbano. I tracciati e i principi insediativi di permanenza storica del territorio agricolo permangono nelle aree più densamente urbanizzate e ne definiscono ancor oggi gli elementi portanti.

Nella costruzione del P.A.T. uno speciale rilievo hanno assunto:

- la valorizzazione del reticolo storico dei principali corsi d'acqua (esito di un continuo lavoro di riscrittura del rapporto tra risorse idriche ed uso agricolo del suolo), associabile al rafforzamento del suo ruolo ecologico di rete capillare di elementi di naturalità;
- il recupero paesaggistico del reticolo di strade che si intreccia nel territorio agricolo e penetra nelle aree urbanizzate. Il recupero del valore storico e paesaggistico di alcune strade, anche soltanto con interventi di alberatura e di messa a dimora di siepi lungo i fossi che delimitano la carreggiata, oltre a contribuire efficacemente al rafforzamento della rete delle connessioni ambientali, permette di evidenziare il ruolo delle strade come matrici storiche del sistema insediativo;
- la costruzione di significative forme di continuità tra i "centri storici" e il paesaggio agricolo.

Il P.A.T. inoltre, a dieci anni dalla prima schedatura analitica e progettuale del patrimonio edilizio storico, fornisce indirizzi per il P.I. finalizzati ad approfondirne la conoscenza e ri/elaborare appropriate metodologie di intervento per la sua tutela.

Sistema relazionale-viabilità

Il P.A.T. recepisce le infrastrutture previste dalla pianificazione sovraordinata.

Per le principali infrastrutture stradali il PAT prevede:

- che lungo la viabilità di attraversamento esistente siano adottati gli accorgimenti progettuali necessari per costruire un paesaggio adeguato e in grado di mitigarne l'impatto;
- che contestualmente alla realizzazione di nuove infrastrutture di viabilità siano messi in opera dispositivi di mitigazione e compensazione ambientale.

Il P.A.T. prevede inoltre (in accordo con gli studi in corso di elaborazione per il Piano d'area delle Pianure e delle Valli Grandi Veronesi) l'attivazione di un sistema metropolitano regionale lungo i tracciati ferroviari esistenti. Nel S.F.M.R. il Piano di Assetto del Territorio riconosce un'infrastruttura in grado, non solo di riorganizzare il sistema insediativo e la qualità degli spostamenti, ma anche di accelerare il costituirsi di un sistema urbano integrato nonché l'insediarsi di infrastrutture e servizi di rango superiore.

Il P.A.T. inoltre definisce alcune scelte insediative in sintonia con:

- una politica di razionalizzazione e gerarchizzazione della rete viaria di distribuzione urbana, avviatasi negli ultimi anni e destinata a proseguire;
- ipotesi di rafforzamento e connessione delle piste ciclabili in associazione ai percorsi pedonali.

Sistema insediativo

Relativamente al Sistema Insediativo il P.A.T. verifica l'assetto fisico e prestazionale degli insediamenti e promuove il miglioramento della funzionalità degli insediamenti esistenti e della qualità della vita all'interno delle aree urbane.

Per le parti del sistema insediativo a destinazione prevalentemente residenziale si rimanda alla seconda parte di questa relazione, dove viene illustrato in dettaglio (anche in rapporto alla sostenibilità del dimensionamento dei volumi insediabili) un pacchetto di scelte ed azioni strategiche per gli spazi residenziali esistenti e di progetto.

Nel definire prescrizioni e direttive per gli spazi destinati alle attività produttive il P.A.T. individua tre linee di trasformazione:

- recupero ambientale, funzionale e morfologico degli insediamenti pianificati che oggi, a pochi anni dalla loro realizzazione, appaiono spesso come spazi privi di qualità, *non luoghi* emblematici di come lo spreco di suolo non debba essere valutato solo in termini quantitativi, ma il più delle volte vada riconosciuto nella mancanza di qualità urbana. Il P.A.T. prevede quindi la riqualificazione degli spazi produttivi, in particolare gli insediamenti meno recenti, secondo standard ambientali più elevati, incoraggiando la formazione di un più complesso mix funzionale, la riduzione delle superfici impermeabilizzate, e favorendo una miglior integrazione con servizi e attrezzature;
- riorganizzazione e riequilibrio ambientale delle concentrazioni produttive organizzatesi "spontaneamente" precedentemente alla realizzazione di insediamenti pianificati;
- definizione di regole per la permanenza delle attività produttive disperse nel territorio, ovvero per la loro riconversione.

Una quarta linea di trasformazione è costituita da una serie di interventi di espansione degli insediamenti produttivi esistenti e dall'ampliamento di un insediamento produttivo previsto (e in parte realizzato) in prossimità della S.S:434 Transpolesana.

2.. SOSTENIBILITÀ E “DIMENSIONI DEL PIANO”.

2.1. LE QUANTITÀ COINVOLTE DALLE PREVISIONI DI TRASFORMAZIONE

2.1.1. S.A.U.: una strategia della prudenza e il futuro incerto del territorio agricolo

Ormai da alcuni decenni è diventato difficile delineare scenari per il territorio agricolo. La letteratura disciplinare ha spesso affrontato il tema con imbarazzo e un’analoga impressione si ricava dalla consultazione di documenti che analizzano e propongono politiche per l’agricoltura come settore produttivo.

Un importante scenario è certamente quello delineato dalla nuova politica agricola comunitaria, dal riconoscimento della rilevanza di un’agricoltura “sostenibile” per la conservazione e arricchimento delle risorse ambientali. Più recente, incerto e controverso è il futuro contenuto in alcuni scenari relativi alla produzione di risorse energetiche rinnovabili, sia che si tratti di materie prime per la produzione di combustibili, che di energia elettrica e termica derivata da biomasse.

Oggi i problemi del territorio agricolo non sembrano provenire tanto dalla sua appetibilità (per il mercato dei suoli) ma dalla mancanza di *appeal* (che assicuri un adeguato ricambio generazionale).

In una simile condizione di incertezza sembra che l’atteggiamento *rispettoso* che proviamo verso il territorio agricolo sia giustificato più da una “strategia della prudenza”² che dalla reale necessità di tutelare una risorsa dimostratasi effettivamente necessaria e in pericolo dal punto di vista quantitativo.

In realtà non è tanto l’estensione del territorio agricolo né la sua rilevanza ambientale ad essere minacciata (se non da sé stessa e da tecniche colturali anacronistiche), bensì:

- la sua percepibilità, la sua leggibilità come patrimonio culturale;
- il suo ruolo di spazio nel quale si svolgono pratiche organiche a quelle della società attuale (uno spazio di vita e non un *museo*)
- la sua coerenza con un progetto di sostenibilità, il suo essere risorsa e non solo strumento per la valorizzazione di risorse latenti.

Il territorio agricolo può quindi essere considerato come un enorme ambito soggetto a salvaguardia (in attesa di sapere che cosa farne) e bisognoso di interventi di manutenzione ordinaria. Questi ultimi possono essere interpretati come occasioni per sperimentare un futuro possibile; principalmente in alcune direzioni:

- le pratiche connesse all’agricoltura contribuiscono all’efficienza del territorio (manutenzione delle strade, dell’assetto idrogeologico...)
- se accompagnate da opportune regolazioni garantiscono la tutela del paesaggio;
- l’afferinarsi dei principi di condizionalità e dei regimi agroambientali può garantire la tutela dell’ambiente e della biodiversità, qualificando sia i prodotti che la figura dell’imprenditore agricolo.

² Ogni *strategia dalla prudenza* merita più attenzione di quanta gliene viene di solito riservata. Lo stesso concetto di “sostenibilità” ne rappresenta una declinazione e altro non è che una versione ambientalista del più generale principio del *maximin* che informa le politiche di *welfare* nelle democrazie occidentali.

I due temi della salvaguardia e della sostenibilità ambientale ed economica sono strettamente interrelati: non hanno senso politiche di contenimento del consumo di suolo agricolo se non sono affiancate da politiche per la trasformazione sostenibile dell'agricoltura.

Sostenibilità in rapporto alla trasformazione della Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.)

Il P.A.T. determina il limite quantitativo massimo della superficie agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola.

Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) comunale rilevata al 2006: 54.61 kmq

Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 70.31 kmq.

Rapporto S.A.U. / S.T.C. = 76,7%

SAU massima trasformabile = $54,61 \times 1,3\% = 0,7099$ kmq.

In considerazione delle caratteristiche prevalenti dell'insediamento ceretano, connotato da bassa densità edilizia, si prevede di utilizzare interamente il possibile incremento del 10% previsto dagli atti di indirizzo, prevedendo una trasformazione di S.A.U. pari a:

$0,7099$ kmq. +10% ($0,07099$ kmq.) = 0.78089 kmq.

2.1.2. Residenza

Dinamiche demografiche

Popolazione residente

L'esame dei dati riferiti alla popolazione restituisce una dinamica demografica in grado di confermare le tendenze all'incremento complessivo della popolazione residente, anche a breve termine.

Questa ipotesi si basa sulle seguenti considerazioni.

- Il "saldo naturale" risulta negativo in misura limitata ed è destinato a ridursi (e divenire positivo) a seguito dell'effetto cumulativo prodotto dalle dinamiche demografiche degli ultimi 15-10 anni, le quali hanno registrato l'immigrazione di popolazione giovane che porterà ad un miglioramento della natalità.
- Per il "saldo sociale" si presume sia destinata a consolidarsi l'attuale tendenza poiché nel territorio comunale si sono registrati in questi anni:
 - una buona disponibilità di posti di lavoro, nella produzione e nei servizi;
 - un rafforzamento dell'offerta di servizi alle famiglie e della realizzazione di spazi abitabili di qualità.

Si può quindi concludere affermando che:

- si può prevedere un tendenziale e cumulativo miglioramento del saldo naturale, collegato al saldo sociale degli ultimi anni caratterizzato da un movimento di popolazione prevalentemente giovane e quindi nell'età di avere figli, da altri comuni;
- il saldo sociale positivo, che è causa principale dell'incremento demografico, dipende probabilmente dal miglioramento qualitativo della struttura insediativa nei centri urbani e dalla struttura economica del comune, che garantisce buoni livelli di occupazione.

Le attuali tendenze di crescita della popolazione, basate sul solo saldo sociale, permettono di stimare un incremento di popolazione al 2016 pari a 1.100 nuovi residenti.

Famiglie

Un dato più interessante risulta dall'incrocio delle tendenze di crescita del numero di residenti con la lettura del numero di famiglie e la tendenza al ridursi delle dimensioni medie del nucleo familiare.

La variazione percentuale del numero medio di componenti per famiglia (2,6 rispetto ad una media regionale del 2,5) registrato dal 1996 al 2005 è pari al - 7,6%.

Se dovesse essere confermata la tendenza attuale il numero di componenti per nucleo familiare nel 2016 dovrebbe attestarsi su un valore prossimo a 2,4, producendo, in rapporto alle stime di crescita della popolazione residente un incremento di circa 460 famiglie e un incremento complessivo del numero di famiglie pari a 1.156:

numero famiglie al 2016 (popolazione stimata 16.862) / 2,4 - famiglie attuali (5.870) = 1.156 nuove famiglie³.

³ dato confermato dall'incremento annuo 2005-2006 pari a 116 nuove famiglie

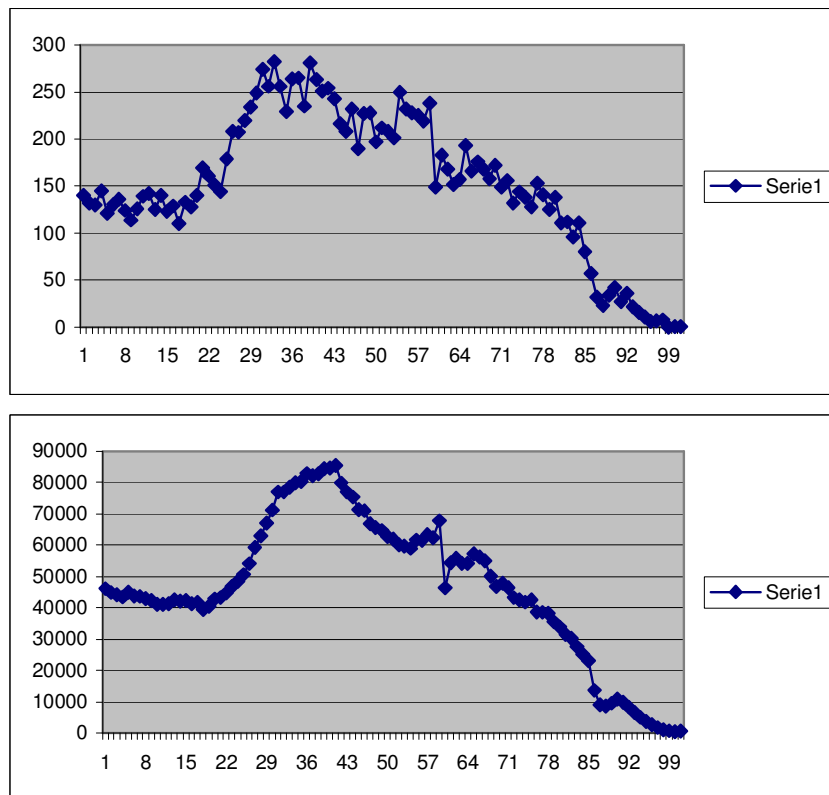


Grafico. Anno 2004 Popolazione residente per età - nel comune di Cerea e nella Regione Veneto

Volumi per gli spazi della residenza. PRG + PAT

Nel dimensionamento del P.A.T. si è valutata ammissibile una previsione di 924.500 mc. per nuovi volumi a destinazione residenziale.

Queste quantità sono determinate:

- dalla volumetria residua del PRG vigente e delle varianti in corso di approvazione;
- dal volume introdotto dal P.A.T.

La volumetria residua del P.R.G. vigente, è valutata al netto del volume previsto da strumenti urbanistici attuativi vigenti, dai progetti in fase di realizzazione e quello teoricamente ricavabile da possibili cambi d'uso in residenza. Sono inoltre escluse dal carico insediativo aggiuntivo, le zone già destinate ad attività produttive all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali o produttive.

La realizzazione delle previsioni edificatorie relative alle nuove residenze si conformerà principalmente lungo tre principali linee strategiche:

- a) Il completamento delle aree residenziali già urbanizzate o in corso di urbanizzazione, rappresentate nella tav.4 come ambiti di *urbanizzazione consolidata* dove è prevista sia l'edificazione dei lotti liberi, sia il recupero, l'ampliamento e la ristrutturazione degli edifici esistenti;
- b) l'urbanizzazione di nuove aree, nelle quali l'edificazione sarà generalmente subordinata alla approvazione di strumenti urbanistici attuativi o programmi complessi.
- c) la ristrutturazione urbanistica (anche sulla base di strumenti urbanistici attuativi o programmi complessi) di alcune aree sottoutilizzate o nelle quali sono presenti edifici dismessi, il cui recupero determinerà un processo di riqualificazione che estenderà gli effetti su tutta l'area circostante.

Il P.A.T. e il P.I. dovranno far sì che il fabbisogno di edilizia residenziale venga in parte soddisfatto utilizzando il patrimonio edilizio esistente, in particolare attraverso interventi nel "centro storico". Per il miglioramento della qualità urbana, infatti, deve essere considerato prioritario il recupero dei beni culturali (e più in generale del patrimonio edilizio esistente) anche con funzioni residenziali.

Il volume residenziale previsto è distribuito tra gli A.T.O. in base ad una valutazione delle specifiche condizioni locali.

Sia la conformazione degli A.T.O. che le quantità destinate a ciascuno di essi rendono però evidente la volontà di riorganizzare il sistema insediativo ceretano intorno al capoluogo e alle aree urbanizzate che si affacciano sulle Vallette.

Continuità con le politiche di dimensionamento

Si è ritenuto corretto dimensionare i volumi relativi alla residenza in continuità con quanto previsto dagli strumenti urbanistici dell'ultimi decennio, i quali si sono basati su stime di incremento del numero di famiglie pari al 20% del totale. Questo dato era *corretto* considerando alcuni parametri in relazione alla fattibilità degli interventi nell'arco del decennio (0.9 per le aree di espansione, 0.3 per gli interventi di ristrutturazione urbanistica).

Questa strategia di controllo delle quantità del Piano è stata continuamente "tenuta in tensione" attraverso una serie di varianti al P.R.G., che hanno ripristinato la volumetria totale in modo da evitare il prodursi di fenomeni speculativi sui suoli edificabili.

Le innovazioni introdotte dalla nuova legge urbanistica prevedono che per ciascun A.T.O. sia indicato il "carico insediativo aggiuntivo", di conseguenza il dato volumetrico appare come valore assoluto.

Il volume a destinazione residenziale previsto dal P.A.T. è stato disaggregato in questa relazione distinguendo:

	volume residenziale aggiuntivo (mc)	abitanti teorici (179mc/ab.)	% rispetto alla popolazione residente
Residenze su aree libere	670.400	3.745	23,72%
Residenze in interventi di ristrutturazione urbanistica	254.100	1.420	8,99%

Il volume totale corrisponde a 5.165 abitanti teorici, pari al 32.71% della popolazione residente.

Tra i dati relativi agli incrementi previsti di popolazione residente, desumibili dalle dinamiche demografiche, ed il carico insediativo aggiuntivo espresso in termini di abitanti teorici esiste un'apparente sproporzione, la quale però deve essere valutata alla luce delle considerazioni esposte in precedenza (in rapporto al numero di famiglie) e di quelle che seguono, relative alle caratteristiche del settore immobiliare.

Alloggi e volume corrispondente

Una ripartizione del fabbisogno sulla base delle caratteristiche della produzione immobiliare più recente permette di stimare una soddisfazione del fabbisogno così ripartita in relazione alle modalità di trasformazione del territorio.

Volume utilizzato	famiglie	
585.000 mc.	900	considerando 650 mc. per famiglia nelle zone di espansione ⁴
102.333 mc.	256	considerando 400 mc. per famiglia negli ambiti di ristrutturazione urbanistica

Da tale ripartizione deriva un volume residuo di:

- 85.400 mc. nelle zone di espansione (12,74% del totale);
- 151.767 mc. nelle aree di ristrutturazione urbanistica⁵ (corrispondente al 68,98% del totale).

Si tratta di eccedenze del tutto fisiologiche in un mercato immobiliare "debole" come quello di Cerea, essenziali per mantenere accettabili i prezzi dei suoli (e dei volumi), anche a fronte di un minor impegno dell'Amministrazione comunale, registratosi negli ultimi anni, nella promozione e realizzazione di nuovi insediamenti residenziali.

Nelle percentuali delle eccedenze, infine, si riproducono quei coefficienti di riduzione, ai quali si è fatto riferimento nel paragrafo precedente, applicati per il dimensionamento dei piani urbanistici più recenti.

Strategie di intervento e dimensionamento del P.A.T.

Bassa densità

Le caratteristiche del territorio comunale e i dati relativi alla S.A.U. permettono una notevole libertà per l'individuazione di strategie di intervento sulla città ed il territorio.

I processi di urbanizzazione che hanno interessato Cerea negli ultimi decenni sono stati caratterizzati da un consistente "consumo di suolo". Si tratta di una tendenza che si è accentuata negli ultimi anni: i nuovi spazi della residenza sono infatti connotati da densità generalmente basse, ricavate all'interno di insediamenti pianificati, nei quali i lotti hanno assunto dimensioni ragguardevoli (da un minimo di 650-800 mq. fino a 1500 mq. ottenuti accorpando due lotti).

Se appare necessario ridurre alcuni eccessi, fissando una dimensione massima del lotto per edificazione unifamiliare, non sembra opportuno, per le ragioni che verranno di seguito esposte, arrestare la tendenza all'edificazione isolata riducendo considerevolmente le aree destinate alle espansioni a bassa densità.

Evitare speculazioni sui suoli

Una consistente riduzione delle aree edificabili per abitazioni a bassa densità avrebbe immediate ricadute speculative, con conseguenze negative in particolare

- sull'edificazione di case isolate;
- sulle possibilità di recupero dell'edilizia isolata meno recente, che presenta in alcuni casi caratteri di obsolescenza;
- sulle operazioni di recupero delle aree occupate da laboratori artigianali dismessi o in via di dismissione.

⁴ In realtà il consumo complessivo di volume è più elevato perché a dimensioni medie del lotto pari a 650 mq. raramente vengono utilizzati appieno indici fondiari superiori a 1,2 mc/mq. (c'è quindi un volume in condizione di *stand-by*, disponibile sul lungo periodo ma obiettivamente rilevante rispetto al dimensionamento complessivo).

⁵ Si tratta di una stima ottimistica data l'esiguità degli interventi di ristrutturazione urbanistica registrati a Cerea nell'ultimo decennio. La previsione però si fonda su tendenze registrate negli ultimi 2-3 anni ed è funzionale ad uno dei principali obiettivi del P.A.T., ovvero l'articolazione e differenziazione dell'offerta di modelli abitativi.

Se le conseguenze sull'edificazione di case isolate possono essere considerate un beneficio da alcuni teorici del *risparmio di suolo*, in realtà un aumento del prezzo dei terreni edificabili non produrrebbe una riduzione della domanda, bensì maggiori densità, senza modifiche sensibili al tipo insediativo.

Un eccessivo ridursi delle dimensioni del lotto nelle aree di espansione, può associarsi ad un peggioramento:

- delle prestazioni ambientali dell'edificazione isolata, connesse alla presenza di giardini privati, nei quali alberi e siepi rappresentano un habitat, sebbene artificiale, spesso di grande importanza;
- della qualità dello spazio abitabile, poiché "costringe" a realizzare i parcheggi di servizio alle abitazioni nell'interrato, in condizioni non sempre favorevoli per le caratteristiche della falda, riducendo lo spazio del giardino per realizzare rampe di accesso.

Imprese edili. Mercato dei suoli-mercato dei volumi

Nel territorio comunale oggi sono poche le imprese edili e gli investitori in grado di affrontare interventi per volumi superiori ai 10.000 mc.. Una lievitazione dei costi di acquisizione delle aree comporterebbe un arresto o produrrebbe sensibili condizionamenti specie per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

Le politiche regolative che interessano il settore immobiliare devono proporsi come obiettivo a breve-medio termine il rafforzarsi e consolidarsi di un mercato dei "volumi" edificabili *accanto* (e non *in alternativa*) a quello dei suoli, oggi predominante, come spesso accade nei contesti di urbanizzazione a bassa densità.

La valorizzazione del "mercato dei volumi", accanto a quello dei suoli, appare oggi un obiettivo importante specie in considerazione delle possibilità di ricorrere al credito edilizio (che nelle condizioni attuali appare impraticabile) per risolvere alcune situazioni di degrado, o legate alla localizzazione incongrua di alcune attività.

Ciò può avvenire con più facilità se si mantiene relativamente basso il prezzo dei suoli per edificazione isolata, eventualmente anche riducendo le densità fondiarie realizzabili nelle zone di espansione.

Dimensionamento e obiettivi di qualità

Il dimensionamento è stato poi stimato in relazione ad alcuni obiettivi di qualità che il P.A.T. si propone (e demanda al P.I.), in controtendenza rispetto ad alcuni processi di densificazione che si stanno diffondendo:

- ridurre la quantità di volume ricavabile dagli interventi di "piccola ristrutturazione", che oggi possono recuperare l'intero volume esistente costituito dagli edifici produttivi dismessi;
- tutelare la presenza di tessuti edilizi a bassa densità (con particolare riferimento al numero di alloggi), specie nei tessuti costituiti da villini su piccoli lotti realizzati tra gli anni '60 e '70, laddove si possono avviare fenomeni di riqualificazione.

Soddisfazione del fabbisogno abitativo: articolare l'offerta di spazi abitabili

Alla messa a punto del dimensionamento dei volumi residenziali è quindi sottesa una rete di azioni strategiche, che mirano ad articolare la qualità degli spazi abitabili di Cerea che oggi (sotto lo strato superficiale della scarsa qualità edilizia e dell'eterogeneità formale) appaiono tendenzialmente omogenei ed omologanti.

Non si tratta solo di introdurre una maggior varietà formale nel paesaggio urbano (e di renderla leggibile anche attraverso un appropriato linguaggio degli edifici) ma di:

- rappresentare e rispondere in modo adeguato alla maggior articolazione della struttura sociale prodottasi negli ultimi due decenni;
- valorizzare le potenzialità ambientali, in senso lato, connesse e differenti gradi di densità e principi insediativi;
- dare risposte variegata e più accessibili al problema della residenza in affitto (che interessa il 14.9% della popolazione residente);

Nelle pagine seguenti è allegata una tabella che illustra schematicamente le strategie immaginate per la residenza, e hanno orientato alcune scelte di dimensionamento del P.A.T.

Schema riassuntivo dell'articolazione delle strategie per la residenza

TIPO DI AZIONE	OBIETTIVI	CONSEGUENZE SUL SISTEMA INSEDIATIVO	RILEVANZA PER IL DIMENSIONAMENTO
Recupero edifici non funzionali all'agricoltura			
<i>edifici di dimensioni limitate</i>	in alcuni casi può essere un'alternativa alle espansioni a bassa densità	recupero di edifici e minor consumo di suolo agricolo. Qualificazione del paesaggio garantita da regolamento e apposite convenzioni	Incremento non calcolabile ma comunque marginale.
<i>edifici di dimensioni medie</i>	abitazioni per un numero limitato di famiglie (4-5) alternative all'edificazione a schiera su aree libere	recupero di edifici e minor consumo di suolo agricolo. Qualificazione del paesaggio garantita da regolamento e apposite convenzioni	Incremento non calcolabile ma comunque marginale.
<i>complessi rurali dismessi nel territorio agricolo</i>	tutela del bene storico e qualificazione del paesaggio	Può produrre limitazioni (residenza di livello medio-alto), e privatizzazione (recinzione e parziale chiusura alla vista delle aree), che dovranno essere mitigate e compensate in modi da definirsi attraverso norme specifiche	Incremento non calcolabile ma comunque marginale. In genere però si dovrebbe produrre una riduzione della densità con demolizione di edifici agricoli dismessi e parziale sostituzione del volume con nuove funzioni, (la diminuzione di densità, se non sopportabile per la riuscita dell'intervento, può essere compensata da crediti edilizi)
Centro storico	obiettivi qualitativi (mantenere la residenza "di qualità")		Incremento non calcolabile ma comunque marginale.
Riuso del primo "sprawl"	obiettivi qualitativi evitare l'insorgere di processi di degrado o la sostituzione priva di regole	Le conseguenze più rilevanti possono riguardare un aumento della dimensione del lotto connesso all'aggregazione di più unità in un'unica unità di intervento, con una diminuzione della "densità percepita" o di quella reale (eventualmente prevedendo incentivi: scomputo degli oneri di urbanizzazione)	Incremento non calcolabile ma comunque marginale o nullo dal punto di vista del volume realizzabile. Ad oggi non si sono avviati processi che consentano di stimare la quota di nuove abitazioni realizzabili
Tutela dei quartieri di edilizia "pavillonaire", di case isolate unifamiliari nelle aree di urbanizzazione consolidata e compatta.	il P.I. compie analisi di dettaglio individuando le aree nelle quali introdurre norme specifiche non solo relative alla densità ma anche al tipo edilizio, numero di alloggi per lotto minimo, altezza degli edifici	preservare zone a bassa densità valorizzandone le qualità ambientali	Incrementi marginali

Diffusione insediativa	riequilibrio ambientale e paesaggistico.	Il blocco dell'edificazione crea una differenza "posizionale", una limitazione che accresce il valore delle aree e degli edifici.	Decrementi marginali. La sostituzione dell'indice di edificabilità con previsioni puntuali a volumetria definita riduce le densità complessive previste dal piano vigente
"Piccole ristrutturazioni"	in generale si prospetta una riduzione delle densità esistenti, a fronte di un incremento "quantitativo" del carico urbanistico (dovuto al cambio di destinazione) e una riduzione del carico "qualitativo" (rumore, polveri, mezzi pesanti, qualità del paesaggio urbano etc.)		Incremento non calcolabile poiché rinvia a strumenti attuativi che verifichino il carico urbanistico ammissibile in relazione alle opere di urbanizzazione esistenti e alle possibilità di adeguarle. L'avvio di alcuni processi di trasformazione negli ultimi tre-quattro anni fa pensare che le "piccole ristrutturazioni" possono costituire una componente significativa per la soddisfazione del fabbisogno abitativo. Per contro si è scelto di non considerarle ai fini del dimensionamento del PAT perché sono incerte le conseguenze di strategie che mirano alla riduzione della densità ottenibili.
"Grandi ristrutturazioni"	Eliminazione di situazioni incompatibili con la destinazione residenziale o critiche per le conseguenze sull'ambiente, sul traffico, sulla qualità del paesaggio urbano,	Vanno calibrate con grande attenzione per evitare l'aggravarsi delle criticità rispetto al traffico e alla sosta, specie nel centro storico in prossimità del quale è localizzata gran parte degli interventi previsti	espresso nelle tabelle relative agli A.T.O.
Espansioni			
<i>rimodulazione della dispersione</i>			espresso nelle tabelle relative agli A.T.O.
<i>nuove centralità</i>			espresso nelle tabelle relative agli A.T.O.
	<u>Obiettivi per la perequazione</u>		
	- aree per credito edilizio		
	- abitazioni per anziani		
	- aree verdi		
	- vasche di laminazione (eventualmente associate a fitodepurazione) anche in funzione di situazioni critiche pregresse		
	<u>incentivi per la sostenibilità degli interventi fino al 20% del volume</u>		

2.2. Due "NUOVI" MODI DELLA TRASFORMAZIONE

Lo schema riportato nelle pagine precedenti è l'esito di una riflessione approfondita sulle possibilità di intervenire nel contesto ceretano, contrastando la tendenza all'omologazione dei modelli abitativi.

Nella stesura del P.A.T. si è scelto però di destinare quote significative del dimensionamento in particolare a due di queste modalità di trasformazione:

- grandi ristrutturazioni;
- nuove centralità.

2.2.1. Grandi ristrutturazioni

I previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, considerati di rilevanza strategica per la possibilità di avviare processi di riqualificazione diffusa nelle aree contermini, possono presentare alcune difficoltà di avvio. L'attesa di realizzazione infatti corrisponde a circa il 30% del volume complessivo messo a disposizione per questo tipo di interventi, in rapporto alle *occasioni* esistenti sul territorio (aree dismesse o sottoutilizzate, attività produttive con localizzazioni incongrue).

La realizzazione di 5 interventi da 20.000 mc. (o tre da 35.000 mc.) nell'arco di dieci anni si configurerebbe come un successo delle politiche urbanistiche in questa direzione.

Agli interventi di ristrutturazione urbanistica è affidato il compito di rafforzare ed estendere il sistema delle centralità esistenti, anche incrementando il numero di famiglie residenti.

2.2.2. Nuove centralità lungo le linee preferenziali di sviluppo insediativo

Per gli interventi di espansione dell'insediamento si sono seguiti due scenari-guida, complementari e non alternativi tra loro, che di seguito vengono descritti a grandi linee.

Il primo prevede di proseguire con gli interventi di riforma della diffusione insediativa. Una serie di interventi di dimensioni limitate, a bassa densità, impiega l'urbanizzazione di nuove aree per completare, connettere e rafforzare la rete viaria, quella ciclabile e pedonale e la dotazione di standard.

Il secondo scenario consiste nell'avviare la costruzione di alcune *centralità*, che si propongano come punti di riferimento per gli ambiti di riforma dell'urbanizzazione diffusa. Si sono immaginati quindi alcuni "progetti" di dimensioni più rilevanti, caratterizzati da una maggior articolazione di spazi aperti di uso pubblico, di tipi edilizi e insediativi, finalizzati ad una più elevata mescolanza funzionale e sociale. Il P.I. definirà con chiarezza le caratteristiche dei programmi edificatori e delle opere di urbanizzazione e di interesse comune da realizzare in questi ambiti.

2.2.3. Produzione

Gli insediamenti produttivi consolidati nel Comune di Cerea occupano una superficie territoriale di 2.380.207,63 mq. (a fronte di 4.134.868,77 mq. di aree consolidate prevalentemente residenziale).

Gli spazi della produzione costituiscono una geografia, una città a sé, per caratteri morfologici, funzionali, legati ai cicli di vita e agli orari.

Gran parte degli insediamenti produttivi di Cerea è stata realizzata negli ultimi due decenni, dando luogo ad una ristrutturazione profonda del sistema insediativo delle attività produttive, un tempo fortemente disperse nel territorio. Oggi gran parte di questo processo di ristrutturazione è conclusa, ma rimangono ancora alcuni "nodi da sciogliere", che giustificano le previsioni di incremento contenute nel P.A.T.

Oltre agli insediamenti consolidati, pianificati o meno, vi sono poi insediamenti produttivi dispersi nel territorio per una superficie pari a 145.214,82 mq.

Il P.A.T. prevede la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi (e commerciali⁶) per 579.000 mq., il 21,4% rispetto all'esistente).

Gran parte degli insediamenti produttivi previsti dal P.A.T. deriva da previsioni del P.R.G. vigente non ancora attuate (il 55% rispetto alla superficie complessiva prevista).

La novità più rilevante introdotta dal P.A.T. riguarda gli ambiti lungo la S.S.434 Transpolesana, lungo la quale è previsto l'ampliamento di un'importante attività di logistica integrata nel settore della grande distribuzione. A quest'intervento si associa la previsione di spazi destinati all'indotto e ad attività complementari, ma anche spazi destinati a nuove attività industriali.

Il caso del nuovo insediamento di logistica integrata lungo la Transpolesana è esemplare rispetto ai processi di trasferimento e riorganizzazione delle attività disperse sul territorio. Infatti l'azienda, che sta completando il primo stralcio del nuovo insediamento, è oggi inserita all'interno del tessuto residenziale di Cerea, localizzazione che è all'origine di un rilevante traffico di mezzi pesanti nelle aree centrali del capoluogo.

Il trasferimento della sede attuale ha rappresentato l'occasione per aggregare tutte le attività, oggi distribuite nel territorio regionale, in un nuovo e razionale insediamento.

E' ragionevole credere che le aree previste da P.A.T. per il nuovo insediamento siano sufficienti, ma è altrettanto importante riflettere su:

- l'opportunità di stimare adeguatamente lo spazio necessario per il corretto insediamento delle attività;
- la necessità di connettere la realizzazione di importanti insediamenti produttivi alla sistemazione paesaggistica delle aree e alla realizzazione di adeguati dispositivi di mitigazione e compensazione ambientale (barriere verdi, vasche di laminazione...)

Al di là di considerazioni sul *consumo di suolo*, quella di mantenere una densità relativamente bassa negli insediamenti produttivi è quindi una scelta strategica del P.A.T. fatta compatibilmente con altri obiettivi di sostenibilità del Piano.

All'interno degli spazi destinati ad attività produttive, in particolare lungo le strade principali, il P.A.T. prevede che venga insediata, gran parte delle attività commerciali.

2.2.4. Commercio

Per l'insediamenti di nuove attività commerciali il PAT prevede una superficie lorda di pavimento pari a 167.650 mq.

La previsione è disaggregabile in due differenti tipi di attività commerciali:

⁶ Sulla parziale sovrapposizione dei dati che riguardano produzione, commercio ed attività direzionali si vedano i due paragrafi successivi

Commercio legato alla residenza e "terziario diffuso"

Circa il 27% della s.l.p. totale destinata ad attività commerciali comprendente esercizi commerciali ed attività economiche legate alla residenza: attività commerciali al dettaglio, artigianato di servizio e artistico, pubblici esercizi, ecc., vale a dire destinazioni d'uso integrate con le abitazioni e funzionali al ruolo urbano dei centri. Tale componente si colloca prevalentemente negli ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale.

Attività commerciali e altre attività economiche lungo i corridoi commerciali – Strade mercato

La rimanente parte della superfici a destinazione *commerciale* è rappresentata da commercio all'ingrosso e/o specializzato (prevalentemente nel settore del mobile ma non solo), luoghi di svago, strutture di ristorazione e alberghi, che si collocano generalmente negli insediamenti destinati ad attività produttive produzione, rappresentandone la "vetrina" verso le strade principali.

2.2.5. Direzionale

Anche per le attività direzionali è possibile individuare due distinti tipi di spazi: Uffici, studi professionali, banche, agenzie di assicurazioni e di intermediazione immobiliare e finanziaria, edifici interamente destinati ad attività direzionali. Dei 53.200 mq. di s.l.p. destinata ad attività direzionali 23.500 sono previsti all'interno di ambiti a prevalente destinazione residenziale (il 44% del totale). La restante parte è prevista come componente integrata agli insediamenti produttivi, finalizzata ad aumentarne l'articolazione funzionale e morfologica.

2.2.6. Standard

Abitanti teorici e volume corrispondente

Per il dimensionamento complessivo degli standard residenziali si sono valutati una serie di fattori.

La superficie media dell'alloggio a Cerea è di 126,3 mq. (contro i 105,8 mq. della media regionale). Il dato in realtà non appare del tutto significativo rispetto alle tendenze registrate negli ultimi due decenni, durante i quali come si è detto nelle pagine precedenti, la dimensione media degli alloggi si è elevata in modo considerevole per il prevalere dell'edificazione unifamiliare su altri modelli insediativi;

Rispetto alla media regionale l'indice di affollamento (occupanti delle abitazioni/totale stanze delle abitazioni occupate) è leggermente più basso (0.53 contro lo 0.57), compensato da un più alto il numero medio di componenti del nucleo familiare (2.6 contro 2.5)

Le abitazioni nel Comune di Cerea hanno una superficie media equivalente al 119,38% della superficie media regionale (e del volume corrispondente).

Ciò ha prodotto un calcolo degli standard legati alla residenza basato su un volume di 179 mc. per "abitante teorico".

Dotazione attuale di standard

In realtà il Comune di Cerea è dotato di standard realizzati o in corso di realizzazione in misura superiore ai minimi fissati dalla normativa vigente. Quella "disponibilità di suolo" che ha prodotto insediamenti a bassa densità ha facilitato infatti, anche in anni recenti, la realizzazione di generose superfici destinate a impianti sportivi e verde pubblico.

Tra il capoluogo e la frazione di San Vito è in corso di realizzazione un parco naturalistico per un'estensione di circa 23 ettari, in grado quindi, da solo, di soddisfare la richiesta di standard per verde pubblico di tutta la popolazione residente nel territorio comunale

Il recupero dell'area ex Perfosfati a funzioni di interesse comune rappresenta un'importante dotazione, che andrà integrata con parcheggi e altre attività previste nel PIRUEA di Piazza Sommariva.

Dovrà essere valutata con attenzione la situazione relative alle strutture per l'istruzione, che oggi fronteggiano le conseguenze del calo demografico dei decenni passati, ma che sul finire del prossimo decennio potrebbero trovarsi in condizioni di deficit.