

## TESTO DI VARIANTE 2012

### AMBITO "A"

#### Obiettivi della trasformazione

- Ampliamento industria esistente
- Formazione tronco di strada di collegamento alla S.P. 45 bis

#### Vocazioni funzionali

- artigianale e industriale; quota non superiore al 30% di commerciale strettamente legata all'attività insediata (raccomandazione Provincia)

Sono escluse attività siderurgiche di fusione

#### Indici Urbanistici (di massima)

- superficie ambito: 121.380 m<sup>2</sup>
- superficie territoriale: 117.380 m<sup>2</sup>
- superficie coperta: da 40% a 60% della S.T.
- indice territoriale : SLP da 80% a 120% della S.T.
- superficie a standard minimi comunali: 20% della S.T.
- altezza massima: 18,50 metri misurati dalla quota 0.00 dell'acciaieria attigua.
- Possibilità di edificazione residenziale di servizio pari a mq. 200 di SIp per ogni attività insediata

#### Criteri di negoziazione

- **applicazione standard di qualità aggiuntivo:** realizzazione diretta dell'opera di interesse pubblico riguardante il secondo lotto funzionale della nuova scuola primaria in via I° Maggio sulla base del progetto preliminare approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 25 del 30/4/2007 e relative opere esterne **o altra opera pubblica richiesta dall'Amministrazione Comunale sulla base di un progetto preliminare.**
- **monetizzazione aree e standard non reperite:** obbligo di pagamento al Comune di una somma corrispondente alla monetizzazione di standard non conferiti nel piano attuativo. In alternativa, parziale o totale di quanto sopra, a richiesta dell'Amministrazione Comunale, sarà previsto in convenzione l'obbligo di realizzazione diretta da parte dei lottizzanti di opera di interesse pubblico. Il progetto architettonico completo di computo metrico estimativo, di capitolato speciale d'appalto e di quadro economico complessivo dovrà essere preventivamente approvato dall'Amministrazione Comunale fermo restando che l'importo massimo complessivo della spesa non potrà superare la cifra di € 1.580000,00 (unmilione cinquecento ottantamila/00) al netto dell'Iva in quanto recuperata dalla società. Le spese tecniche dovranno essere comprese nella somma di cui sopra. I termini di inizio e fine lavori saranno definiti nell'ambito della stipula della convenzione.
- **Realizzazione a carico del soggetto attuatore del tronco di strada** di pubblica utilità di collegamento alla S.P. 45 bis compreso rimborso per intero all'amministrazione comunale dei costi da sostenere per l'acquisizione delle aree e le spese tecniche e imposte nonché a realizzare a proprie spese le opere in base a un progetto che verrà approvato dall'amministrazione comunale; i costi di realizzazione della nuova viabilità saranno scomputati interamente dagli oneri di urbanizzazione primari calcolati in sede di rilascio del permesso a costruire o di titolo abilitativo equivalente.

#### Criteri di intervento

- **tutela paesaggistica:** Il progetto verrà integrato con uno studio di "mitigazione ambientale" che tenga conto, in particolare, della necessità di tutela della cascina esistente.

## TESTO DI VARIANTE 2012

- Si dovrà mantenere la parte meridionale dell'ambito libera da costruzioni, quale area a filtro per il mantenimento del varco ecologico e prodotto un REC (Rete Ecologica Comunale) che declini a livello locale i contenuti del REP (Rete Ecologica Provinciale). (raccomandazione Provincia)
- Nei piani attuativi dovrà essere preservata la componente "boschi di latifoglie, macchie e frange boscate, filari alberati onde consentire una definizione alberata del margine dell'abitato nella lettura del paesaggio. (raccomandazione Provincia)
- **tipologia edilizia:** capannoni

### **Criteri di perequazione e compensazione**

- Vedasi relazione allegata al DdP, al PdR e al PdS.

### **Individuazione strumenti attuativi**

- Obbligo di piano attuativo (P.P. – P.L. – P.I.I.)
- Senza preventivo piano attuativo e limitatamente alla parte già classificata come "zona per infrastrutture ferroviarie" dal previgente P.R.G., è consentita la realizzazione di infrastrutture ferroviarie mediante permesso di costruire convenzionato.

### **Screening ambientale**

- L'ambito da assoggettare a P.P. - P.L. - P.I.I. sarà soggetto ad una verifica VAS da attuarsi quando, presentando il piano attuativo, saranno chiarite tipologie e caratteristiche delle attività che si andranno ad insediare. In relazione al tipo di attività da insediare ed ai principali impatti potenzialmente attesi, con riferimento alle componenti ambientali più esposte quali, atmosfera, suolo e sottosuolo, falda e acque superficiali, contesto acustico, paesaggio ed altri possibili aspetti ambientali, l'Amministrazione potrà richiedere garanzie anche finanziarie sotto forma di depositi cauzionali, fidejussioni o polizze assicurative che tutelino tali aspetti.

### **Livello di Priorità**

- realizzazioni edilizie: 70% nel primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T.

## TESTO DI VARIANTE 2012

### AMBITO “B”

#### Obiettivi della trasformazione

- Acquisizione aree per nuovo centro sportivo comunale e strada a nord del paese,
- completamento zona residenziale,
- formazione tronco di strada di collegamento tra via Aldo Moro e via Falcone.

#### Vocazioni funzionali

- residenziale

#### Indici Urbanistici (di massima)

- superficie ambito: 54.800 m<sup>2</sup> circa
- superficie territoriale comparto centro sportivo e viabilità : 36.240 m<sup>2</sup> circa
- superficie territoriale comparto via Aldo Moro/via Falcone: 22.800 m<sup>2</sup>
- indice territoriale comparto via Aldo Moro/via Falcone: 0,25 mq/mq. di SLP corrispondente a 17.000 m<sup>3</sup> di volume residenziale;
- superficie a standard minimi comunali: 35 mq/ab.
- altezza massima: due piani fuori terra; per il 25% della superficie coperta è ammesso il terzo piano fuori terra

#### Criteri di negoziazione

- **applicazione standard di qualità aggiuntivo:** cedere al Comune l'area necessaria per la realizzazione del nuovo centro sportivo comunale e della strada posta a nord del paese dell'estensione di circa 36.240 m<sup>2</sup>; la cessione verrà considerata come adempimento degli obblighi inerente l'attuazione della convenzione urbanistica.
- **monetizzazione aree e standard:** vengono reperite all'interno del piano attuativo
- **realizzazione a carico del soggetto attuatore** delle opere di urbanizzazione del piano attuativo ivi compreso del tronco di strada di pubblica utilità di collegamento tra via Aldo Moro e via Falcone. I costi di realizzazione della nuova viabilità saranno scomputati interamente dagli oneri di urbanizzazione primari calcolati in sede di rilascio del permesso a costruire o di titolo abilitativi equivalenti.

#### Criteri di intervento

- **tutela paesaggistica:** Il progetto verrà integrato con uno studio di “mitigazione ambientale” che tenga conto, in particolare, della necessità di tutela degli ambiti del torrente Garza.
- Dovrà essere redatto per la parte interessata dall'insediamento residenziale (B1) un piano paesistico di contesto mirato alla determinazione di opportune condizioni di coerenza tra il contesto paesistico e il nuovo assetto insediativo, che tenga in particolare considerazione, la leggibilità dei caratteri paesistici degli elementi e degli edifici presenti nell'intorno dell'ambito, con particolare riferimento ad un edificato storicizzato di pregio. (prescrizione Provincia)
- Si dovrà considerare la valenza paesistica della componente interessata per la quale è prevista una fascia di mitigazione in fregio al torrente Garza.
- Nei piani attuativi dovrà essere preservata la componente “boschi di latifoglie, macchie e frange boscate, filari alberati onde consentire una definizione alberata del margine dell'abitato nella lettura del paesaggio. (raccomandazione Provincia)
- **tipologia edilizia:** case bifamiliari, a schiera con lunghezza massima del fronte 30 mt. e a palazzina
- prevedere la strada privata individuata nella scheda dell'ambito finalizzata a dare accesso a residenze anche fuori ambito e a permettere il collegamento viario con via A. Moro. L'area interessata è priva di potenzialità edificatoria.

## **TESTO DI VARIANTE 2012**

### **Criteri di perequazione e compensazione**

- Vedasi relazione allegata al DdP, al PdR e al PdS.

### **Individuazione strumenti attuativi**

- Obbligo di piano attuativo (P.P. – P.L. – P.I.I.)

### **Livello di Priorità**

- realizzazioni edilizie: 100% nel primo quinquennio di validità del DdP del P.G.T.