

TESTO VIGENTE

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 e lavorazione di metalli (osservaz. 44).

Indici Urbanistici (di massima)

- superficie ambito: 121.380 m²
- superficie territoriale: 117.380 m²
- 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.
- **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 cinquecentoottantamila/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.
- 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

TESTO VIGENTE

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.

Livello di Priorità

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

TESTO VIGENTE

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 m² circa
- superficie territoriale comparto centro sportivo e viabilità : 32.000 m² circa
- superficie territoriale comparto via Aldo Moro/via Falcone: 22.800 m²
- indice territoriale comparto via Aldo Moro/via Falcone: 0,25 mq/mq. di SLP corrispondente a 17.000 m³ 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 32.000 m²; 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 VIGENTE

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.