

## **2 – WORKSHOP CASA – SVILUPPO IMMOBILIARE 2 – PAGLIANTI TUBI**

---

### A. Comunicazioni e atti amministrativi di riferimento

08.04.2008	Richiesta del Privato per l'inserimento della proposta di accordo nel PAT
22.10.2008	Delibera n. 43 del Consiglio Comunale inerente la valutazione della proposta di accordo
09.02.2009	Delibera n. 10 del Consiglio Comunale di Adozione del PAT
24.05.2010	Delibera della Giunta Provinciale Entrata in vigore del PAT
28.03.2011	Accettazione della bozza di accordo da inserire nel PI da parte del Privato
25.05.2011	Approvazione proposte di Accordo da parte del Consiglio Comunale (delibera 18/2011)
28.07.2011	Sottoscrizione Accordo ex art. 6 L.R. 11/2004 e s.m.i.
19.10.2011	Approvazione Variante n. 1 al PI da parte del Consiglio Comunale (delibera 47/2011) che recepisce gli accordi sottoscritti
30.07.2014	Comunicazione del Privato di trasferimento/chiusura/fermo del sito produttivo della ditta Paglianti Tubi s.r.l. a far data dal 31.12.2014
30.07.2014	Richiesta del Privato di ridiscutere e rinegoziare i termini dell'Accordo
15.12.2014	Comunicazione del Privato di cessazione del sito produttivo dal 05.12.2014
23.07.2015	Richiesta del Privato di rivedere l'Accordo e definizione degli obiettivi
11.12.2015	Proposta del Privato di revisione dell'Accordo – Condivisione
14.11.2015	Approvazione schema Accordo da parte della Giunta Comunale (delibera 185/2015)

### B. Descrizione intervento

La proposta di intervento riguarda la trasformazione di un'area localizzata a est del centro abitato di Dosson ubicata in prossimità della ex Paglianti Tubi.

L'intervento prevede la demolizione dei fabbricati destinati alla attività industriale della Paglianti Tubi per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale nell'ambito della la ZTO residenziale B/24. La nuova proposta conferma la vocazione residenziale dell'area accompagnata da un importante ridimensionamento delle grandezze urbanistiche (da mc 18.250 a mc 1.200 e contestuale azzeramento del credito edilizio pari a mc 11.750), una rivisitazione delle tipologie edilizie ed il ripristino ad usi agricoli dell'area occupata dai fabbricati della ex Paglianti Tubi e a servizi dell'area a sud, come meglio descritto nell'elaborato allegato.

### C. Coerenza Urbanistica

Il PAT prevede negli elaborati grafici e normativi le seguenti previsioni:

- tavola 1 carta dei vincoli e della pianificazione territoriale  
nessuna specifica previsione e/o limitazione
- tavola 2 carta delle invarianti  
*Invarianti di natura paesaggistica (filare storico sul lato ovest):* Il PI, sulla base di specifici elementi analitici, potrà meglio definire i perimetri degli ambiti territoriali di importanza paesaggistica, individuando gli elementi detrattori che compromettono la qualità percettiva dei luoghi (attività produttive in zona impropria, edifici non più funzionali, ecc.), indicando le necessarie misure di riqualificazione anche attraverso il credito edilizio di cui al precedente Art. 5 delle presenti NT.  
Il PI dovrà definire, anche sulla base dei contenuti della Tavola n. 04 "Carta della trasformabilità", gli interventi ammissibili in tali zone, perseguendo i seguenti obiettivi:
  - o difesa dell'integrità del territorio e contenimento del consumo di suolo;
  - o eliminazione o mitigazione degli elementi detrattori del paesaggio e tutela dei cono visuali;
  - o incentivazione di attività complementari a quella agricola tradizionale compatibili con gli obiettivi di tutela definiti nel presente Articolo;
  - o riqualificazione delle parti di territorio caratterizzate dal punto di vista naturalistico;
  - o controllo della qualità dei nuovi interventi edilizi ammessi;
  - o disciplina dell'attività di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Sono vietati:

- a) l'edificazione di manufatti da destinare a insediamenti zootecnici;

- b) la costruzione di impianti fotovoltaici, solari ed eolici, se non quelli che soddisferanno determinati requisiti paesaggistici che saranno approfonditi ed integrati come parte normativa nel PI;
  - c) le strutture a serra fissa, con o senza zoccolo di fondazione. Sono ammesse le serre mobili se destinate alla forzatura stagionale delle produzioni orto-floro-vivaistiche;
  - d) la costruzione di recinzioni nei fondi agricoli se non a semplice staccato o a siepe, salvo quelle strettamente attinenti gli insediamenti agricoli e residenziali
- tavola 3 carta delle fragilità  
*Terreni idonei a condizione-01. Presenza di terreni compressibili, con drenaggio difficoltoso, falda abbastanza superficiale e caratteristiche meccaniche mediocri:* include una importante parte territorio comunale ove è necessario che in tutte le fasi di utilizzo edificatorio si proceda ad accurata:
- indagine geologica e geotecnica;
  - verifica di compatibilità idraulica;
  - rilievi topografici di dettaglio in relazione al possibile rischio idraulico;
- il tutto al fine di dimensionare adeguatamente le opere di fondazione, definire accuratamente le modalità di regimazione e drenaggio delle acque, indicare la presenza di un potenziale rischio idraulico, verificare la eventuale necessità di procedere al rialzo del piano di campagna di riferimento o alla realizzazione di altre misure volte a ridurre il rischio citato, definire le modalità dei movimenti terra consentiti, stabilire le misure atte a mantenere un corretto equilibrio idrogeologico locale;
- tavola 4.1 carta della trasformabilità:  
*Contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi:* include insediamenti produttivi per i quali si renda necessario il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale. La trasformazione di tali contesti è sostenuta da accordi sottoscritti ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 e dell'art. 9 delle NT del PAT composti da due parti distinte: la prima relativa al PAT (già sottoscritta l'11 dicembre 2008), la seconda relativa al PI in fase di redazione.

In sintesi, i condizionamenti del PAT per l'area in esame sono:

- precisazione degli ambiti/elementi di invariante paesaggistica;
- osservanza delle prescrizioni definite dal PAT relativi alla compatibilità geologica;
- necessità di utilizzare gli accordi pubblico-privato quali strumenti per la riqualificazione/riconversione dell'area.

#### D. Interesse pubblico e perequazione

Il riconoscimento dell'interesse pubblico nell'attuazione dell'intervento è riconducibile alla riconversione delle aree già occupate dalla ex Paglianti Tubi. L'elemento qualificante l'intervento risiede nella eliminazione dei fabbricati (attività) utilizzati dalla Paglianti Tubi e nella riqualificazione dell'intero ambito di trasformazione.

Non sono previste opere perequative in quanto le grandezze urbanistiche messe a disposizione della parte privata attraverso al Variante al Piano degli Interventi saranno inferiori a quelle già contemplate nel Piano degli interventi Vigente e nel previgente Piano Regolatore Generale (mc 1.200 contro mc 18.250, oltre all'azzeramento del credito edilizio pari a mc 11.750). Le garanzie poste a carico del privato sono quindi legate esclusivamente alla demolizione dei fabbricati della ex Paglianti Tubi entro il periodo di vigenza del Piano degli Interventi (ex art. 18, comma 7, L.R. 11/2004 e s.m.i.).