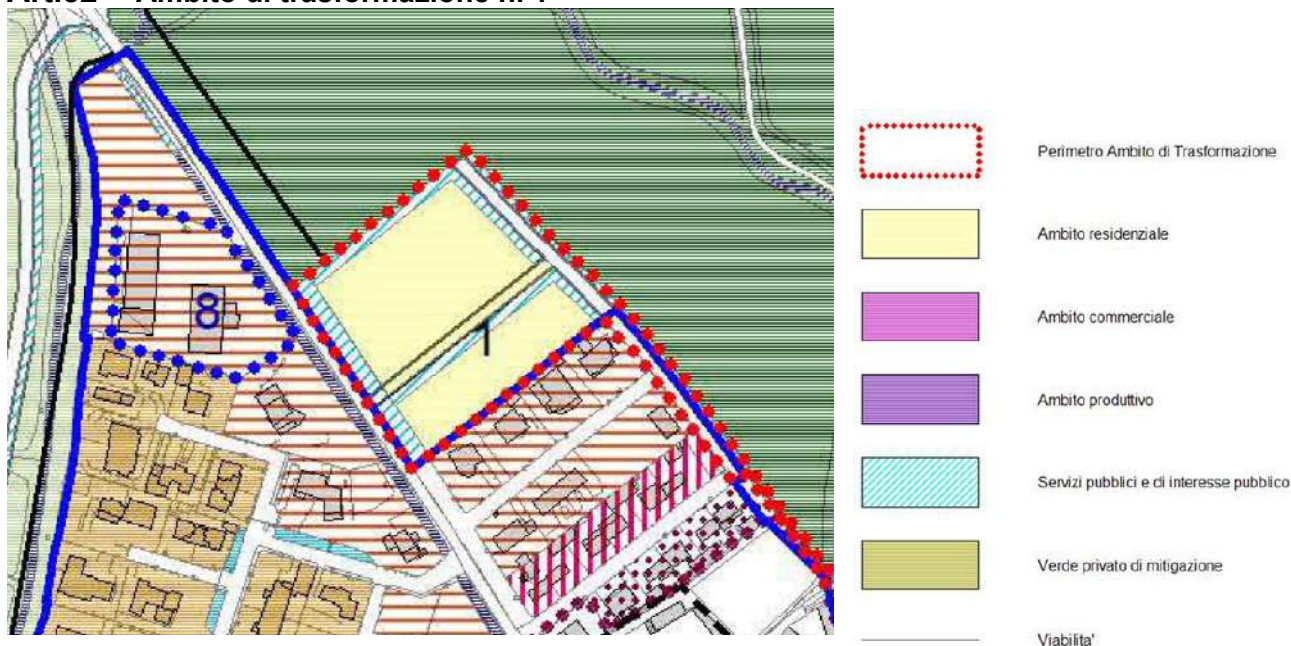


Art.32 - Ambito di trasformazione n. 1



1. Localizzazione

L'ambito AT1 è localizzato a nord del tessuto urbano consolidato di Offlaga lungo via G. Mazzini.

2. Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica era individuata nel P.R.G. come zona agricola di salvaguardia (E2).

3. Classe di fattibilità geologica: 2A

4. Classe di sensibilità paesistica: alta

5. Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo principale dell'intervento è la realizzazione di un comparto residenziale che si integri con l'esistente e riqualifichi l'attuale tessuto urbano consolidato sotto il profilo viabilistico, paesaggistico-ambientale, della dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ed opere pubbliche.

Il tronco di via Mazzini antistante l'ambito AT verrà riqualificato prevedendo una sistemazione del manto stradale e la riprogettazione dell'arredo urbano e della pubblica illuminazione.

6. Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale prevista è residenziale così come disciplinata dal precedente art. 16.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;
- attività ricettive e pubblici esercizi ad esclusione di circoli privati;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le seguenti attività:

- attività agricole,
- attività produttive,

- attività terziarie (centri commerciali, medie e grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso, esercizi di vicinato alimentare e non alimentare esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita, distributori di carburante),

7. Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa salvo verifica catastale e rilievo topografico: **14.407 mq**;
- superficie fondiaria indicativa: **17.247 mq**;
- s.l.p. ammessa: **2.800 mq**;
- Rc=40%;
- Hmax= 7,50 ml
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- distanze minime dalle strade:
 - o 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - o 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - o 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

8. Tipologie ammesse

Sono ammesse tipologie mono-bifamiliari. Fino ad un massimo del 30% della slp complessiva sono ammesse tipologie tri-quadrifamiliari.

9. Dotazione di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

- Aree cedute all'Amministrazione Comunale:
 - o viabilità interna di gronda lungo il margine dell'ambito fino ad intersezione con via di Vittorio (2.722 mq);
 - o porzione di rotatoria interna al comparto (640 mq);
 - o sedime della pista ciclabile (2.240 mq);
 - o verde pubblico lungo via Mazzini (2.140 mq).
- Aree ad uso pubblico
 - o viabilità interna di accesso alle abitazioni e parcheggi (3.370 mq);

10. Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione:
 - o rotatoria fra via Mazzini, viabilità di gronda dell'ambito AT1 e variante all'abitato di Offlaga;
 - o viabilità di gronda di collegamento con via Pastore;
 - o riqualificazione viabilità esistente (tratto di via Mazzini a sud dell'ambito AT1 fino ad intersezione con via Pastore e via di Vittorio);
 - o parcheggi pubblici o ad uso pubblico;
 - o verde attrezzato pubblico e ad uso pubblico e percorsi ciclopedonali;
 - o forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

Le aree esterne all'ambito AT1 saranno acquisite dall'Amministrazione Comunale e messe a disposizione dell'attuatore per la realizzazione dell'opera (rotatoria).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica stipulata a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

La differenza fra valore delle opere appaltate e valore dei computi metrici estimativi allegati al progetto esecutivo e riportato in allegato alla convenzione sarà riconosciuto all'Amministrazione Comunale.

11. Modalità attuativa

Piano Attuativo convenzionato di iniziativa privata ai sensi del precedente art.13 .

12. Priorità

- Stipula della convenzione urbanistica;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici all'atto della stipula della convenzione;
- cessione aree in aggiunta alla dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale definita dal Piano dei Servizi, e determinazione del contributo o della realizzazione di opere con relativo importo all'atto della stipula della convenzione urbanistica;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi della vigente normativa in materia di Contratti Pubblici entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

13. Prescrizioni particolari

Al fine dell'attuazione del presente P.A., qualora non fosse presente un sistema fognario idoneo all'evacuazione ed allo smaltimento finale delle acque reflue (collettore fognario allacciato ad un impianto di depurazione), è d'obbligo da parte del soggetto proponente eseguire un impianto di depurazione dedicato, adeguatamente dimensionato. Le soluzioni tecnologiche adottate dovranno in ogni caso tenere conto dell'inclusione del comune di Offlaga nelle zone vulnerabili da nitrati ai sensi del Programma di Tutela ed Uso delle Acque (PTUA), approvato con Delibera n. 6990 del 31 luglio 2017.

Negli obblighi di convenzione urbanistica dovranno essere definite le opere **di mitigazione e/o compensazione della Rete Ecologica** (siepi plurispecifiche, filari e/o fasce tampone boscate o comunque qualsiasi creazione di elementi lineari o areali di valore ecologico che possano costituire un efficace supporto alla rete ecologica) di entità adeguata all'impatto della trasformazione.