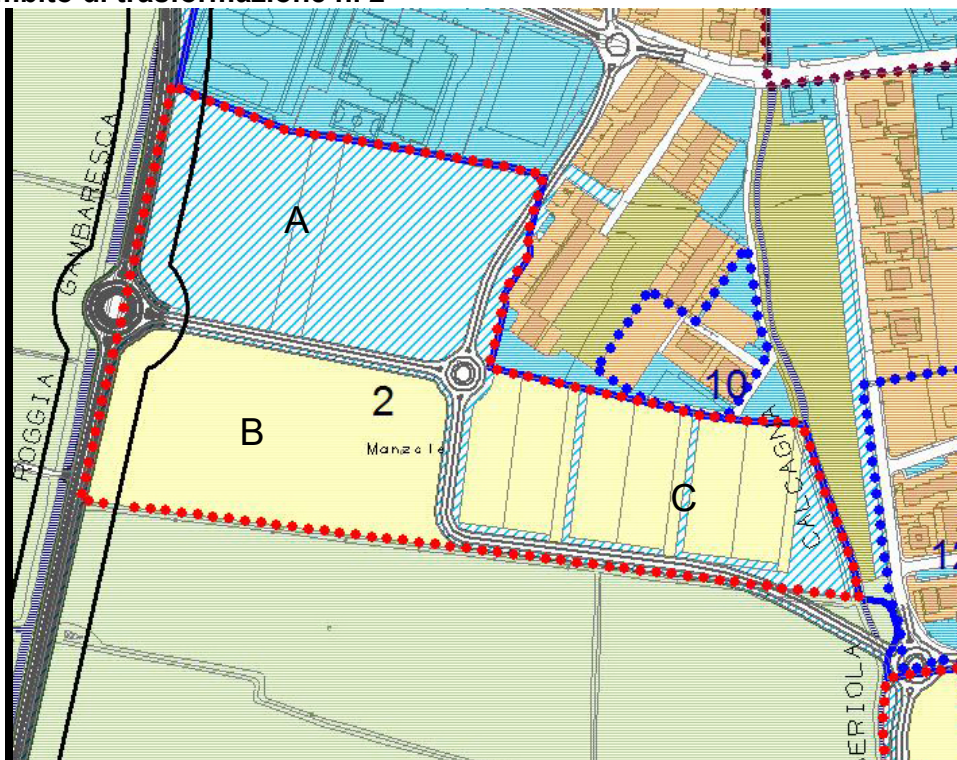


Art.33 - Ambito di trasformazione n. 2



1. Localizzazione

L'ambito AT2 si trova lungo la strada per Cignano in posizione limitrofa ai principali servizi esistenti ad Offlaga (scuole elementari, aree sportive e Municipio) lungo il tracciato della variante all'abitato di Offlaga della SP33.

2. Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica era individuata nel Prg parzialmente come zona SP, zona agricola produttiva (E1) e zona agricola di salvaguardia (E2).

3. Classe di fattibilità geologica: 2A e 4B in corrispondenza del reticolo idrografico

4. Classe di sensibilità paesistica: media

5. Obiettivi della trasformazione

Il primario obiettivo dell'ambito AT2 è legato alla volontà di definire una polarità urbana di riferimento per l'intero territorio di Offlaga, in particolare per l'abitato di Offlaga e Cignano. L'ampliamento delle aree di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale permetterà la realizzazione di nuovi collegamenti ciclopedonale ed offrirà ampi spazi per la realizzazione di future attrezzature scolastiche e sportive.

6. Destinazioni d'uso

Subcomparto **A**: servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Subcomparti **B** e **C**: la destinazione d'uso principale prevista è residenziale così come disciplinata dal precedente **art. 16**. Per il comparto B sono ammesse, nella misura massima del 40% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- o attività commerciali (esercizi di vicinato alimentare e non alimentare, medie strutture di vendita non alimentari con superfici di vendita fino a 300 mq);

- o artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;
- o 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:

- o attività agricole,
- o attività produttive,
- o attività terziarie (centri commerciali, medie strutture di vendita alimentari con superfici di vendita fino a 300 mq, medie strutture di vendita superiori a 300 mq e grandi strutture di vendita, commercio all'ingrosso, esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita, distributori di carburante).

7. Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa, salvo verifica catastale e rilievo topografico: **83.000 mq**;
- superficie indicativa subcomparto **A: 30.350 mq**;
- superficie fondiaria indicativa subcomparto **B: 23.115 mq**;
- superficie fondiaria indicativa subcomparto **C: 18.130 mq**;
- s.l.p. ammessa comparto B: **7.500 mq** di cui il 15% massimo di edilizia a prezzo convenzionato;
- s.l.p ammessa comparto C: **6.000 mq**;
- Rc=40%;
- Hmax sub comparto B= 7,50 ml. Fino al 35% della superficie coperta è ammessa un'altezza massima di 10,00 ml.;
- Hmax sub comparto C= 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.
- ai sensi dell'art.11 c. 5 della L.R. 11/2005 in sede di pianificazione attuativa i valori delle slp massime ammesse potranno subire una variazione % di +/-10%;

8. Tipologie ammesse

Il subcomparto B deve costituire una centralità urbana grazie alla presenza di una piazza pubblica quale spazio pubblico di incontro ed aggregazione sociale attorno alla quale vengano organizzati edifici anche in linea. Possono essere previsti edifici monofunzionali terziari.

Nel sub comparto C 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 superficie del subcomparto A (30.350 mq);
 - o viabilità interna di collegamento fra strada per Cignano, via Don Primo Mazzolari e via Santi Faustino e Giovita (5.320 mq);
 - o sedime pista ciclabile (3.010 mq);
 - o porzione di rotatoria lungo variante all'abitato di Offlaga (650 mq);
 - o piazza pubblica nel sub comparto B.
- Aree asservite all'uso pubblico:

- o viabilità di servizio alle residenze;
- o verde attrezzato, percorsi ciclopeditoni e parcheggi nel sub comparto C;

10. Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione:
 - o rotatoria lungo il margine ovest dell'ambito AT2;
 - o viabilità interna di collegamento fra strada per Cignano, via Don Primo Mazzolari e via Santi Faustino e Giovita;
 - o intersezione a T con via Santi Faustino e Giovita;
 - o pista ciclabile;
 - o piazza all'interno del subcomparto B;
 - o parcheggio e percorsi pedonali interni al subcomparto A;
 - o viabilità di servizio alle residenze;
 - o verde pubblico e ad uso pubblico attrezzato e percorsi ciclopeditoni;
 - o parcheggi ad uso pubblico;
 - o forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

Le aree esterne all'ambito AT2 saranno acquisite dall'Amministrazione Comunale e messe a disposizione dell'attuatore per la realizzazione della 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 di urbanizzazione 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.

La convenzione urbanistica dovrà definire il prezzo di vendita dell'edilizia convenzionata.

La viabilità come individuata nelle tavole di piano è da ritenersi indicativa e potrà subire un'adeguamento del tracciato in sede di pianificazione attuativa e/o progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.

La quota di edilizia convenzionata potrà essere parzialmente ridotta a fronte di cessione all'Amministrazione Comunale di locali da adibire a pubblici servizi a piano terra pari ad almeno 150 mq di slp regolarmente agibili ed accessibili.

11. Modalità attuativa

Programma integrato di intervento di iniziativa privata.

Se entro 18 mesi dall'efficacia degli atti del P.G.T. ai sensi dell'art. 13 c.11 della L.R.12/2005, prorogabili dall'Amministrazione Comunale a 48 mesi per manifestati motivi espressi dall'attuatore, i privati non manifestassero interesse ad attuare l'intervento, l'Amministrazione Comunale potrà attuare un Programma Integrato di Intervento di iniziativa pubblica.

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.