

Art.34 - Ambito di trasformazione n. 3



1. Localizzazione

L'ambito AT3 si trova lungo nella porzione meridionale del tessuto urbanizzato residenziale di Offlaga a sud di via Santi Faustino e Giovita.

2. Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica era individuata nel Prg parzialmente come zona SP. Tale previsione di piano risulta non attuata.

3. Classe di fattibilità geologica: 2A

4. Classe di sensibilità paesistica: media

5. Obiettivi della trasformazione

Gli obiettivi dell'ambito AT3 sono legati ai più ampi obiettivi generali del P.G.T. quali:
- il miglioramento del sistema della viabilità.

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:

- o attività commerciali (esercizi di vicinato alimentare e non alimentare);
- o artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche;
- o attività ricettive e pubblici esercizi ad esclusione di circoli privati;
- o 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 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: **3.308 mq**;
- superficie fondiaria indicativa: **3.100 mq**;
- s.l.p. ammessa: **1.000 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 porzione di rotatoria a nord dell'ambito AT3;
- È ammessa l'attuazione per stralci funzionali.

10. Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione:
 - ~~o viabilità di servizio alle residenze;~~
 - o forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

~~Le aree esterne all'ambito AT3 saranno acquisite dall'Amministrazione Comunale e messe a disposizione dell'attuatore per la realizzazione dell'opera (rotatoria).~~

11. Modalità attuativa

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

12. Priorità

- Stipula della convenzione urbanistica;
- monetizzazione della dotazione minima dovuta;
- ~~realizzazione delle opere di urbanizzazione ai sensi della vigente normativa in materia di Contratti Pubblici entro il termine massimo di 3 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.

14. Norma particolare

La capacità edificatoria massima è incrementabile in base a quanto previsto dalla normativa del comparto soggetto a normativa particolareggiata n. 13, di cui all'**art. 65**. Per tale volumetria aggiuntiva, traslata all'interno dell'Ambito di Trasformazione n. 3 dovranno essere reperiti i necessari spazi per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, nelle quantità minime definite dal Piano dei Servizi.