

Art.35- Ambito di trasformazione n. 4**1. Localizzazione**

L'ambito AT4 si trova ad Offlaga ed è suddiviso in due comparti. Il comparto 4A si trova nella porzione est del tessuto urbanizzato in via San Rocco e coincide con l'attuale sede della ditta NOVAPLASTIK. Il comparto 4B si trova a sud dell'area produttiva artigianale di Offlaga lungo la strada per Manerbio.

2. Inquadramento urbanistico

Il comparto 4A era individuato nel Prg come zona D1 "zone di trasformazione" comprendente episodi produttivi inseriti in ambito prevalentemente residenziale. Il comparto 4b era individuato dal Prg come zona E1 "agricola produttiva".

3. Classe di fattibilità geologica: 2A**4. Classe di sensibilità paesistica**

comparto 4A - alta
comparto 4B - media

5. Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo dell'ambito AT4 è legato alla necessità di delocalizzare la ditta NOVAPLASTIK riqualificando l'area dell'attuale sede (4A) con un intervento di carattere residenziale e individuando il comparto 4B, ambito di carattere produttivo, quale area di futura sede della sopracitata attività.

6. Destinazioni d'uso

Subcomparto **A**: la destinazione d'uso principale prevista è residenziale così come disciplinata dal precedente **art. 16**. Sono ammesse, nella misura massima del 15% 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 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 ricettive e pubblici esercizi;
- 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),

Subcomparto **B**: le destinazioni d'uso previste sono le attività produttive così come definite al precedente **art. 16**, ad esclusione delle attività estrattive.

Sono escluse la residenza, eccezion fatta per le residenze di servizio alle attività, le attività commerciali non previste dal presente articolo, le attività agricole e le strutture per il tempo libero.

Sono esplicitamente escluse le seguenti attività di lavorazione:

- fonderie di alluminio, fonderie di ghisa, inceneritori, concerie, raffinerie di metalli, carpenterie metalliche pesanti, laminazioni a caldo e a freddo, cartiere, raffinerie di metalli, impianti chimici o petrolchimici, pressofusione di alluminio, stampaggio a caldo di ottone o sue leghe, attività di recupero di cui al punto 3.2.3 lettera A del D.M. 5.2.1998, decapaggio dei metalli, burattatura, centrali termoelettriche, l'insediamento di nuove acciaierie, trattamento di rifiuti solidi ed assimilabili agli urbani e dei liquami e cernita e deposito stracci;
- lavorazioni insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie.

7. Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa, salvo verifica catastale e rilievo topografico, del comparto A: **6.560 mq**;
- Superficie territoriale indicativa, salvo verifica catastale e rilievo topografico, del comparto B: **6.795 mq**;
- superficie fondiaria indicativa comparto A: **3.530 mq**;
- superficie fondiaria indicativa comparto B: **5.820 mq**;
- s.l.p. ammessa comparto A: **1.500 mq**;
- s.l.p. ammessa comparto B: **5.000 mq**;
- Rc comparto A=40%;
- Rc comparto B=60%;
- Hmax comparto A = 7,50 ml;
- Hmax comparto B = 10,00 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

Nel comparto 4A 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 del sub comparto A (950 mq);
 - o parcheggi del sub comparto A (460 mq);
 - o verde pubblico del sub comparto A (1.625 mq).
- Area asservite ad uso pubblico
 - o viabilità interna del sub comparto B (500 mq);
 - o verde pubblico del sub comparto B (477 mq).

10. Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione:
 - o viabilità interna di servizio alle residenze (comparto A) e alle attività produttive (comparto B);
 - o verde piantumato lungo confine sud ed est del comparto A;
 - o verde di mitigazione ambientale di larghezza ml. 5,00 lungo l'intero confine sud- est ed ovest del comparto B;
 - o parcheggi e percorsi pedonali d'uso pubblico (comparto A);
 - o forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

Non è ammessa l'applicazione dell'**art.28 c.3**: la necessità di delocalizzare l'attività produttiva esistente determina l'attuazione contestuale del comparto A e B.

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

- indagini ambientali da effettuarsi sull'area artigianale dismessa (comparto 4A) prima della stipula della convenzione urbanistica;
- 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 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.