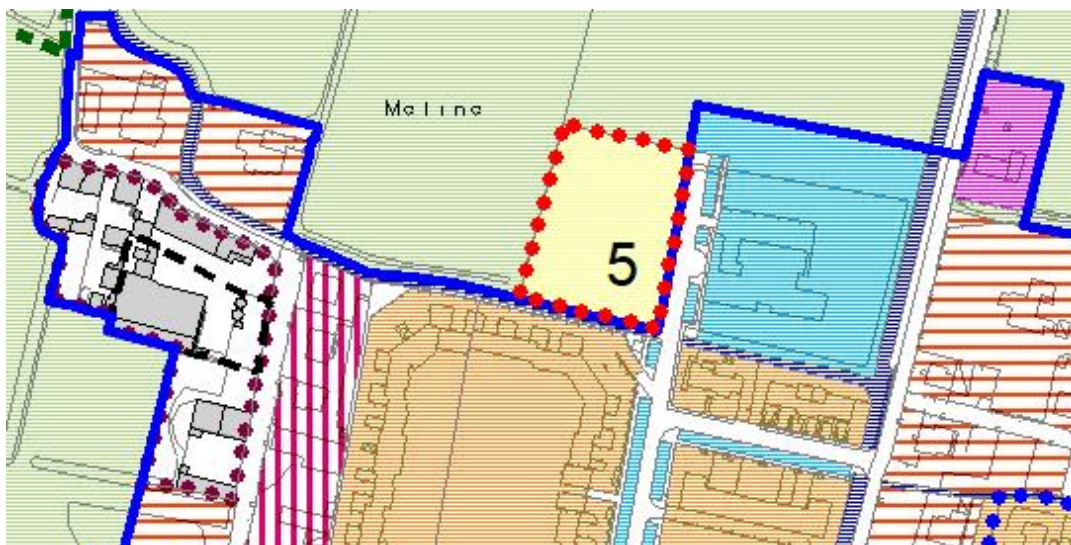


Art.36 - Ambito di trasformazione n. 5

1. **Localizzazione:** l'ambito AT5 si trova a nord dell'abitato di Cignano in via Ancelle della Carità.
2. **Inquadramento urbanistico:** il comparto 5 è individuato nel Prg vigente prevalentemente come zona E1 "agricola produttiva" e parzialmente come zona E2 "agricola di salvaguardia".
3. **Classe di fattibilità geologica:** 3A
4. **Classe di sensibilità paesistica:** media
5. **Obiettivi della trasformazione:** tale ambito rappresenta la principale nuova offerta insediativa di carattere residenziale nella frazione di Cignano.
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),

esplicitamente non previste dal presente articolo.

7. Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa, salvo verifica catastale e rilievo topografico: **4.550 mq** ~~12.095 mq~~;
- s.l.p ammessa: **1.300 mq** ~~3.450 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 asservite all'uso pubblico:
 - o viabilità di accesso alle residenze;
 - o parcheggi lungo la viabilità di accesso alle residenze.

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;
 - o parcheggi e percorsi pedonali d'uso pubblico a servizio delle residenze;
 - o forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

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: Programma integrato di intervento di iniziativa privata. Se entro 18 mesi, prorogabili dall'Amministrazione Comunale a 48 mesi, dall'efficacia degli atti del P.G.T. ai sensi dell'art. 13 c.11 della L.R.12/2005 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.