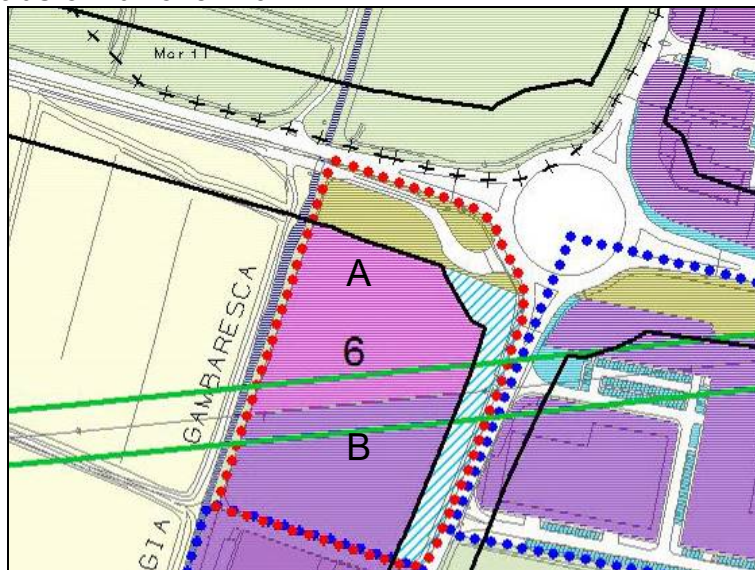


Art.37 - Ambito di trasformazione n. 6



1. Localizzazione

L'ambito AT6 si trova a sud di Cignano lungo la SP668 in continuità con il tessuto urbano consolidato di carattere produttivo.

2. Inquadramento urbanistico

L'ambito AT6 è individuato nel Prg vigente come zona E2 "agricola di salvaguardia".

3. Classe di fattibilità geologica: 2A e 3A

4. Classe di sensibilità paesistica: media

5. Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo dell'ambito AT6 è legato alla volontà di individuare un'opportunità di ampliamento delle attività produttive-artigianali insediate a Cignano localizzandole in posizione di elevata accessibilità veicolare. Nello specifico, l'obiettivo del comparto B è l'ampliamento della attività Bresciangrana.

6. Destinazioni d'uso

Subcomparto **A**: le destinazioni d'uso principali previste sono le attività terziarie così come definite dal precedente **art. 16**:

- attività commerciali: medie strutture di vendita non alimentari con dimensione unitaria fino a 600 mq di superficie di vendita, esercizi di vicinato non alimentare, commercio all'ingrosso;
- esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche) rientranti in Medie Strutture di Vendita così come definiti da D.Lgs 114/98;
- artigianato di servizio, botteghe artigiane e artistiche;
- attività ricettive e pubblici esercizi ad esclusione di circoli privati;
- attività direzionali.

Sono escluse:

- la residenza, eccezion fatta per le residenze di servizio nel limite massimo di 250 mq di slp;
- le attività agricole;

- le attività produttive;
- attività terziarie: attività commerciali – centri commerciali, grandi strutture di vendita, medie strutture di vendita alimentari, medie strutture di vendita non alimentari con superficie di vendita superiore a 600 mq

esplicitamente non previste dal presente articolo.

Subcomparto **B**: le destinazioni d'uso principali previste sono le attività produttive così come definite dal precedente **art. 16**:

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.

Ad ampliamento dell'attività esistente della società Bresciangrana srl sono altresì ammesse anche le seguenti attività terziarie come spaccio aziendale dei prodotti dell'attività casearia esistente:

- attività commerciali: 1 esercizio di vicinato alimentare e non alimentare con superficie di vendita fino a 150 mq o 1 Media Struttura di vendita alimentare e non alimentare con superficie di vendita fino a 200 mq, commercio all'ingrosso;

Sono escluse:

- esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (esposizioni merceologiche);
- artigianato di servizio, botteghe artigiane e artistiche;
- attività ricettive e pubblici esercizi;
- attività direzionali.
- la residenza, eccezion fatta per le residenze di servizio nel limite massimo di 250 mq di slp;
- le attività agricole;
- le attività terziarie (attività commerciali – centri commerciali, grandi strutture di vendita, medie strutture di vendita con dimensione unitaria superiore a 1.500 mq)

esplicitamente non previste dal presente articolo.

7. Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa, salvo verifica catastale e rilievo topografico: **31.120 mq**;
- superficie fondiaria indicativa sub comparto A: **11.580 mq**;
- superficie fondiaria indicativa sub comparto B: **10.351 mq**;
- s.l.p ammessa comparto A: **8.500 mq**;
- s.l.p ammessa comparto B: **6.500 mq**;
- Hmax comparto A = 8,00 ml;
- Hmax comparto B = 10,00 ml;
- Rc comparto A: 50%;
- Rc comparto B: 60%;
- 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. Dotazione di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

- Aree asservite all'uso pubblico:
 - o parcheggi;

9. 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 collegamento del comparto ed extracomparto (variante all'abitato di Offlaga);
 - o viabilità interna di servizio alle attività produttive e terziarie;
 - o area verde di mitigazione lungo la SP668 ed il confine nord del lotto per un tratto di 150 ml ed una larghezza di 10,00 ml ;
 - o parcheggi d'uso pubblico;
 - 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.

10. Modalità attuativa

Piano attuativo ai sensi del precedente **art.13**. È ammessa l'attuazione per stralci funzionali.

11. 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.

12. 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.

Il comparto B è stato adottato con DGC n. 76 del 20/12/2018 e approvato con DGC n. 10 del 07-02-2019.