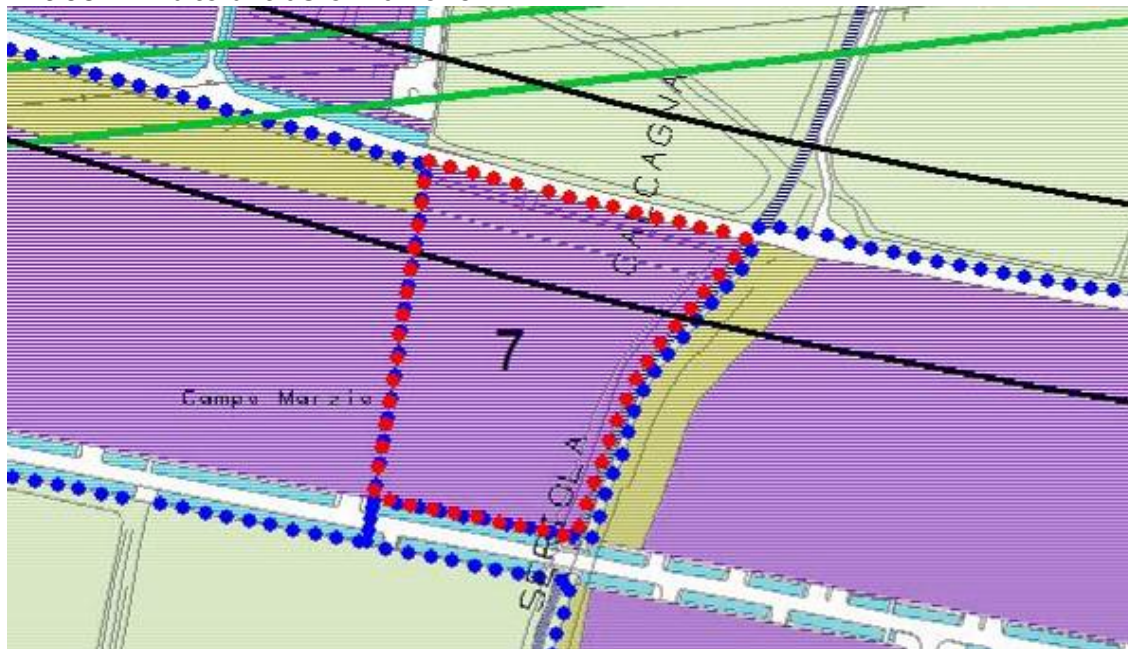


Art.38 - Ambito di trasformazione n. 7**1. Localizzazione**

L'ambito AT7 si trova a sud della SP668 all'interno del tessuto urbano consolidato di carattere produttivo.

2. Inquadramento urbanistico

L'ambito AT7 è individuato nel Prg vigente prevalentemente come zona E1 "agricola produttiva" e parzialmente come zona E2 "agricola di salvaguardia".

3. Classe di fattibilità geologica: 2A**4. Classe di sensibilità paesistica: media****5. Obiettivi della trasformazione**

L'ambito AT7 si pone come obiettivo il completamento dell'area produttiva artigianale esistente

6. Destinazioni d'uso

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.

Sono altresì ammesse nella misura massima del 30% della slp anche le seguenti attività terziarie:

- attività commerciali: medie strutture di vendita non alimentare con dimensione unitaria fino a 500 mq di superficie di vendita, medie strutture di vendita alimentari (all'ingrosso e non) con dimensione unitaria fino a 1.500 mq, esercizi di vicinato non alimentari, commercio all'ingrosso;
- esercizi che vendono oggetti ingombranti e a consegna differita (autosaloni, esposizioni merceologiche);
- 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 terziarie (attività commerciali – centri commerciali, grandi strutture di vendita, medie strutture di vendita non alimentari con dimensione unitaria superiore a 500 mq, medie strutture di vendita alimentari con dimensioni unitaria superiore a 1.500 mq, esercizi di vicinato alimentari)

esplicitamente non previste dal presente articolo.

7. Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa, salvo verifica catastale e rilievo topografico: **16.560 mq**;
- superficie fondiaria indicativa: **12.420 mq**;
- s.l.p ammessa: **8.000 mq**;
- Sc ammessa: **6.500 mq**;
- Hmax = 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. Dotazione di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

- Dotazione minima: già assolta con realizzazione di parcheggio extracomparto.
- Dotazione aggiuntiva: non dovuta.

9. Criteri di intervento

- Opere a carico dei lottizzanti:
 - o viabilità interna di servizio alle attività produttive e terziarie
 - o area verde di mitigazione lungo la SP668: barriera alberata della profondità di 5 m lungo il confine nord del lotto
 - o area verde di mitigazione lungo il confine est del lotto: barriera alberata della profondità di 3 m;
 - o forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

10. Modalità attuativa: permesso di costruire convenzionato.

11. Priorità

- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

12. Prescrizioni particolari

In aggiunta alla slp e SC previste per l'AT7 all'interno dell'ambito sono ammesse una slp aggiuntiva di 3.740 mq ed una SC aggiuntiva di 3.740 mq, già autorizzate nella zona produttiva esistente (comparto 37) per il CIS 4 approvato e convenzionato con atto notarile (REP. 151652 – RACC. 13136) registrato a Verolanuova al n. 583 in data 25.06.2004 e atto notarile (REP. 2909 e RACC. 1916) registrato a Brescia al n.11866 in data 21.3.2018.

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.

13. Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde

Piantumazione delle aree a verde privato come barriere di mitigazione ambientale lungo le principali infrastrutture viaria che delimitano il comparto (SP668), in conformità con quanto indicato dalle Nta del Ptcp della Provincia di Brescia. Le aree a verde privato non sono da computarsi come superfici per la dotazione dei servizi pubblici o d'uso pubblico richiesti.

I parcheggi pubblici reperiti dovranno essere attrezzati con adeguate piantumazioni.