

Art.39 - Ambito di trasformazione n. 8 – eliminato con variante PGT 2013

Art.40 - Ambito di trasformazione n. 9 - attuato

1. Il Piano Attuativo relativo all'AT9 è stato adottato con D.C.C. n.28 del 20.11.2012, approvato con D.C.C. n. 4 del 5.3.2013 e convenzionato con atto del Notaio Laura Valotti in data 20.1.2017. **Si rimanda a comparto n.51 del Piano delle Regole**

Art. 40 bis - Ambito di trasformazione n.10



1. Localizzazione

L'ambito AT10 è localizzato a nord-est del territorio comunale di Offlaga.

2. Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel P.R.G. vigente come zona "CIS7", approvato e convenzionato con atto notaio dott. Enrico Lera (REP. 17546 – RACC. 3271) registrato a Brescia al n.1154 in data 5.08.2002

3. Classe di fattibilità geologica: 3A

4. Classe di sensibilità paesistica: media

5. Obiettivi della trasformazione

In relazione alle previsioni di cui all'ex CIS 7 del PRG in ragione delle criticità rilevate dall'Amministrazione Comunale in sede di verifica di compatibilità con il PTCP, l'obiettivo della

trasformazione è costituito dalla definizione di funzioni che risultino il più possibile coerenti con le circostanti o comunque le minor impattanti possibili, ferme le potenzialità edificatorie di comparto.

In ragione di ciò, ed anche in relazione alle misure di mitigazione che non potranno che essere meglio specificate solo in esito alla definizione finale di dette funzioni, si procederà in sede di strumento attuativo nel contemperamento degli interessi in gioco, in conformità ai principi dell'urbanistica c.d. contrattata, applicando ove possibile e pertinenti gli istituti di cui all'art. 11 della L.R. 12/2005.

Vista l'impossibilità di delocalizzare la previsione urbanistica del PRG, alla luce dello stato di fatto dell'area interessata, l'obiettivo è quello di creare un insediamento, in zona extraurbana agricola a ridosso del NAF, complementare, per funzioni e attività in esso insediate, con l'ambito agricolo circostante.

6. Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale prevista è **produttiva** così come disciplinata dal precedente **art. 16**.

Sono ammessi:

- fabbriche e officine, laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio;
- magazzini, depositi coperti e scoperti, anche se non direttamente connessi all'industria (compresi uffici strettamente connessi alle attrezzature per l'autotrasporto);
- attività espositive e di vendita relative e complementari all'attività agricola, agroalimentare, vitivinicola...;
- costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- attività di produzione di energia da fonti rinnovabili o alternative;

Sono esplicitamente escluse le seguenti attività di lavorazione:

- fonderie di alluminio, fonderie di ghisa, inceneritori, concerie, cartiere, raffinerie di metalli, carpenterie metalliche pesanti, laminazioni a caldo e a freddo, 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, stampaggio guarnizioni in gomma e lavorazione della gomma, verniciature industriali, impianti di produzione asfalti e/o trattamento di prodotti assimilabili;
- lavorazioni insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie; è invece consentito l'insediamento di attività produttive insalubri di seconda classe.

Sono altresì ammesse:

• Attività terziarie:

- attività commerciali: nei limiti degli esercizi di vicinato alimentare e non alimentare, media struttura di vendita non alimentare, commercio all'ingrosso non alimentare, secondo le definizioni di cui alla legislazione in materia di commercio;
- esercizi che hanno ad oggetto la vendita al dettaglio di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, mezzi e attrezzature a servizio della produzione agricola, legnami, materiali edili e simili);
- artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche: comprendono tutte le esercizi che svolgono l'attività commerciale al dettaglio congiunta (nello stesso locale, con unica entrata e servizi comuni) con quella all'ingrosso, limitatamente ai casi indicati dalla legislazione

regionale in materia;

- artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche: comprendono tutte le attività di servizio non moleste e non pericolose e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita ovvero per il carattere ristretto del proprio mercato. Queste, indicativamente, le categorie ed attività ammesse:
 - o produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria;
 - o riparazione beni di consumo: biciclette, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno-ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, strumenti di precisione, rilegatoria;
 - o servizi personali e simili: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con escluse attività di lavaggio di tipo industriale o, comunque, non compatibili per tipologia e qualità di scarichi con il contesto nel quale andrebbero collocati), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, laboratori fotografici.
- attività ricettive e pubblici esercizi: alberghi, motel, residence, residenza turistica, ostelli, campeggi, ristoranti, trattorie, bar, bed and breakfast, così come definiti dalla L.R. 15/2007, ad esclusione di circoli privati;
- attività direzionali: complessi per uffici, uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, terziario diffuso.
- **Attività agricole**
 - Attività agrituristiche, agroalimentari e vitivinicole
 - attrezzature e infrastrutture produttive quali depositi per attrezzi e macchine agricole, magazzini per prodotti agricoli e zootecnici, silos, serre, tunnel, serbatoi idrici, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, strutture agrituristiche, strutture destinate all'allevamento;
- **Strutture di servizio pubbliche e di interesse pubblico e per il tempo libero nei limiti di:**
 - attrezzature per l'istruzione, didattica, centri di formazione per attività agricola e agroalimentare;
 - attrezzature sociali e socio-culturali (centri civici, musei, auditorium, biblioteche, asili nido);
 - attrezzature sanitarie (centri e distretti socio-sanitari, ospedali, cliniche, case di cura, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poliambulatori, farmacie) e socio-assistenziali (case di riposo, cooperative sociali onlus, centri socio-educativi, riabilitativi e assistenziali in favore di categorie svantaggiate, comunità alloggio);
 - attrezzature sportive (centri sportivi, palestre e centri fitness);
 - impianti tecnologici;
 - aree ed attrezzature per l'installazione di impianti volti alla produzione di energia da fonti alternative e rinnovabili;

Sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- la residenza, eccezion fatta per le residenze di servizio alle attività, così come definita al precedente art.16 c.4;
- le attività produttive non previste dal presente articolo, così come definite al precedente art.16 c.5;
- le attività terziarie non previste dal presente articolo, così come definite al precedente art.16 c.6;
- le attività agricole non previste dal presente articolo, così come definite al precedente art.16 c.7;

- le strutture di servizio e per il tempo libero non previste dal presente articolo, così come definite al precedente art.16 c.9;

7. Indici urbanistici

- Superficie territoriale indicativa, salvo verifica catastale e rilievo topografico: **32.200 mq**;
- slp massima: 20.000 mq;
- SC: 20.000 mq;
- Hmax: 10,00 ml;
- Ip=15%
- 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:

- o nel caso di attuazione della previsione del PRG (destinazione produttiva): 6.752 mq, di cui una parte da destinare a parcheggio da realizzare all'interno dell'Ambito AT9, così come individuato negli elaborati grafici del PGT, e la restante, eventualmente monetizzabile ai sensi del successivo **art.47**.
- o nel caso di altre destinazioni ammesse dal presente articolo: vedasi **art.47 delle presenti norme**.

9. Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione:
 - o adeguamento della viabilità esistente di accesso a carico del soggetto attuatore, da definirsi in funzione delle attività da insediarsi e a seguito di specifico studio del traffico;
 - o opere di mitigazione ambientale, così come riportata nell'estratto cartografico;
 - 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 convenzionato di iniziativa privata ai sensi del precedente **art.13**.

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.
- il progetto dovrà essere sottoposto al parere della Commissione del Paesaggio.

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.