

Art. 12 - Ambito di trasformazione AI2**Scala 1:2.000****Localizzazione:** l'area si trova a sud dell'abitato di Pralboino lungo la SP102.**Vincoli:** fasce di rispetto allevamenti.**Destinazioni d'uso:** la destinazione d'uso principale è costituita dalla attività industriali, così come disciplinate dall'**art. 14** delle Disposizioni Comuni.

Sono ammesse, senza vincoli percentuali, anche le seguenti destinazioni complementari, accessorie e compatibili:

- residenze di servizio;
- attività commerciali ad eccezione di medie strutture di vendita alimentari, grandi struttura di vendita e centri commerciali;
- artigianato di servizio;
- attività direzionali;
- attività ricettive ad eccezione di attività turistiche e attività ricettive all'aria aperta;
- attività direzionali;
- distributori di carburante;
- servizi pubblici e di interesse pubblico;
- impianti tecnologici.

Sono escluse:

- le residenze diverse da quelle stabilite dal presente articolo;
- attività commerciali di medie strutture di vendita alimentari, grandi struttura di vendita e centri commerciali;
- le attività agricole.

Parametri ed indici urbanistici:

- Superficie territoriale indicativa salvo verifica catastale e rilievo topografico: **19.070 mq**
- Sc_{max} : 12.500 mq
- slp : **15.000 mq**
- H_{max} = 12 ml. misurati all'imposta della via di corsa del carroponete o, in assenza, all'imposta dell'orditura di sostegno della copertura; esclusi i volumi o spazi di natura tecnologica che non potranno avere un'altezza superiore ai ml. 5,00, salvo esigenze documentate. La differenza tra la quota del piano di riferimento all'imposta della via di corsa del carroponete e l'intradosso dell'orditura di sostegno della copertura non può, comunque, superare i ml. 3,00.
- Ip_{min} = 15%;
- **Df**: pari ad H e mai inferiore a m 10,00; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444. Ove non espressamente vietato, è sempre consentita l'edificazione in aderenza, nel qual caso il nuovo edificio o il sopralzo potrà superare di un piano l'edificio contiguo. Il distacco previsto dalle norme non si applica nel caso in cui entrambe le pareti fronteggianti siano cieche; in tal caso si dovrà, comunque, mantenere una distanza minima di m 6,00. Le costruzioni accessorie quali autorimesse, portici e soprastanti logge aventi altezza media inferiore a m 3,00 devono rispettare la distanza minima di m 5,00 dalle costruzioni non accessorie e accessorie, ivi comprese quelle della medesima proprietà, e possono essere

posizionate sul confine di proprietà, previo accordo registrato e trascritto tra i privati. Dovranno essere garantite le distanze tra fabbricati previste dal Codice Civile.

- **Dc:** m 5,00 e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio. È consentita la possibilità di costruire in aderenza; nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme dovrà essere soddisfatto il distacco minimo richiesto tra gli edifici e registrato e trascritto apposito accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio. È sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti realizzate al di sotto del piano di riferimento.
- **Ds:** 5,00 m o in allineamento agli edifici preesistenti. È fatto salvo il rispetto di tutte le distanze previste dal Codice della Strada.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale: la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere o asservire all'uso pubblico, definita dall'**art.6** del PdS.

Dotazione aggiuntiva: ai sensi dell'**art.7** del PdS realizzazione di opere destinate al potenziamento e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico, anche esterni alla proprietà su indicazione dell'Amministrazione Comunale e/o finanziamento mediante contributo diretto.

Criteri di intervento:

Opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo totale e/o parziale degli oneri di urbanizzazione e della dotazione aggiuntiva:

- viabilità di accesso
- 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 del progetto esecutivo delle opere.

Modalità attuativa: Piano Attuativo ai sensi dell'art.20 delle Disposizioni Comuni. Nel rispetto di un disegno planivolumetrico d'insieme, è ammessa l'approvazione per singoli stralci funzionali.

Priorità:

- stipula della convenzione urbanistica;
- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primarie e/o secondaria all'atto della stipula della convenzione;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- presa in carico delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore da parte dell'Amministrazione Comunale solo a seguito dell'ottenimento del commaudo favorevole delle stesse.

Prescrizioni particolari:

- **opere di mitigazione:** interventi di mitigazione lungo il confine est e sud dell'ambito di trasformazione (siepe plurispecifica e fasce tampone, filari, macchie boscate o altri interventi individuati nell'elaborato D-13) di entità adeguata all'impatto dell'intervento. Tali interventi verranno definiti negli obblighi di convenzione urbanistica;

- rispetto dei requisiti di **invarianza idraulica** ai sensi del Regolamento regionale n.7 del 23/11/2017 “Regolamento recante criteri per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 12/2005”.