

Titolo III - Ambiti di Trasformazione

Art. 8 - Ambito di trasformazione AR1



Scala 1:2.000

Localizzazione: l'area si trova in loc. Sabbioni nella porzione nord-est dell'abitato di Pralboino.

Vincoli: fasce di rispetto allevamenti.

Destinazioni d'uso: la destinazione d'uso principale è la **residenza**, così come disciplinata dall'art. 14 delle Disposizioni Comuni.

Sono ammesse anche le seguenti destinazioni compatibili con la residenza:

- attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- attività ricettive, ad esclusione di quelle all'aria aperta e dei locali di pubblico spettacolo (discoteche, sale da ballo);
- attività direzionali;
- servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Sono escluse: tutte le altre destinazioni.

Parametri ed indici urbanistici:

- Superficie territoriale indicativa salvo verifica catastale e rilievo topografico: **18.730 mq**
- slp_{max} : **5.620 mq**
- Ic : 50%
- H_{max} : 7,50 m
- lpf : 35%
- Df – distanza fra fabbricati: il distacco tra pareti fronteggianti non può essere inferiore all'altezza della parete più alta (H) e mai inferiore a 10,00 m. Si rimanda ad **art. 11** delle Disposizioni Comuni.
- Dc – distanza dai confini: 5,00 m. È sempre consentita la possibilità di costruire in aderenza nel caso di costruzioni a cortina continua. Si rimanda ad art. 11 delle Disposizioni Comuni.
- Ds – distanza minima dalle strade: arretramento minimo pari a 5,00 m per le costruzioni fuori terra e a 3,00 m per le costruzioni interrato.

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. La dotazione minima da reperire è indicativamente di 2.978 mq.

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 collegamento fra via Padre Ottolino Marcolini e via Don Peppino Berta
- parcheggi ad uso pubblico;
- pista ciclabile;
- aree verdi: filare alberato lungo il confine est e sud, nuova area verde attrezzata;
- 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 (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;
- **viabilità:** la nuova viabilità dovrà collegare via Padre Ottolino Marcolini e via Don Peppino Berta;
- 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".