

Art. 9 - Ambito di trasformazione AR2



Scala 1:2.000

Localizzazione: l'area si trova all'ingresso nord dell'abitato di Pralboino.

Vincoli: RIM (scolmatore Tirafondo), PLIS del Basso Mella, fascia di rispetto allevamenti (parte).

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

Sono ammesse, senza alcun vincolo percentuale, anche le seguenti destinazioni compatibili con la residenza:

- attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita alimentari e non alimentari);
- 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: **7.725 mq**
- slp_{max} : **2.500 mq**
- Ic : 50%
- H_{max} : 9,50 m
- Ipf : 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: in funzione delle diverse destinazioni d'uso, la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere o asservire all'uso pubblico è 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. La dotazione aggiuntiva è dovuta per la sola area ricadente nelle "aree agricole nello stato di fatto".

Criteri di intervento:

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

- parcheggi ad uso pubblico;
- aree verdi: filare alberato lungo il confine ovest e nord
- 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 nord e ovest (siepe pluri specifica 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;
- il reperimento della dotazione minima (verde e parcheggi in green block) nella porzione nord-ovest dell'ambito;
- le nuove costruzioni dovranno soddisfare i requisiti degli NZEB come previsto dalla DGR 3868 del 17/07/2015;
- 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".