

AT04 - Cancellino Via Bello**PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

			min	max
Superficie Territoriale ambito edificatorio (St)	mq.	8137		
Superficie Fondiaria ambito edificatorio (Sf)	mq.	7353		
Indice Utilizzazione Territoriale ambito edificatorio (Ut)	mq/mq	0,24		
Indice Utilizzazione Fondiaria ambito edificatorio (Uf)	mq/mq		0,27	0,30
Superficie lorda di pavimento (Slp)	mq.		1985	2206
Volume (V)	mc.		5955	6618
Volumetria premiale (Vp)	%	15%		
Aree da cedere all'interno dell'ambito:				
Per parcheggi e viabilità	mq.	784		
Per aree verdi	mq.	0		
Acquisizione aree a pertinenza indiretta	mq.		134	1055
Numero massimo piani ammessi:	3 (compresi piani seminterrati e interrati)			
Altezza massima fabbricati	mt.	8,50		
Rapporto di copertura (Rc)	%	30%		
Superficie permeabile (Spd)	%	50%		
Numero abitanti teorici previsti	n°		40	44
Destinazione d'uso consentita	Prevalentemente residenziale			
Tipologie ammesse	Edifici unifamiliari, a blocco, in linea, a schiera			
Numero max. aggregazioni consentite (per tipologie a schiera e in linea)	n°	3		
Distanza dai confini	mt.	5,00		
Distanza dal confine con aree agricole (se presenti)	mt.	10,00		
Distanza dal ciglio stradale	mt.	5,00		

AT04 - Cancellino Via Bello**VINCOLI E MODALITA' DI INTERVENTO**

Vincoli esistenti	Paesaggistico ☐	Vincolo idrogeologico ☐	Reticolo idrico min. ☒
Fattibilità geologica	Classe 1 ☒	Classe 2 ☒	Classe 3 ☒ Classe 4 ☐
Modalità di intervento	Piano Attuativo (P.A.) ☒	Permesso di costruire convenzionato ☐	

INDICAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

Classe di sensibilità paesaggistica	☐	Classe 3 - Sensibilità media
	☒	Classe 4 - Sensibilità alta
	☐	Classe 5 - Sensibilità molto alta

Elementi di interesse paesaggistico			
Intorno urbano residenziale	☒	Punti panoramici	☒
Nucleo di antica formazione	☐	Alberi monumentali	☐
Aree boscate	☒	Percorsi storici	☐
Segni territoriali	☐	Rete ecologica provinciale	☒
Beni storici monumentali	☐	Edificio religioso	☐

Elementi di vulnerabilità paesaggistica			
Elevata panoramicità	☒	Incoerenza con sistema insed.	☒
Intrusione visiva	☒	Perdita traccia segni territoriali	☐
Interferenza percettiva	☐	Sistemi di copertura estranei	☒
Incoerenza cromatica	☒	Modifica profilo terreno	☒
Rischio saldatura dei nuclei	☐		☐

OBIETTIVI GENERALI

1. La trasformazione dell'area è subordinata a presentazione di masterplan generale con la predisposizione di adeguate azioni di mitigazione ambientale a verde.
2. Migliorare la qualità urbana, architettonica, funzionale e percettiva dell'area oggetto di intervento
3. I nuovi edifici residenziali dovranno essere realizzati secondo i criteri del contenimento energetico e tenendo in adeguata considerazione l'asse eliotermico. In particolare le nuove edificazioni dovranno rientrare almeno nella classe energetica B. Per gli edifici che rientrino in classi energetiche superiori, garantendo così maggiore attenzione e qualità architettonica ed ambientale, è prevista una premialità volumetrica pari al 15%.
4. Le nuove edificazioni dovranno essere progettate secondo le linee guida della bioarchitettura, privilegiando le fonti energetiche alternative e rinnovabili
5. Tutti gli interventi dovranno essere condotti in modo da rispettare i caratteri tipologici del luogo e per tale motivo essere valutati dalla Commissione Comunale per il Paesaggio secondo i contenuti del P.P.R. e delle DGR 11045/2002 e 2727/2011

AT04 - Cancellino Via Bello**OBIETTIVI SPECIFICI**

1. Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'area (recinzioni, colori, materiali ecc..) e, per mitigarne l'impatto sulle aree boscate circostanti, dovranno essere realizzate cortine arboree e arbustive.
2. E' possibile attuare le previsioni anche attraverso più Piani Attuativi non estesi alla totalità del comparto, a condizione che la superficie territoriale di ogni Piano non sia inferiore al 30% di quella totale del Comparto, e che la dotazione di standard sia verificata all'interno di ogni Piano Attuativo
3. La progettazione degli edifici dovrà inoltre tenere conto della vicinanza con il Centro Storico, e prevedere dunque tipologie e scelte architettoniche adeguate, nel rispetto delle caratteristiche storiche e architettoniche del contesto.
4. Si dovrà provvedere alla realizzazione della nuova strada di accesso e delle relative opere di urbanizzazione che saranno a totale carico dei proprietari richiedenti
5. L'edificazione dovrà essere realizzata in prossimità della strada di accesso in modo tale da consentire lungo tutto il perimetro del lotto una adeguata sistemazione a verde delle aree inedificate. Il versante a ridosso del valletto dovrà essere opportunamente sistemato mediante tecniche di ingegneria naturalistica e adeguatamente piantumato con alberi di alto fusto

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Il Piano Attuativo del presente ambito dovrà essere assoggettato a procedura di Valutazione Ambientale Strategica V.A.S. come previsto dall' art. 4, comma 2ter della L.R. 12/2005
2. L'intervento di nuova costruzione in oggetto dovrà essere assoggettato alla maggiorazione percentuale del contributo di costruzione prevista dall' art. 43, comma 2-bis della L.R. 12/05
3. La fascia boscata situata nella porzione meridionale dovrà essere conservata quale schermatura visiva delle volumetrie in progetto.