

AE01 - Pragno Via Begna**PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

			min	max
Superficie Territoriale ambito edificatorio (St)	mq.	1907		
Superficie Fondiaria ambito edificatorio (Sf)	mq.	1777		
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.		480	533
Volume (V)	mc.		1440	1599
Volumetria premiale (Vp)	%	15%		
Aree da cedere all'interno dell'ambito:				
Per parcheggi e viabilità	mq.	130		
Per aree verdi	mq.	0		
Acquisizione aree a pertinenza indiretta	mq.		93	314
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°		10	11
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		

AE01 - Pragno Via Begna**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

AE01 - Pragno Via Begna**OBIETTIVI SPECIFICI**

1. Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento degli edifici nell'area (recinzioni, colori, materiali ecc..)
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 alle aree agricole circostanti prevedendo tipologie e soluzioni architettoniche adeguate al contesto paesaggistico.
4. Dovrà essere mantenuto e valorizzato il percorso storico esistente (strada comunale che da Biccagno mette a Cancellino) con adeguati interventi di sistemazione evitando modifiche di posizione, formali, tipologiche e planoaltimetriche.
5. L'edificazione del comparto dovrà essere concentrata nella parte più ad est dell'ambito così come rappresentato nello schema planimetrico allegato alla presente scheda.

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