

Nuove aree di Trasformazione residenziale/commerciale di recupero - ATR

ATR 1 – area in via B. Storti/Trasio

Destinazione d'uso: Up1 – Residenza

Estensione: 2.850 mq (salvo rilievo topografico)

Localizzazione: L'ambito di trasformazione, collocato al centro del paese tra le vie Trasio e B. Storti, interessa un'area parzialmente edificata e destinata dal PGT vigente in parte come area normata dal Documento di Piano (ambiti destinati a servizi con meccanismi di perequazione) ed in parte in ambiti prevalentemente residenziali pedecollinari. La trasformazione urbanistica prevede la demolizione degli edifici esistenti, l'allargamento stradale con il riordino della viabilità, la realizzazione di standard pubblici e realizzazione di una nuova costruzione residenziale.

Fattibilità geologica: L'ambito è localizzato in Classe di fattibilità geologica: 3 – fattibilità con consistenti limitazioni.

Sensibilità paesaggistica: L'ambito ricade in classe di sensibilità paesaggistica 3: media.

Vincoli e/o limitazioni d'uso: =====.

Attuazione: Piano Attuativo/Piano di Recupero.

Indici e parametri:

V edifici esistenti: 3.000 mc circa

Slp edifici esistenti: 3000 mc/3m = 1.000 mq circa

Superficie territoriale (St): 2.850 mq (salvo rilievo topografico)

SLP ammissibile: 1.200 mq con destinazione Up1 – Residenza

Altezza massima consentita (H): 7.00 m

N° piani: 2

Distanze dai confini (Dc): esterni al comparto: pari a H/2 e comunque mai inferiori a 5m

Distacchi dai fabbricati (Df): secondo le vigenti normative.

Distanza dalle strade (Ds): 5,00m,

Rapporto di permeabilità (Rp): da definirsi in sede di piano attuativo/Piano di Recupero.

Parcheggi pertinenziali privati: ai sensi dell'art. 6 delle NTA del PdR

Dotazione globale di servizi pubblici e/o di interesse pubblico e generale: dotazione minima di aree per servizi pubblici, **contributo compensativo aggiuntivo** e standard di qualità aggiuntivo.

Dotazione minima di servizi pubblici

La dotazione minima di servizi pubblici, è stabilita dal PdS in relazione alla destinazione funzionale prevista e quindi, l'ambito ATR 1 prevede, secondo le modalità disposte dal vigente PGT, un insediamento di 24 abitanti teorici con dotazione di aree a standard per una superficie di 801,60 mq.

L'ambito prevede un reperimento di standard da destinare a parcheggio pubblico pari a 300 mq ed area da destinare a verde pubblico attrezzato pari a 800 mq. Tale previsione risulta superiore agli standard richiesti e per tale ambito non si prevede la monetizzazione di ulteriori aree per servizi.

Valore del (CCA)

Il valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA) viene determinato moltiplicando il valore unitario delle opere compensative (VUOC) per la slp di qualità definita nello specifico ambito.

La determinazione del valore VUOC è stabilito dal Piano dei Servizi come segue:

- destinazione residenziale: 60,00 €/mq

La slp di qualità è stabilita pari al 100% della slp in ampliamento

Valore di slp prevista dal piano in caso di nuova costruzione:

- destinazione residenziale: $200 \text{ mq} \times 60,00 \text{ €/mq} = 12.000,00 \text{ €}$

Totale CCA = 12.000,00 €

Standard qualitativo (SQ)

In tale ambito è ammessa la possibilità di realizzare un incremento del 10% della slp massima. Tale superficie aggiuntiva viene gravata dalla corresponsione di uno standard qualitativo (SQ) nella misura di oneri aggiuntivi seconda la seguente formula: $SQ = 1 \cdot K \cdot VUOC$

Dove:

$K \geq 1$: coefficiente a discrezione dell'Amministrazione Comunale, da definirsi prima del Piano Attuativo

VUOC: Valore unitario delle opere compensative come determinato dal Piano dei Servizi.

Esempio:

$K = 1.3$

VUOC destinazione residenziale: $60,00 \text{ €/mq}$

SQ destinazione residenziale = $1 \times 1.30 \times 60,00 \text{ €/mq} = 78,00 \text{ €/mq}$

Incremento slp del 10%:

$1200 \text{ mq} \times 10\% \times 78,00 = \text{€ } 9.360,00\text{€}$

Totale SQ = 9.360,00 €

Obiettivi dell'intervento.

L'ambito di trasformazione è destinato ad una funzione residenziale. Vista la localizzazione in centro paese l'intervento deve prevedere l'allargamento stradale con riqualificazione della viabilità. Considerata inoltre la collocazione pedecollinare sarà data particolare attenzione alla qualità costruttiva ed all'inserimento paesaggistico.

Altre norme:

gli interventi dovranno essere caratterizzati da una progettazione e da una esecuzione che preveda un corretto inserimento paesistico - ambientale delle opere previste e dovrà essere acquisito il parere della commissione del paesaggio.

