

**ATR 2 – area in via B. Storti****Destinazione d'uso:** Up1 – Residenza, Uc3.4 attività ricettive**Estensione:** 2.350 mq (salvo rilievo topografico)**Localizzazione:** L'ambito di trasformazione, collocato al centro del paese adiacente a via 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 come edifici isolati di interesse storico, artistico, architettonico, tipologico ambientale schede 61 e 64. La trasformazione urbanistica prevede la possibilità di ampliamento e per gli edifici schedati il restauro e risanamento conservativo e la manutenzione straordinaria.**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: 3.330 mc circa

Slp edifici esistenti: 3.330 mc/3m = 1.110 mq circa

Superficie territoriale (St): 2.350 mq (salvo rilievo topografico)

SLP ammissibile: 1.332 mq con destinazione Up1 – Residenza e Uc3.4 attività ricettive (quest'ultima nella misura massima di 450 mq)

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 2 prevede, secondo le modalità disposte dal vigente PGT, un insediamento di 5 nuovi abitanti teorici con dotazione di aree a standard per una superficie di 167 mq nel caso di ampliamento residenziale .

L'ambito prevede un reperimento di standard da destinare a verde pubblico attrezzato pari a 500 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
- destinazione commerciale/direzionale: 130 €/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 (ipotesi di ampliamento esclusivamente residenziale):

- destinazione residenziale: 222 mq X 60,00 €/mq = 13.320,00 €

**Totale CCA = 13.320,00 €**

### **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 €/mq

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

Incremento slp del 10%:

$1.332 \text{ mq} \times 10\% \times 78,00 = € 10.389,60€$

**Totale SQ = 10.389,60 €**

### **Obiettivi dell'intervento.**

L'ambito di trasformazione è destinato ad una funzione residenziale e ricettiva. Considerata 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.

