

ART. 27 AMBITO DI TRASFORMAZIONE 5

Subambito: 5a - 5b

Destinazione prevalente: residenziale

OBIETTIVI DEL PIANO

L'ambito è destinato nello strumento urbanistico vigente al recupero edilizio a fini residenziali. Il PGT conferma le indicazioni vigenti di recupero dell'edificato esistente stralciando tuttavia la possibilità di aggiunta di nuovo volume ad uso residenziale. L'intervento interessa in parte il centro storico di Bettola e in parte l'area adiacente. L'ambito è suddiviso in due U.M.I., sub-ambiti 5a-5b, per facilitare la fattibilità dell'intervento. Tuttavia il recupero dei volumi nelle due U.M.I. deve seguire una linea progettuale comune in modo da garantire una percezione unitaria dell'edificio e dei vari elementi materici-architettonici.

ESTENSIONE

7.367 mq (ST)

[salvo rilievo topografico con misurazione effettiva delle superfici]

UBICAZIONE

L'ambito è collocato tra il nucleo antico di Bettola e il tessuto consolidato in posizione centrale rispetto l'intero territorio comunale.

STATO DELL'UOGHI

(Morfologia)

Pianeggiante



Acclive



Scoscesa



Gradonata



(Conformazione)

Regolare



Irregolare



Compatta



(Uso dei suoli)

Urbanizzato



Incolto



Prato



Seminativo



Vigneto



Uliveto



Frutteto



Vegetazione arbustiva



Bosco



INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU ORTOFOTOCARTA



LOCALIZZAZIONE

Compreso nel tessuto urbano consolidato	■
In aderenza al tessuto urbano consolidato	■
Compreso nel NAF di Bettola	■
In aderenza al NAF di Bettola	■
Al confine con il Comune di	■

FUNZIONIALE/CONTORNO

Residenziale	■	■	■
Terziario	■	■	■
Produttivo	■	■	■
Salvaguardia urbana	■	■	■
Viabilità pubblica	■	■	■
Servizi pubblici	■	■	■
Ambiti extraurbani	■	■	■

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Molto bassa	1	■
Bassa	2	■
Media	3	■
Alta	4	■
Molto alta	5	■

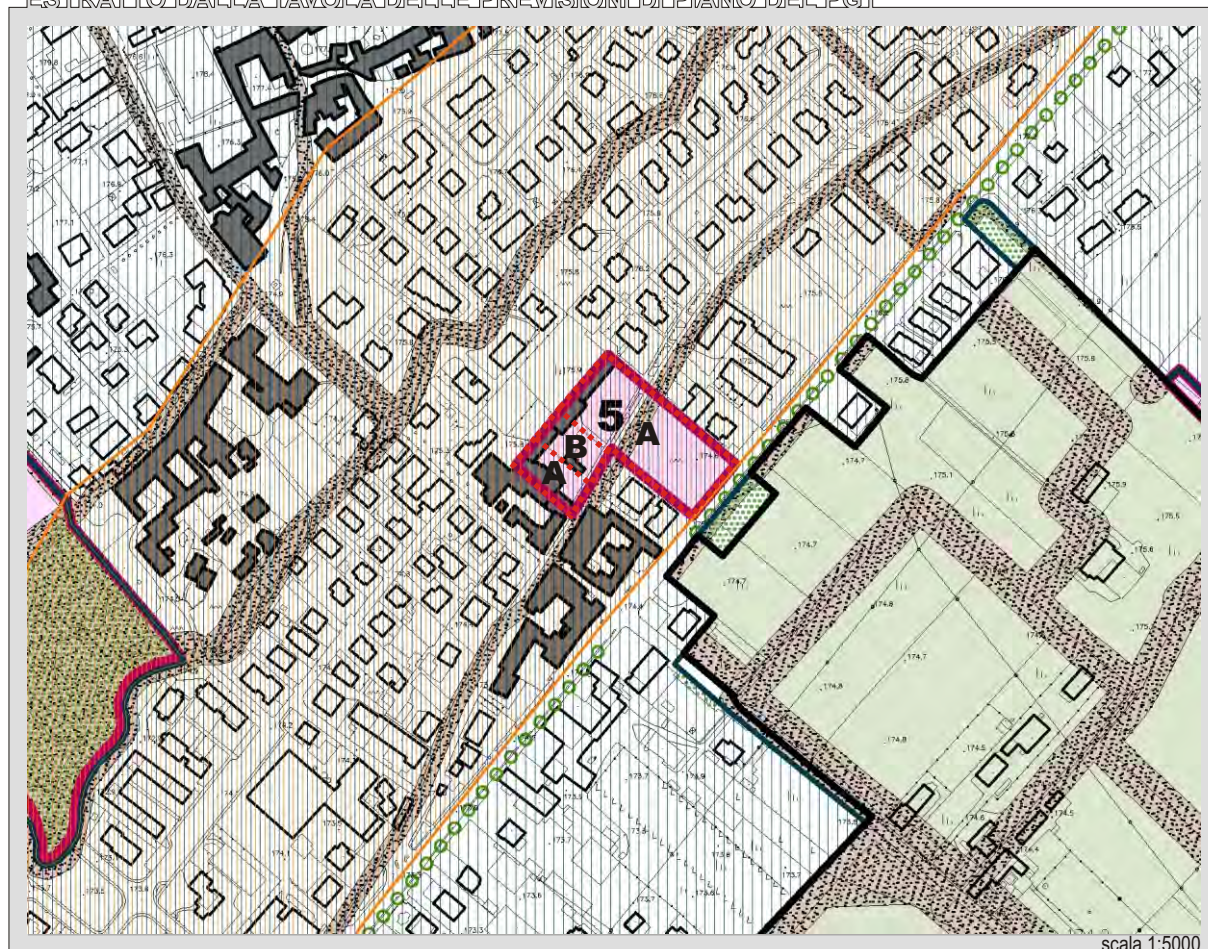
CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Senza particolari limitazioni	1	■
Con modeste limitazioni	2	■
Con consistenti limitazioni	3	■
Con gravi limitazioni	4	■

INTERFERENZE

Beni culturali	■	PIF	■	Rispetto cimiteriale	■
Bellezze individue	■	ATE	■	Allevamenti zootecnici	■
Bellezze d'insieme	■	Siti inquinati, RIR	■	Infrastrutture sovraordinate	■
Vincoli paesistici	■	Vincolo idrogeologico	■	Vincoli militari	■
Zone d'interesse archeologico	■	Rispetto captazione acque sorgive	■	Riduzione di superfici aziendali	■
Parchi regionali, SIC, ZPS	■	Depuratori	■	Sistema dei canali irrigui	■

ESTRATTO DALLA TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO DEL PGT



PARTICELLE CATASTALI COINVOLTE DAL PROGETTO DI TRASFORMAZIONE



27.1 Altre norme

1. Gli interventi relativi all'ambito di trasformazione di cui al presente articolo sono stabiliti dallo studio dei Nuclei di Antica Formazione e dal PdS del PGT.
2. La realizzazione dell'intervento è subordinata alla cessione dell'area per la realizzazione del parcheggio intermodale di via Garibaldi. L'intervento è da considerarsi a scomputo dello standard di qualità dovuto.

27.2 CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Determinazione del valore delle opere compensative

1. Alle successive lettere del presente comma si determina il valore delle opere compensative in relazione alle possibilità edificatorie assentite.

a) Valori di slp preesistenti o previsti alla data d'adozione delle presenti norme:

(ai fini del computo del contributo compensativo i valori sono attribuiti alla destinazione prevalente in vigore alla data d'adozione delle presenti norme, salvo attribuzioni specifiche a funzioni differenti; nel caso di parametri volumetrici, per la determinazione dei valori di slp si considera il rapporto fra volume consentito e l'altezza virtuale di 3,00 m.)

1. Destinazione residenziale:	2.786,67 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

b) Valore massimo assentito (punto 2 del presente articolo):

1. Destinazione residenziale:	0,00 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

c) Avanzo per la determinazione di contributi per nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD):

1. Destinazione residenziale:	2.786,67 mq slp
2. Destinazione turistico-alberghiera:	0,00 mq slp
3. Destinazione commercial-direzionale:	0,00 mq slp
4. Destinazione produttiva:	0,00 mq slp

Destinazione*:	1. residenziale	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva
** mq slp CD	2.786,67	0,00	0,00	0,00
** mq slp NC	0,00	0,00	0,00	0,00

Note

* Ai fini del computo del valore compensativo si considera la destinazione prevalente prevista nell'ambito, salvo specifici valori predefiniti assegnati dal precedente punto 2 del presente articolo.

** Valore di slp previsto dal piano in caso di nuova costruzione (NC) o cambio di destinazione (CD).

d) Valore unitario delle opere compensative (così come determinato dal PdS del PGT):

Destinazione:	1. residenziale	1b. res. conv.	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva	4b. prod. conv.
Intervento:	NC	CD	NC	CD	NC	CD
* €/mq slp	50,00	25,00			50,00	15,00

Note

* Valore unitario al mq slp del progetto di trasformazione per NC o CD.

e) Valore del contributo compensativo aggiuntivo (CCA):

Destinazione:	1. residenziale	1b. res. conv.	2. tur.-alb.	3. comm./dir.	4. produttiva	4b. prod. conv.
* € CD	69.666,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
* € NC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
** €	69.666,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Note

* Valore del progetto di trasformazione per NC e/o CD per destinazione.

** Valore complessivo del progetto di trasformazione (NC + CD) per destinazione.

(Valore del contributo compensativo aggiuntivo:)

subtotale 1 (valore complessivo per cambio di destinazione):	69.666,67 €
subtotale 2 (valore complessivo per nuova costruzione):	0,00 €
totale:	69.666,67 €

f) Percentuale slp per servizi pubblici di qualità:

- | | |
|---|------------|
| 1. valore unitario di monetizzazione (così come stabilito dal PdS del PGT): | 90,00 €/mq |
| 2. valore unitario delle opere compensative (CCA : slp complessiva): | 25,00 €/mq |
| 3. (valore unitario CCA x 100 : valore unitario di monetizzazione): | 27,78 % |

(SP di qualità =) 27,78 % mq slp

2. Tale percentuale viene riportata nella precedente tabella al punto 3 del presente articolo, nella colonna standard di qualità.
3. Il valore unitario di monetizzazione potrà essere variato con provvedimento amministrativo dalla Giunta Municipale senza che tale adeguamento costituisca variante alle presenti norme.

27.3 Opere compensative per servizi pubblici di qualità

1. Il CCA verrà corrisposto indicativamente con le seguenti modalità, da definirsi nel dettaglio nella convenzione urbanistica:
 - a) cessione dell'area per la realizzazione del parcheggio intermodale di via Garibaldi. Il costo dell'operazione è stimato in 75.000,00 € circa.
 - b) la differenza tra il valore del contributo compensativo aggiuntivo e il valore dell'opera effettivamente eseguita potrà essere imputata alla monetizzazione degli standard urbanistici non ceduti o assoggettati all'uso pubblico e/o agli oneri di urbanizzazione dovuti.
2. I valori sopra riportati sono desunti da valutazioni preliminari, da ridefinirsi poi in fase di progettazione definitiva/esecutiva.