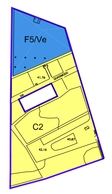
SCHEDA DI PROGETTO
COMPARTO URBANISTICO E PEREQUATIVO N° 02
zona *"Le Franche"*

ARTICOLAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE
scala 1:5000

SCHEMA PEREQUATIVO

Perimetro - Superficie totale del comparto = mq 31.850
Ambito di concentrazione dei volumi insediabili - Superficie = mq 13.000
Ambito di compensazione - Superficie = mq 18.850

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE



zona C.2 - Zone di margine urbano
zona F.5/Ve - Attrezzature ambientali - Verde ecologico

USI DEL SUOLO

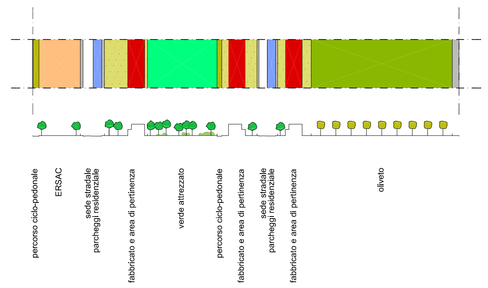
USI DEL SUOLO NELL'AMBITO DI CONCENTRAZIONE DEI VOLUMI INSEDIABILI:

Superficie fondiaria mq 6.500
P - Parcheggi residenziali - Superficie = mq 1.450
Percorsi pedonali anche alberati
Strade e marciapiedi

USI DEL SUOLO NELL'AMBITO DI COMPENSAZIONE:

Zona F.5/Ve - Attrezzature ambientali - Verde ecologico - Superficie = mq 6.850
Su/Va - Verde attrezzato - Superficie = mq 6,600
Area di compensazione per:
insediamenti di edilizia residenziale pubblica/ERSAC, insediamenti commerciali, servizi di vicinato e attrezzature di cui al D.M. 2/4/68 n°1444 e per trasferimento di volumi - Superficie = mq 4,660

scala 1:2000



Sono elementi variabili del progetto:
La tipologia e la distribuzione dei fabbricati.
Lo schema di progetto indicato assume tuttavia valore preferenziale.

SOLUZIONE DI PROGETTO - PROPOSTA DI RIMODULAZIONE E INTEGRAZIONE DEL COMPARTO PEEP

COMPARTO DEL PRE-VIGENTE PEEP

Area destinata a standard dal vigente PEEP
Pp - Parcheggi pubblici

RETI ESISTENTI

Rete idrica
Rete fognante
Pubblica illuminazione

ELEMENTI INVARIANTI DEL PROGETTO

Perimetro del comparto
Viabilità residenziale e marciapiede
Percorso ciclo-pedonale
P - Parcheggi di pertinenza residenziale e di uso pubblico
Va - Verde attrezzato
F5/Ve - Verde ecologico
Fabbricati
Area di pertinenza dei fabbricati
Linea di arretramento dalla viabilità e dagli spazi aperti pubblici e di uso pubblico - filo fisso del fabbricato
Area di compensazione per:
Insediamenti di edilizia residenziale pubblica/ERSAC, insediamenti commerciali, servizi di vicinato e attrezzature di cui al D.M. 2/4/68 n°1444 e per trasferimento di volumi

PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO - PAI

AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA
AP Aree ad Alta Pericolosità idraulica

AREE A RISCHIO
R4 Aree a Rischio Molto Elevato

ARTICOLAZIONE DEL COMPARTO URBANISTICO E PEREQUATIVO

1) Dimensioni:
Superficie totale del comparto = mq 31.850
Superficie dell'ambito di concentrazione dei volumi = mq 13.000
Superficie dell'ambito di compensazione = mq 18.850

2) Usi del suolo:
UR1 - residenze permanenti - abitazioni; usi terziari compresi in UTc2 e tutti gli URc
Superficie destinata ai suddetti usi = mq 6.500
Zona F5/Ve - Verde ecologico = mq 6.850
Su/Va - Verde attrezzato = mq 6.600
P - Parcheggi residenziale di uso pubblico = mq 1.450
Aree di compensazione: destinate ad accogliere i trasferimenti di volume, gli interventi elencati in legenda programmati e promossi dal Comune di Surbo = mq 4,660
UR1 e URc da 1 a 9; UTc2
Viabilità

Tutte le misure riportate e relative alle superfici possono subire variazioni in eccesso o in difetto nella percentuale massima del 5 %.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Articolazione e Attuazione del Comparto urbanistico e perequativo. Prescrizioni.

1) Parametri urbanistico-edilizi:
a) Per le stecche ubicate nei lotti prospicienti la viabilità con parcheggi (P), il piano terra dovrà essere destinato agli usi terziari compresi in UTc2 e tutti gli URc e il piano primo destinato agli UR1,
Volume massimo dei fabbricati = mc 14.000
Altezza massima dei fabbricati = mt 7.50
I fabbricati destinati agli usi misti, terziari e residenziali, dovranno osservare le seguenti altezze nette interne minime: usi terziari altezza mt 3,50 e usi residenziali altezza m 2,70
Numero dei piani fuori terra - n = 02
Parcheggi privati = 1 mq / 10 mc di volume edificato,
Il 20% della superficie scoperta di pertinenza del fabbricati dovrà conservare caratteristiche di permeabilità e dovrà essere coperta con vegetazione arborea ed arbustiva scelta tra essenze autoctone,

b) I fabbricati posti in adiacenza a quelli esistenti, e a completamento del fronte prospiciente via Quasimodo, dovranno essere destinati agli UR1
Volume massimo dei fabbricati = mc 4.000
Altezza massima dei fabbricati = mt 7.50
Numero dei piani fuori terra n = 02
Parcheggi privati = 1 mq / 10 mc di volume edificato,

c) Alle aree destinate agli interventi ERSAC e al trasferimenti di volume si assegna una capacità insediativa massima di mc 11.500, con altezza massima del fabbricato pari a mt 7,50,

d) Le distanze dai confini e dalle strade dovranno osservare i fili fissi indicati sulla scheda di progetto, ove indicati, e comunque non potranno essere inferiori a metri 5,00,
La distanza tra pareti finestrate non dovrà essere inferiore a metri 10.00.

e) Recinzioni
Le recinzioni dovranno avere le caratteristiche descritte nell'articolo specifico delle NTA.

4) Oneri
Sono a carico dei soggetti attuatori e/o proprietari delle aree ricadenti nel comparto;
a) la cessione di tutte le aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie, e le altre aree comprendenti: Va Verde attrezzato, Zona F5/Ve Verde ecologico, P Parcheggi residenziali di uso pubblico, Aree di compensazione - destinate ad accogliere i trasferimenti di volume, gli interventi elencati in legenda programmati e promossi dal Comune di Surbo,
b) la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazioni primarie comprese nel comparto e descritte al punto a), la realizzazione delle opere di urbanizzazioni secondarie e delle attrezzature collettive sarà subordinata agli accordi sottoscritti.
Le quantità relative alle opere di urbanizzazione sono quelle riportate nell' "Articolazione del comparto urbanistico e perequativo" al punto 2).