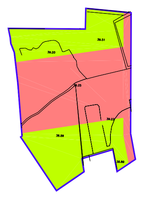
SCHEDA DI PROGETTO
COMPARTO URBANISTICO E PEREQUATIVO N° 05
"Zona San Giorgio"

ARTICOLAZIONE DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE
scala 1:5000

SCHEMA PEREQUATIVO

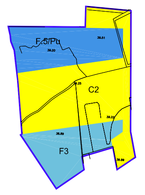


Perimetro - Superficie totale del comparto = mq 43.930

Ambito di concentrazione dei volumi insediabili - Superficie = mq 28.850

Ambito di compensazione - Superficie = mq 15.080

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE



zona C.2 - Zone di margine urbano

zona F3 - Attrezzature ed impianti di interesse generale
- Istruzione superiore, centro culturale, attrezzature sanitarie, area mercatale

zona F.5/Pu - Attrezzature ambientali - Parchi urbani

USI DEL SUOLO

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

Superficie fondiaria mq 11.300

Fasce alberate - Superficie = mq 4.630

Strade e marciapiedi

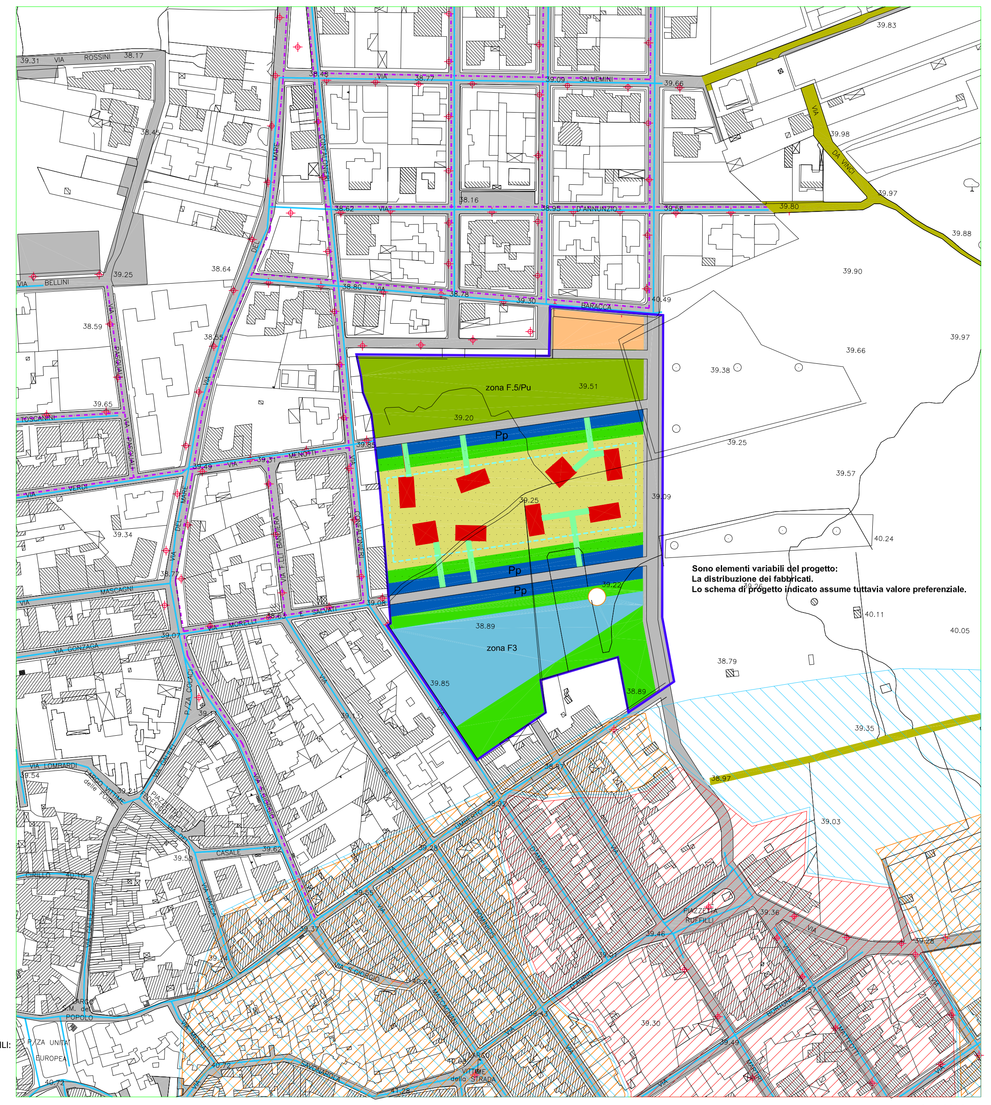
USI DEL SUOLO NELL'AMBITO DI COMPENSAZIONE:

Zona F.5/Pu - Attrezzature ambientali - Parchi urbani - Superficie = mq 7.320

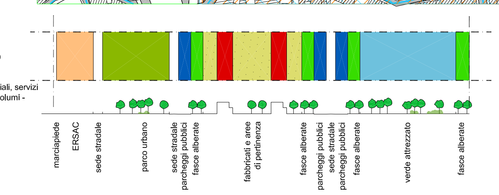
Area di compensazione per:
insediamenti di edilizia residenziale pubblica/ERSAC, insediamenti commerciali, servizi di vicinato e attrezzature di cui al D.M. 2/4/68 n°1444 e per trasferimento di volumi - Superficie = mq 1.440

Zona F.3 - Attrezzature di interesse generale - Superficie = mq 7.410

Su/Pp - Parcheggi pubblici - Superficie = mq 4.100



scala 1:2000



IL PROGETTO

RETI ESISTENTI

Rete idrica

Rete fognante

Pubblica illuminazione

ELEMENTI INVARIANTI DEL PROGETTO

Perimetro del comparto

Viabilità residenziale e marciaplede

Percorso ciclo-pedonale

Pp - Parcheggi pubblici

F3 - Attrezzature ed impianti di interesse generale
- Istruzione superiore, centro culturale, attrezzature sanitarie, area mercatale

F.5/Pu - Attrezzature ambientali - Parco urbano

Residenze

Area di pertinenza residenziale

Viali di accesso alle residenze

Fasce alberate di pertinenza residenziale

Fasce alberate

Linea di arretramento dalla viabilità e dagli spazi aperti pubblici e di uso pubblico

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

Pagghiara

PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO - PAI
AREE A PERICOLOSITA' IDRAULICA

AM Aree a Media Pericolosità idraulica

AREE A RISCHIO

RI4 Aree a Rischio Molto Elevato

R3 Aree a Rischio Elevato

ARTICOLAZIONE DEL COMPARTO URBANISTICO E PEREQUATIVO
1) Dimensioni:
Superficie totale del comparto = mq 43.930
Superficie dell'ambito di concentrazione dei volumi = mq 28.850
Superficie dell'ambito di compensazione = mq 15.080
2) Usi del suolo:
UR1 - residenze permanenti + abitazioni
Superficie destinata all'uso residenziale = mq 11.300
Zona F3/Ac - Attrezzature di interesse generale (istruzione, sanità, mercato) = mq 7.410
Zona F5/Pu - Parco urbano = mq 7.320
Su/Pp - Parcheggi pubblici alberati e permeabili = mq 4.100
Aree di compensazione: destinate ad accogliere i trasferimenti di volume e gli interventi elencati riportato in legenda programmati e promossi dal Comune di Surbo = mq 1.440
Fasce alberate = mq 4.630
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) UR1 - residenze permanenti - abitazioni
La tipologia dei fabbricati è del tipo case isolate e/o accoppiate
Lotto minimo = mq 1.000
Rapporto di copertura = 20 % della superficie fondiaria
Indice di fabbricabilità fondiaria If. 1,00 mc/mq
Volume totale dei fabbricati = mc 11.300
Altezza massima dei fabbricati = mt 7,50
Numero dei piani fuori terra - n = 02
Massima copertura dell'unità residenziale: mq 200
Superficie scoperta di pertinenza residenziale = 80 % della superficie fondiaria dovrà essere così suddivisa:
Superficie impermeabile = max 20 %
Strato arboreo e arbustivo = min 40 % comprensivo delle fasce alberate di pertinenza residenziale
Strato erbaceo = 20 %.
Parcheggi privati = 1 mq / 10 mc di volume edificato.

b) Alle aree di compensazione destinate ad accogliere i trasferimenti di volume e gli interventi elencati in legenda si assegna una capacità insediativa massima di mc 3.600, con altezza massima dei fabbricati pari a mt 7,50,

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

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

2) 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: Zona F3 Attrezzature di interesse generale, Zona F5/Pu Parco urbano, Pp Parcheggi pubblici alberati e permeabili, Fasce alberate,
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 sarà subordinata agli accordi sottoscritti.
c) la realizzazione delle fasce alberate di pertinenza residenziale,
Le quantità relative alle opere di urbanizzazione sono quelle riportate nell' "Articolazione del comparto urbanistico e perequativo" *al punto* 2).