

TAVOLA
4b

Studio Tecnico Pistelli ed Associati
 S.GIULIANO T. V.LO VECCHIO OSPIZIO,2/A TEL.050/81.86.03
 FAX 050/81.89.09

COMUNE DI SAN GIULIANO TERME
UTOE 9 - PONTASSERCHIO - COMPARTO 14

Piano Attuativo in Variante ai sensi dell'Art.107 comma 3 della L.R.n°65-2014, per i beni in San Giuliano Terme località Pontasserchio Via Bonomo

DENOMINAZIONE:- Zonizzazione

PROPRIETA': Soc.Costruzioni Edili Duepi srl.,
 Sig.Ri Benvenuti Maurizio.

Variante al Piano Particolareggiato Convenzionato
 adottato il 22-12-2010, approvato con delibera n°74
 del 19-12-2013, come da Autorizzazione
 n°9 del 14-10-2016 e Autorizzazione n°2 del
 19-06-2019

IDENTIFICAZIONE CATASTALE
FG. 27 MAPP. 493-489-514-510-511-518-517-526-527-530-531-529-522-534-528-532-524-535-529-533-525-536-505-422-412-426-501-502-503-504-506
DATA: Maggio 2023 **SCALA 1:** 1000/5000

DATI URBANISTICI AMMESSI	
SCHEDA NORMA COMPARTO N° 14	
SUP. DEL LOTTO	mq. 8032,55
INDICE TERRITORIALE	0,8 MC/MQ
RAPP. COPERTURA	30%
SUP. FONDARIA = SUP. TERRITORIALE x 0,5	
SUP. COPERTA = SUP. FONDARIA x 30% =	mq. 1204,88
SUPERFICIE COPERTA MAX =	mq. 1204,88
VOLUME AMMESSO =	mc. 6426,04
OPERE DI URBANIZZAZIONE (verde pubblico, parcheggi e nuova viabilità, > 50% s.l.)	mq. 4016,28
ALTEZZA MASSIMA = DEI FABBRICATI ADIACENTI	
FUNZIONI AMMESSE = COMM./DR./RESID./SERVIZI	

DATI DI PROGETTO DEI LOTTI						
Lotto n°	Superficie del Lotto	Sup. Coperta	Volume	Sup. Utile Residenziali	Sup. Utile Commerciale ed Industriale	Parcheggi
1	mq.803,42	mq.225,42	mc.1620,11	mq.339,63		mq.167
2	mq.758,48	mq.178,82	mc.508,62	mq.208,64		mq.51
3	mq.461,74	mq.111,67	mc.629,40	mq.161,77		mq.63
4	mq.649,59	mq.161,14	mc.918,06	mq.254,20		mq.92
5	mq.595,50	mq.161,14	mc.918,06	mq.245,09		mq.92
6	mq.458,72	mq.86,92	mc.487,56	mq.126,64		mq.49
7	mq.334,27	mq.73,60	mc.348,48	mq.94,04		mq.35
TOTALE	mq.4061,72	mq.998,71	mc.5430,29	mq.1430,01		mq.549

SUPERFICIE UTILE LORDA DA REALIZZARE LOTTO 2 MQ.275,70

STANDARDS URBANISTICI	
(DM 1444/68)	
RESIDENZE	calcolo n° abitanti: mc.4772,04 : 156 mc/lab = 31 abitanti
PARCHEGGI PUBBLICI (2,5 mq/lab)	31 abitanti x 2,5 mq/lab = mq.77,50
VERDE PUBBLICO (9 mq/lab)	31 abitanti x 9 mq/lab = mq.279,00
Totale parcheggi di cui al DM 1444/68 Mq.77,50	
Verde di cui al DM 1444/68 Mq.279,00	

TABELLA DI RAFFRONTO			
	u.m.	da scheda norma vigente precedente	dati di progetto come da scheda norma vigente
VOLUME	mc.	mc.6426,04	mc.5430,29 (vol.rimanente mc.995,75)
SUP.COPERTA	mq.	mq.963,91	mq.998,71
VERDE/PARC.PRIV.	mq.		mq.3147,17
VERDE PUBBL.	mq.		mq.767,36
PERCORS PUBBL.	mq.	50%	> 45% mq.72,42
PARCH.PUBBL.	mq.	SUP.	SUP. mq.183,60
STRADE E MARC.	mq.	COMPL.	mq.2633,83
		mq.4016,28	TOTALE mq.3657,21 > 45% della sup.compl.
PARC.PUBBLICI DM 1444/68	mq.	mq.200,67	mq.202,89
VERDE PUBBLICO DM 1444/68	mq.	mq.415,17	mq.767,36

U.T.O.E. n. 9 PONTASSERCHIO	SCHEDA NORMA del comparto n. 14
1. Destinazione urbanistica del comparto	Comparto a destinazione mista
2. Strumento di attuazione	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata
3. Parametri urbanistici	Superficie: 8.032 mq
4. Funzioni ammesse	La superficie utile complessiva dovrà essere destinata a residenziale ed ERS, in misura pari ad una SUL di 170mq
5. Interventi ammessi	Il P.P. ha per obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso il completamento del tessuto edilizio, la dotazione di spazi pubblici e di uso collettivo, la riorganizzazione della viabilità. E' ammessa la realizzazione di un nuovo organismo edilizio nel rispetto dei seguenti parametri: - It = 0,8 mc/mc - Re = 30% - L'altezza massima dei nuovi fabbricati non potrà superare quella dei fabbricati adiacenti
6. Standard urbanistici	Gli standard urbanistici da realizzare sono intesi quale sommatoria delle quantità riferite alle singole destinazioni presenti, in ogni caso non potranno essere inferiori al 45% della superficie del comparto.
7. Condizioni alla trasformazione	Titolo IV Capo III NTA - Condizioni alla trasformazione Realizzazione della strada di collegamento prevista dal PRG.
8. Vincoli sovraordinati	
9. Orientamenti per la formazione del progetto	Il Piano Particolareggiato ha come obiettivo la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso: a) la riorganizzazione del tessuto attraverso il completamento della rete stradale finalizzata alla formazione di un isolato urbano; b) la localizzazione di funzioni qualificate e di servizi ed attrezzature di interesse generale, capaci di valorizzare la posizione dell'area rispetto al tessuto urbano; c) la realizzazione di aree a verde attrezzate di uso collettivo con funzione di elemento connettivo delle diverse parti dell'insediamento. L'assetto planivolumetrico dell'area dovrà essere definito non solamente in rapporto alle funzioni specifiche da assolvere ma anche al ruolo di definizione gerarchica degli spazi pubblici e degli assi visuali. La soluzione progettuale dovrà essere relazionata al tessuto esistente, adottando tipologie coerenti con il contesto. La sistemazione degli spazi esterni (materiali, elementi di arredo, sistemazioni a verde, ecc.) dovrà essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale.

