TAVOLA
0

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 34 - GHEZZANO - COMPARTO 5
Piano di Lottizzazione per la realizzazione di complesso residenziale

DENOMINAZIONE: **Scheda Norma vigente e**
Scheda Norma proposta

RICHIEDENTI: **"Nuovo Consorzio Ghezzano TRE"**

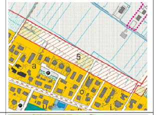
IDENTIFICAZIONE CATASTALE
FG. **88** MAPP. **508/667/841/99/909/879/881/588/731/730/916/**
784/646/907/906/929/913/915/924/923/922/919/
920/798/931/933/917/935/925/926/877/116

DATA: **Aprile 2019** SCALA 1: **500**

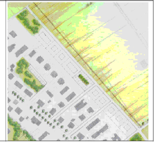
STATO ATTUALE: SCHEDA NORMA COME DA VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO

U.T.O.E. n. 34 GHEZZANO	**SCHEDA NORMA del comparto n. 5**			
1. Destinazione urbanistica del comparto	Nuovo insediamento residenziale (zona C2)			
2. Strumento di attuazione	Piano di Lottizzazione, attuabile anche per subcomparti funzionali			
3. Superficie	St = 18010 m²		Ru (Sf/St) = 0.5	
4. Parametri urbanistici	It = 0.4	If = 0.8	Rc = 15%	H max = 7.50 m
5. Funzioni ammesse	Residenziale			
6. Interventi ammessi	Nuova costruzione			
7. Carico urbanistico previsto	V = 7.204 m³, pari a circa 46 nuovi abitanti insediati.			
8. Standard urbanistici	Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, parcheggi e nuova viabilità, con una superficie complessiva non inferiore al 50% dell'area. Gli spazi a verde pubblico non potranno comunque avere superficie complessivamente inferiore a 3.500 m².			
9. Condizioni alla trasformazione	Artt. 44, 46 delle N.T.A.			
10. Vincoli sovraordinati				
11. Indicazioni e prescrizioni per la formazione del progetto	Il Piano di Lottizzazione potrà individuare subcomparti funzionali, purché all'interno di un progetto unitario. Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di una strada di accesso al nuovo insediamento residenziale, lungo la quale si attesteranno i nuovi edifici, configurando il margine dell'edificato urbano. Al fine di un corretto inserimento paesaggistico, dovranno essere disposte alberature di alto fusto lungo la strada confinante con il territorio agricolo. I nuovi edifici dovranno essere integrati con il contesto esistente e svolgere un ruolo di integrazione e completamento del tessuto urbano, costituito prevalentemente da tipologie isolate. Il progetto dovrà prevedere una sistemazione unitaria dell'area comprensiva anche di spazi di verde pubblico e di parcheggio secondo una griglia regolare di lotti edificati e lotti.			

12. Estratto cartografico del R.U.



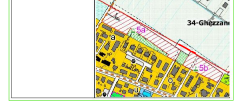
13. Schema grafico orientativo



STATO DI VARIANTE: SCHEDA NORMA PROPOSTA

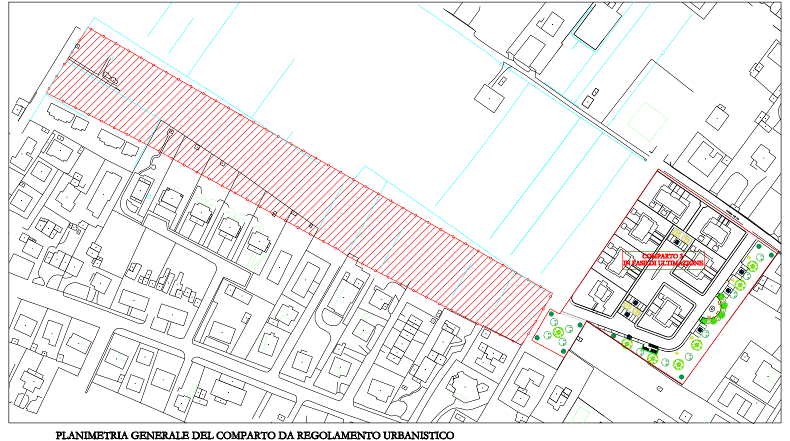
U.T.O.E. n. 34 GHEZZANO	**SCHEDA NORMA del comparto n. 5**	
1. Destinazione urbanistica del comparto	Nuovo insediamento residenziale (zona C2)	
2. Strumento di attuazione	Piano di Lottizzazione, attuabile anche per subcomparti funzionali individuati in **5a** e **5b**	
3. Parametri urbanistici	St = 13.061 m² **5a** = 8.554 m² **5b** = 4.507 m²	Ru (Sf/St) = **0.70** H max= 7,5 m
4. Funzioni ammesse	Residenziale	
5. Interventi ammessi	Nuova costruzione.	
7. Carico urbanistico previsto	V = 7.204 m³, pari a circa 46 nuovi abitanti insediati così distribuito: Sub **5a** V= **5690.30** m³ Sub **5b** V= **1513.70** m³	
8. Standard urbanistici	Dovranno essere previsti spazi a verde di uso pubblico, parcheggi e nuova viabilità, con una superficie non inferiore al 30% delle **aree complessive** dei due subcomparti.	
9. Condizioni alla trasformazione	Capo II delle NTA – Condizioni alla trasformazione Dovrà essere redatto uno specifico elaborato d'inquadramento del sistema di circolazione e di spostamento preparatorio alla progettazione ed alla realizzazione delle opere pubbliche afferenti al Comparto 5.	
10. Vincoli sovraordinati		
11. Indicazioni e prescrizioni per la formazione del progetto	Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di una strada di accesso, con percorso ciclabile, al nuovo insediamento residenziale, lungo la quale si attesteranno i nuovi edifici, configurando il margine dell'edificato urbano. Al fine di un corretto inserimento paesaggistico, dovrà essere realizzata una siepe oltre la pista ciclo-pedonale a margine della sudetta strada. I nuovi edifici dovranno essere integrati con il contesto esistente a completamento del tessuto urbano, costituito prevalentemente da tipologie isolate. Il progetto dovrà prevedere spazi di verde pubblico e di parcheggio funzionali all'insediamento e al nuovo carico urbanistico.	

12. Estratto cartografico del P.O.C.

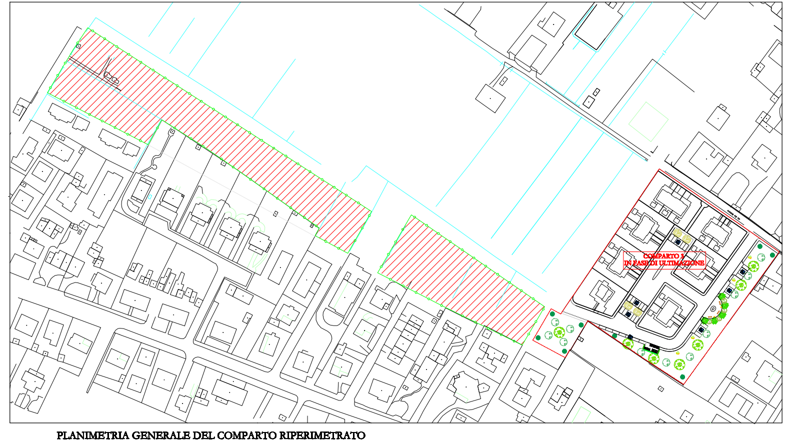


Contorno lottizzazione da scheda norma vigente

Contorno lottizzazione riperimetrata



PLANIMETRIA GENERALE DEL COMPARTO DA REGOLAMENTO URBANISTICO



PLANIMETRIA GENERALE DEL COMPARTO RIPERIMETRATO