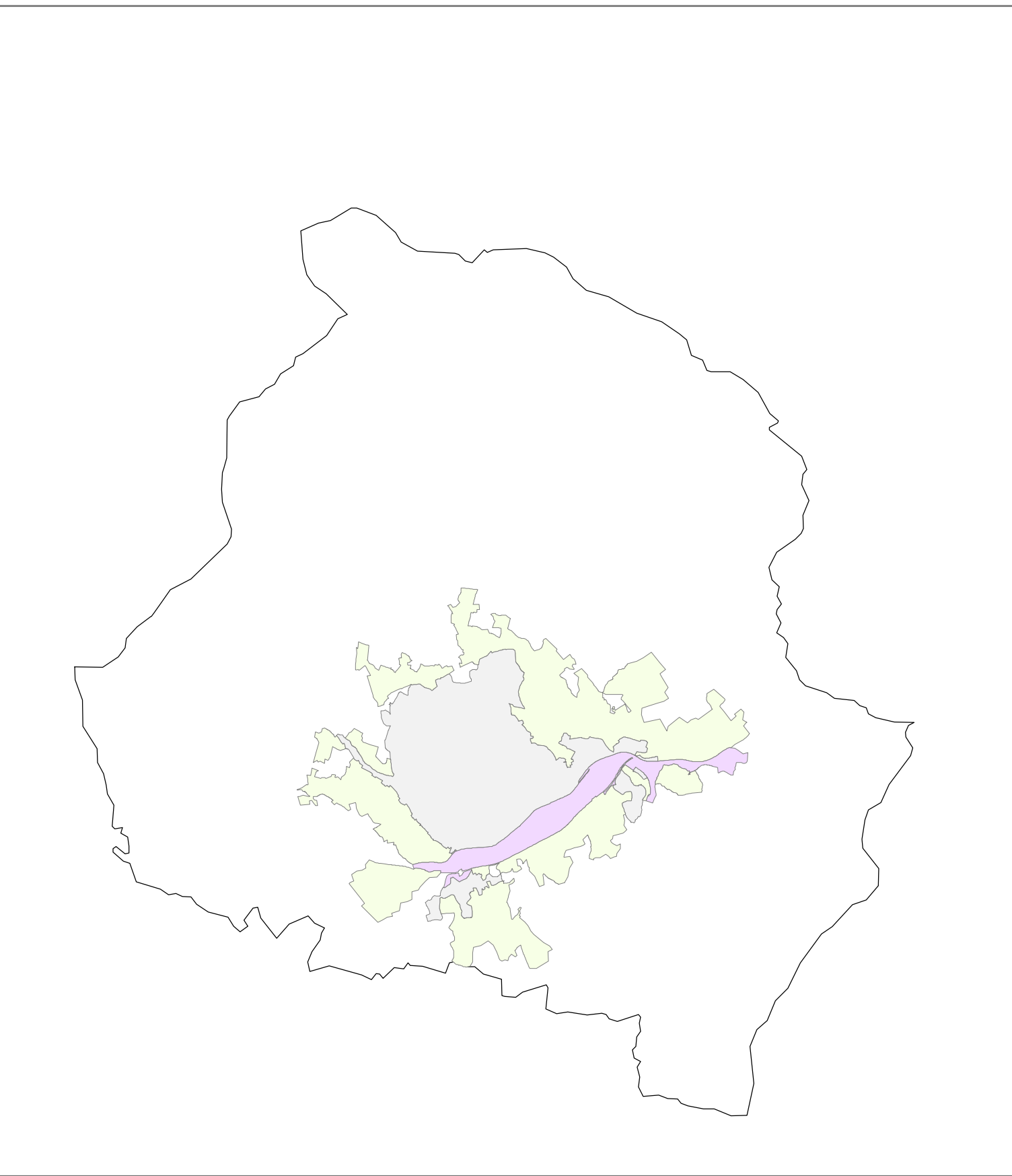




Legenda

SISTEMA INSEDIATIVO

- Tessuti del Centro Storico
- Tessuti della città consolidata di impianto novecentesco
- Tessuti della città consolidata ad impianto unitario
- Tessuti della città prevalentemente terziario - commerciali in corso di formazione senza progetto unitario
- Tessuti della città ad impianto disomogeneo
- Edificio sparso
- Area/edifici dismessi
- Insediamiento prefabbricati (Bucalietto)
- Area ASI - Tessuti prevalentemente produttivi di tipo consolidato o da completare/ristrutturare

ASSETTO URBANISTICO DEL DUT

- Perimetro DUT
- Sagome edifici da demolire
- Loti edifici da conservare
- Loti edificatori DUT
- Sagome
- Verde Pubblico Attezzato
- Spazio Pubblico Pedonale
- Viabilità esistente da adeguare
- Viabilità di progetto
- Parcheggio interrato
- ERP
- Parcheggi

SISTEMA DEI SERVIZI

- Verde non attrezzato

Servizi di quartiere

- Istruzione dell'obbligo, attrezzature d'interesse comune, parcheggi pubblici
- Verde pubblico attrezzato

Servizi di carattere urbanoterritoriale

- Istruzione superiore, attrezzature sanitarie e ospedaliere, università, parcheggi pubblici di valenza territoriale, ecc.
- Verde di carattere urbanoterritoriale

SISTEMA RELAZIONALE

Viabilità carrabile

- Scombinamento (esistente e di progetto)
- Distribuzione
- Penetrazione
- Stazioni di servizio

Viabilità pedonale

- Penetrazione e percorrenza (marciapiedi)
- Percorrenza meccanizzata

Sistema ferroviario

- Sistema ferroviario

Scheda Urbanistica di Dettaglio DUT 4

Stato di fatto – Inquadramento urbanistico rispetto alle precedenti previsioni di P.R.G.
Le aree interessate sono site in Ambito Urbano, lungo **Via Degli Oleandri** e **Via Vaccaro** e ricomprendono suoli non urbanizzati. L'area ricade all'interno della Z.T.O. B1 , B2, Verde Pubblico ed F12.

Obiettivi, criteri di intervento, opportunità perseguibili
Obiettivo è quello di caratterizzare l'area attraverso la riorganizzazione dei fabbricati esistenti mediante una nuova ridistribuzione degli stessi in modo da poter ricavare spazi pubblici, aree di aggregazione, verde pubblico attrezzato e parcheggi interrati, secondo le specifiche normative contenute nella presente scheda di dettaglio e nelle N.T.A.
L'intervento si attua attraverso i principi e le modalità delle perequazione urbanistica attraverso l'acquisizione gratuita da parte dell'Amministrazione Comunale, di aree necessarie alla realizzazione degli spazi pubblici indicati.

Comparto 1
L'intervento prevede la demolizione di alcuni manufatti edilizi per i quali si prevede un incentivo volumetrico, così come riportato nel riquadro n.2 della presente scheda di dettaglio, e la riorganizzazione in tre fabbricati monofamiliari ed un manufatto edificio composto di quattro piani dei volumi derivanti dalle demolizioni e dall'indice assegnato ai terreni liberi.

Comparto 2
L'intervento prevede la demolizione di alcuni manufatti edilizi per i quali si prevede un incentivo volumetrico, così come riportato nel riquadro n.2 della presente scheda di dettaglio, e la riorganizzazione in tre fabbricati di quattro piani dei volumi derivanti dalle demolizioni e dall'indice assegnato ai terreni liberi. La volumetria di uno dei tre fabbricati verrà atterrata all'interno della superficie destinata al lotto edificatorio del comparto.

Lo standard degli edifici da mantenere e quelli da costruire, saranno ubicati all'interno delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale.

Legenda delle sigle utilizzate

St	= Superficie territoriale
Sul	= Superficie utile lorda
SDP	= Superficie Distretto Perequativo
Sul Sed	= Superficie utile lorda Sagome edifici da demolire
Sed	= Sagome Edifici da Demolire
Sul Sec	= Superficie utile lorda Sagome edifici da costruire
Sec	= Sagome edifici da costruire
Lem	= Lotti edifici da mantenere
Vs	= Verde di stabilità ecologico ambientale
VPA	= Verde pubblico attrezzato
PI	= Parcheggio pubblico
Vpu	= Viabilità Pubblica
Et	= Indice di edificabilità territoriale
Spp	= Spazio Pubblico Pedonale
Sp	= Superficie permeabile
Da	= Densità Arborea
Np	= Numero di Piani fuori terra
LE	= Lotto Edificabile

Regole della trasformazione per il distretto perequativo

Suddivisione del suolo e quantità urbanistico-edilizie Comparto 1:

Sed	=	330 Mq
Sul Sed	=	481 Mq
Inc.Perc. Sul Sed	=	30 %
Sec	=	706.55 mq
Sul Sec	=	(Sul Sed *1.3+St*0.13)=2654.86
Lem	=	/
SDP	=	(St+Lem) Mq 15942
St	=	(SDP-Sed) Mq 15942-330=15612mq
Np	=	Max 4 fuori terra
Vs	=	0.13 mq/mq
Et	=	0.13 mq/mq
LE	=	3204 mq
Aree da cedere al Comune		
VPA+Spp	=	mq. 7519+1418=8937 mq
Vpu+ PI	=	mq. 3801 mq
Totale Mq	=	12738
Totale % su SDP	=	80 %

“Qualora non sia raggiunto l'accordo con il proprietario del fabbricato esistente da demolire per realizzare lo Spp, i proponenti, fermo restando la destinazione Spp, dovranno cedere gratuitamente al Comune l'area coincidente con il lotto edificatorio del DUT posto in adiacenza alla viabilità di progetto (viabilità da eseguire a cura e spese dei privati) e realizzare le SUL di propria spettanza sui restanti due lotti indicati dalla scheda. Il lotto ceduto al Comune potrà essere utilizzato per la realizzazione di servizi di quartiere”

Suddivisione del suolo e quantità urbanistico-edilizie Comparto 2:

Sed	=	1874 Mq
Sul Sed	=	4789 Mq=(1041x3+833x2)
Inc.Perc. Sul Sed	=	30 %
Sec	=	Mq 406
Sul Sec	=	(Sul Sed*1.30+St*Et)= 7160 mq di cui 1784 mq verrà realizzata all'interno del Comparto 2 del DUT 4 (*)
Lem	=	/
SDP	=	(St+Lem) Mq 11268
St	=	(SDP-Sed) Mq 11268-1874=9394
Np	=	Max 4 fuori terra
Vs	=	/
Et	=	0.10 mq/mq
LE	=	1991 mq
Aree da cedere al Comune		
VPA+Spp	=	mq. 7491
Vpu+ PI	=	mq. 1786
Totale Mq	=	9277
Totale % su SDP	=	82.33 %

(*) La SUL realizzabile pari a mq 5376, sarà trasferita in un apposito ambito di RU definito in sede di approvazione del piano volumetrico.

Regole ambientali ed ecologiche

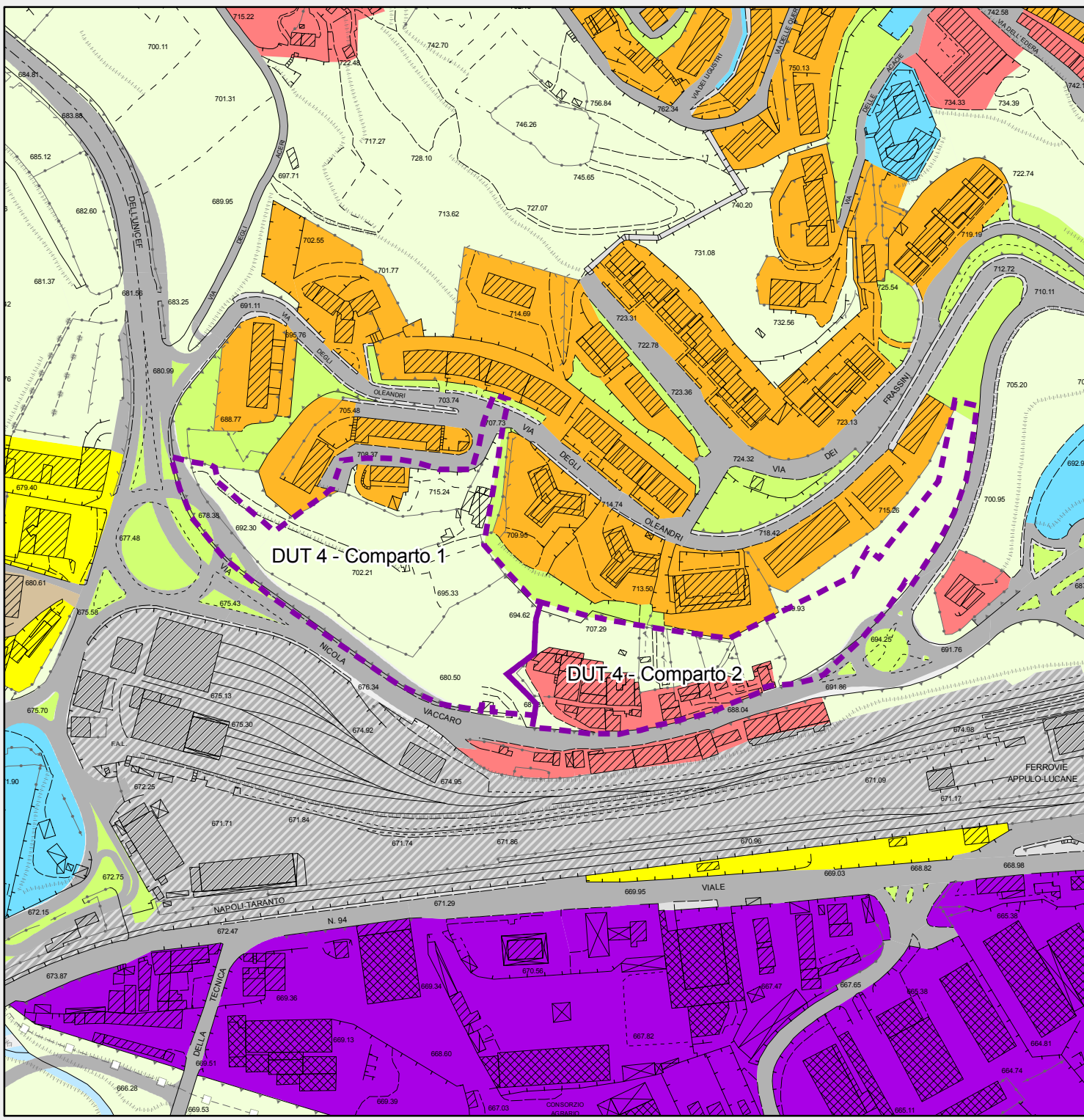
Da = 1

- dovrà essere garantita la piantumazione di un albero di alto fusto ogni 80.00 mq in corrispondenza del verde pubblico attrezzato;

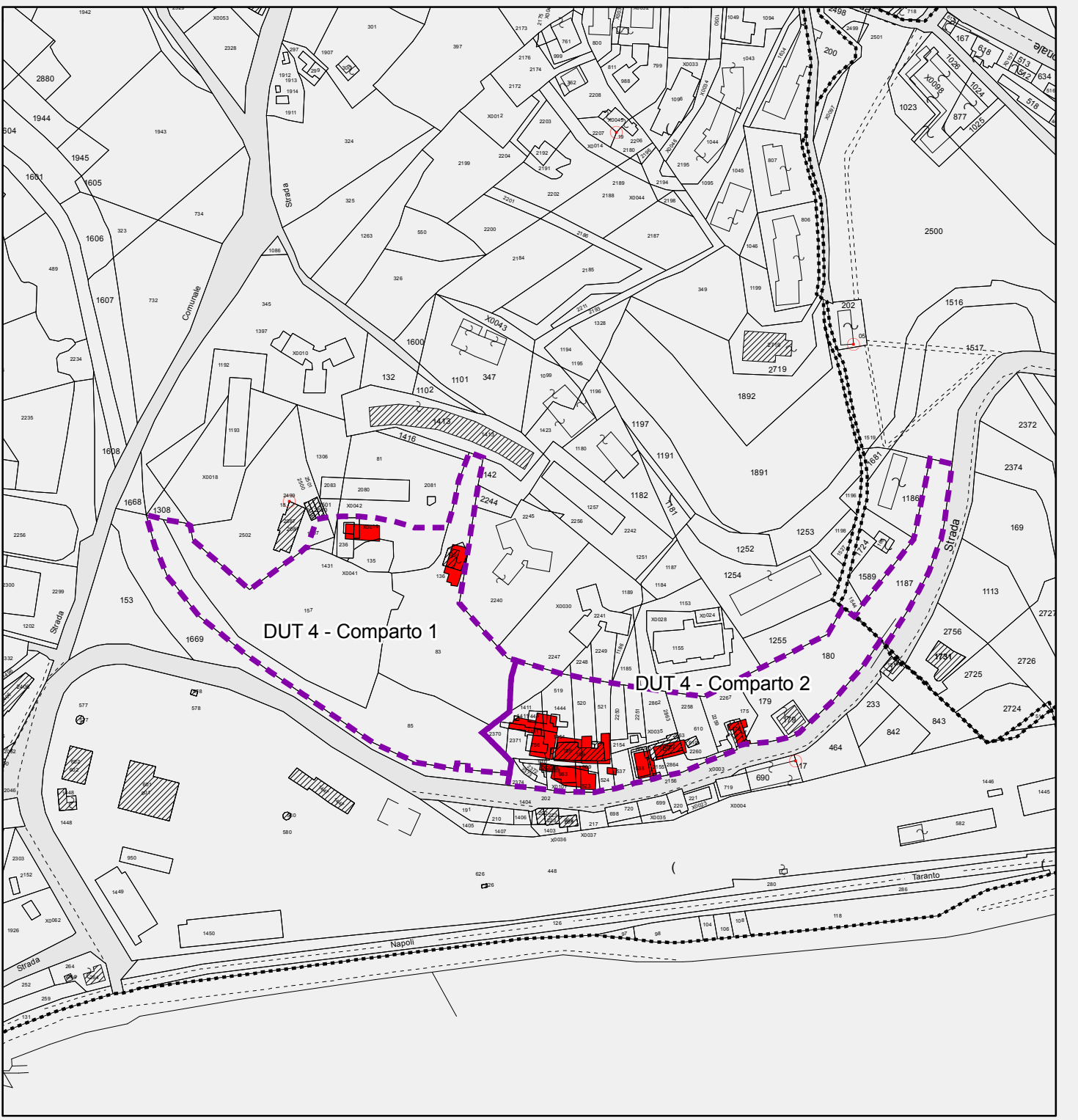
lo spazio pubblico pedonale dovrà essere realizzato con materiali pavimentati permeabili garantendo il rispetto della Sp.

Interventi di viabilità da progettare e/o realizzare a carico dei proponenti
Il Consorzio dei proprietari del DUT 4 Comparto 1 dovrà progettare e realizzare a proprie spese il tratto di strada riportato negli allegati grafici ed individuato con il cod. B 2.2.23 (vedi anche Tav. P9).
I proprietari, inoltre, dovranno redigere uno studio per un percorso pedonale di collegamento tra il quartiere di Munte e la stazione ferroviaria e l'area del Gallitello, la cui realizzazione sarà a cura e spese dell'Amministrazione.

1. Stralcio Stato di Fatto Funzionale



2. Perimetro DUT ed individuazione edifici da demolire su Catastale



3. Stralcio Aerofotogrammetrico con individuazione dei punti di ripresa

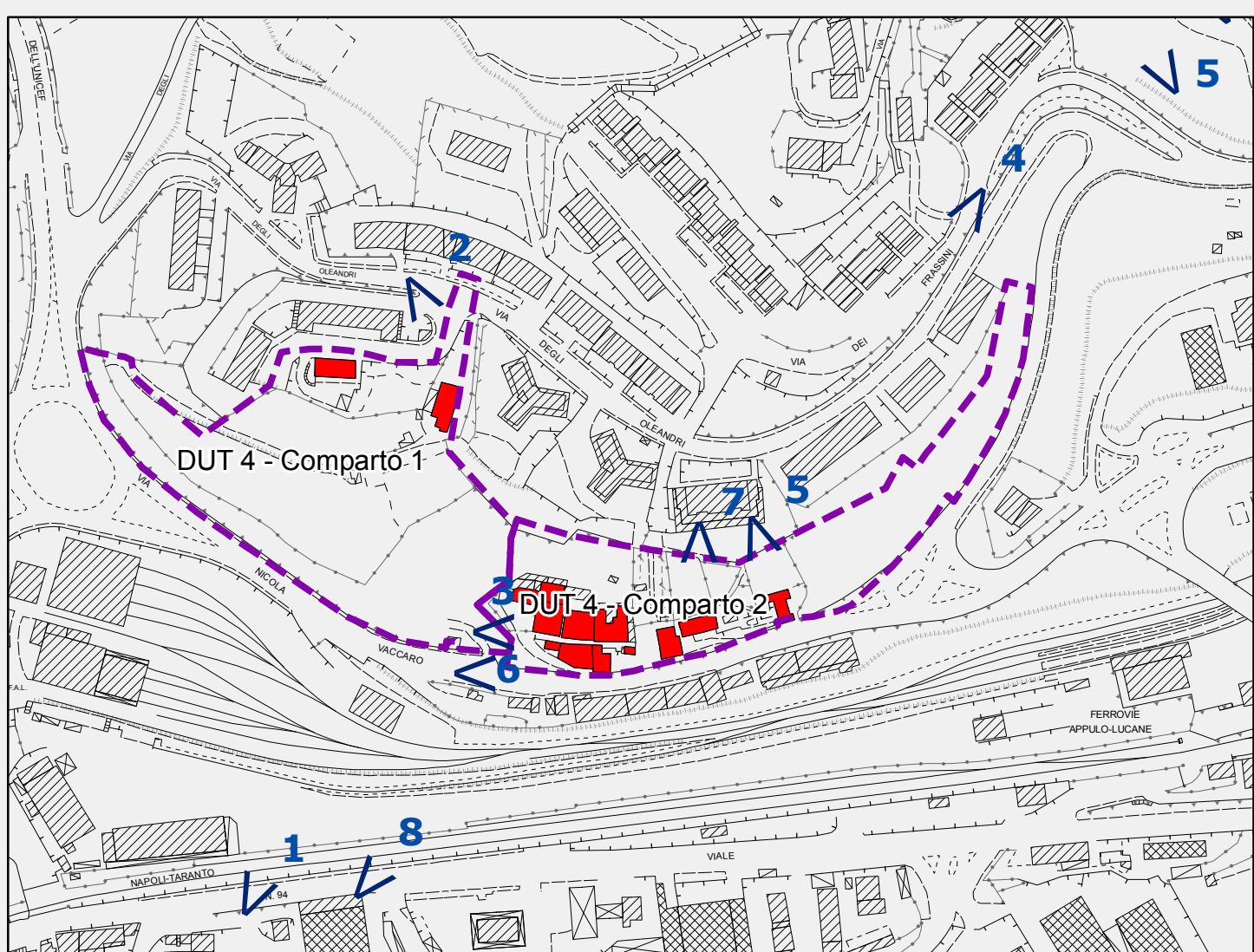


FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8

4. Assetto Urbanistico su Ortofoto



5. Assetto Urbanistico su Aerofotogrammetrico

