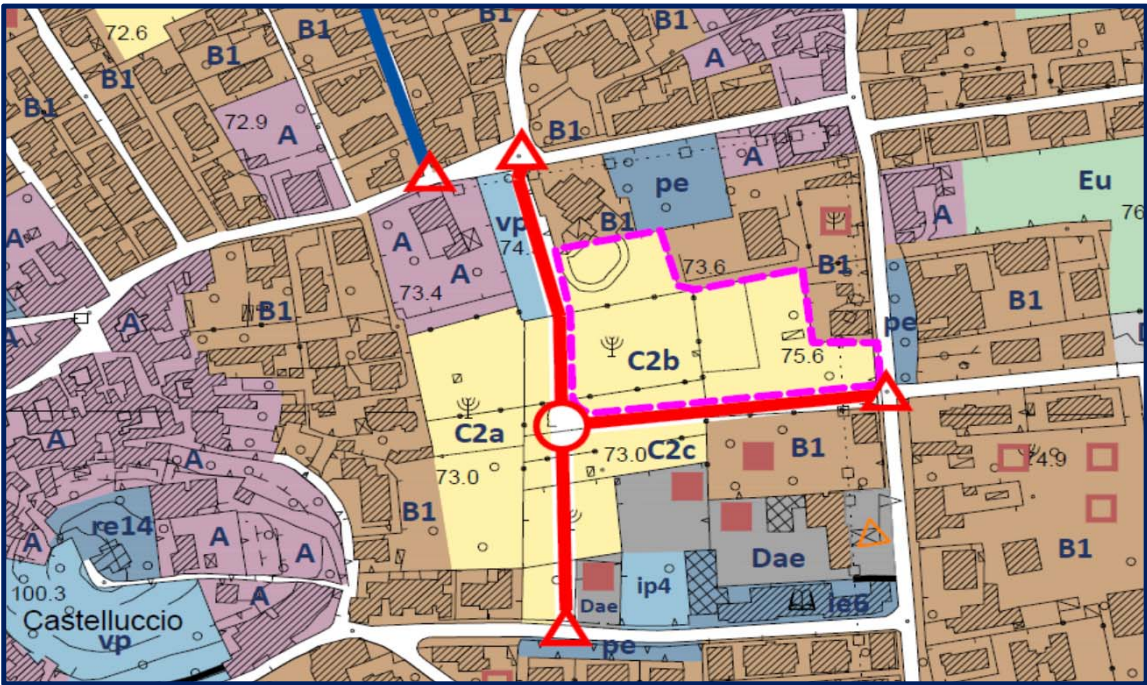


INQUADRAMENTO SU FOTO SATELLITARE DI GOOGLE EARTH (2018)



INQUADRAMENTO NEL PIANO OPERATIVO - ZTO C2b



FUNZIONI AMMISSIBILI E PARTICOLARI PRESCRIZIONI

Modalità intervento: Cfr. Artt.21-22-34 Nta

La Zto C2 è un Comparto perequativo residenziale (Cpr) suddiviso in 3 sub Comparti: C2a-C2b-C2c, frutto delle direttrici delle due strade di progetto previste dall'Amministrazione comunale (Ac). All'interno di un progetto unitario dell'intero Cpr C2, l'attuazione può anche avvenire per sub-comparti, previa stipula di convenzione tra gli attori e l'Ac in tema di tempi e modalità attuative. Il Cpr C si colloca in Frazione Lanzara, in una delle zone più popolate del Comune di Castel San Giorgio. Il luogo si presenta già significativamente antropizzato con tessuto urbano storico e altro di più recente formazione ma consolidato, in prossimità della collina dell'Annunziata della Frazione Castelluccio, con la presenza della scuola primaria, di alcune attività produttive di tipo artigianale. Il Cpr, si svilupperà intorno a 2 nuove arterie viarie urbane che, unitamente alla nuova dotazione di standard urbanistici, creerà un miglioramento della qualità urbana locale. Zto C1 dovrà essere garantito un elevato livello qualitativo delle architetture proposte e una leggibile connessione con il sistema insediativo e relazionale esistente. Le funzioni ammesse sono in generale quella residenziale e dei servizi integrati. Deve essere garantita la massima articolazione delle funzioni e dell'offerta abitativa al fine di costruire insediamenti con un elevato grado di mixité sociale e funzionale. Come per tutti i comparti anche in questo una quota minima degli alloggi residenziali totali, come da normativa*, deve essere destinata all'Edilizia Residenziale Convenzionata e/o Sovvenzionata; in tal caso, ai soggetti attori del PUA saranno riconosciute agevolazioni fiscali da determinarsi con atto dell'organo collegiale comunale competente.

(*) 30% degli alloggi residenziali totali di progetto nelle Zto B2 e nelle Zto C; pertanto da calcoli di dimensionamento risulta 34% nelle Zto C.

ZTO C2b - DATI QUANTITATIVI DI PROGETTO

Ntot	Numero totale di alloggi	30	all
Nord	Numero di alloggi ordinari (66% di Ntot)	20	all
Ners	Numero di alloggi ERS (34% di Ntot)	10	all
Nab	Numero di abitanti insediabili	89	ab
St	Superficie territoriale	8.917	mq
Sf	Superficie fondiaria	5.853	mq
Sv	Superficie viaria	892	mq
Sva	Superficie standard a verde attrezzato	1.377	mq
Sp	Superficie standard a parcheggio	795	mq
St	Superficie totale a standard	1.029	mq
Spp	Superficie parcheggi pertinenti	1.496	mq
Sul_ro	Superficie utile lorda residenziale ordinaria	2.200	mq
Sul_re	Superficie utile lorda territoriale residenziale ERS	1.133	mq
Sul_c	Superficie utile lorda territoriale commerciale	952	mq
Sul_d	Superficie utile lorda territoriale direzionale	476	mq
Sul	Superficie utile lorda territoriale totale	4.761	mq
V_ro	Volume residenziale ordinario realizzabile	6.820	mc
V_re	Volume residenziale ERS realizzabile	3.512	mc
V_res	Volume residenziale totale realizzabile	10.344	mc
V_c	Volume commerciale realizzabile	3.143	mc
V_d	Volume direzionale realizzabile	1.476	mc
V_nres	Volume non residenziale totale realizzabile	4.619	mc
V	Volume totale realizzabile	14.962	mc
Ift_r	Indice di fabbricabilità territoriale residenziale	1,160	mc/mq
Rut_r	Rapporto di utilizzabilità territoriale residenziale	0,374	mq/mq
Rut_c	Rapporto di utilizzabilità territoriale commerciale	0,107	mq/mq
Rut_d	Rapporto di utilizzabilità territoriale direzionale	0,053	mq/mq
Rpf	Rapporto di permeabilità fondiaria	0,45	mq/mq
Rcf	Rapporto di copertura fondiario	0,40	mq/mq
H	Altezza massima	16,5	m
Dc	Distanza dai confini	≥5	m
Df	Distanza dai fabbricati	≥10	m
Ialb	Indice di piantumazione arborea	1/100	alb/mq
Iarb	Indice di piantumazione arbustiva	1/50	arb/mq