

# COMUNE DI VANZAGHELLO

VARIANTE PGT 2012

scheda d'Ambito n. 39



# COMUNE DI VANZAGHELLO

Attuazione delle aree di trasformazione a destinazione residenza  
a mezzo di permesso di costruire convenzionato

**PROGETTO DI COORDINAMENTO URBANISTICO  
AMBITO 39**

mappali	proprietà	S.t.	I.t.	S.u.n.	I.f.	S.f.	lotti	S.f.	S.u.n.	tipologia	piani	Note
<b>30-272</b>	D'Izzia	1.580	0,22	347,60	0,508	684,25	<b>3</b>	684	347,60	mq. 115,86 x 3 u.i.	2	villette a schiera
	compensazione	1.580	0,11	173,80	0,508	342,13	<b>1</b>	342	173,80		2	villette a schiera con tutte le proprietà interessate
<b>31</b>	Colombo	710	0,22	156,20	0,508	307,48	<b>2b</b>	307	156,20	mq. 78,10 x 1 u.i./piano con 2 u.i.	2	con Tapella mappale 532
	compensazione	710	0,11	78,10	0,508	153,74	<b>1</b>	154	78,10		2	villette a schiera con tutte le proprietà interessate
<b>532</b>	Tapella	700	0,22	154,00	0,508	303,15	<b>2a</b>	303	154,00	mq. 77,00 x 1 u.i./piano con 2 u.i.	2	con Colombo mappali 31 e 72
	compensazione	700	0,11	77,00	0,508	151,57	<b>1</b>	152	77,00		2	villette a schiera con tutte le proprietà interessate
<b>475</b>	Candiani	1.400	0,22	308,00	0,508	606,30	<b>4</b>	606	308,00	mq. 102,66 x 3 u.i.	2	villette a schiera
	compensazione	1.400	0,11	154,00	0,508	303,15	<b>1</b>	303	154,00		2	villette a schiera con tutte le proprietà interessate
<b>Totale aree trasformaz.</b>		<b>4.390</b>		<b>966</b>		<b>1.901</b>		<b>1.901</b>	<b>966</b>			<b>sul lotto 1 la tipologia insediativa con villette a schiera assegna mediamente a ciascuna una dimensione di 96,6 mq. di S.n.r. con 5 u.i.</b>
<b>Totale aree compensaz.</b>		<b>4.390</b>		<b>483</b>		<b>951</b>		<b>951</b>	<b>483</b>			
<b>TOTALE GENERALE</b>		<b>8.780</b>		<b>1.449</b>		<b>2.852</b>		<b>2.852</b>	<b>1.449</b>			

## Condizioni preliminari e prescrizioni di intervento

La conformazione (dimensione e orientamento) dei lotti dell'ambito e lo schema progettuale proposto impongono un preventivo accordo tra le proprietà dei mappali 272, 30, 31 e 532 per individuare, tramite frazionamento e con le necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i lotti di intervento (superfici fondiarie) di competenza di ciascuna proprietà.

A frazionamento attuato e con la sola eccezione delle proprietà dei mappali 31 e 532 (lotti 2a e 2b), ciascuna proprietà costituisce unità di intervento autonoma.

Per i lotti 2 e 3 la fattibilità dell'intervento è subordinata alla costruzione in aderenza ed alla costruzione sul confine meridionale del lotto.

Il progetto di intervento edilizio potrà essere unitariamente definito e dovrà, comunque, privilegiare i riferimenti alla tradizione locale nella scelta dei caratteri edilizi ed architettonici, dei materiali e delle finiture.

Le tipologie edilizie indicate per ciascuna unità di intervento sono puramente indicative.

Oltre alle residenze ed alle relative pertinenze sono sempre ammesse le destinazioni d'uso di cui all'art. 10 delle N.T.A. del Documento di Piano: attività commerciali, direzionali e terziarie, artigianato di servizio, pubblici esercizi, servizi sociali, assistenziali e sanitari, ecc.

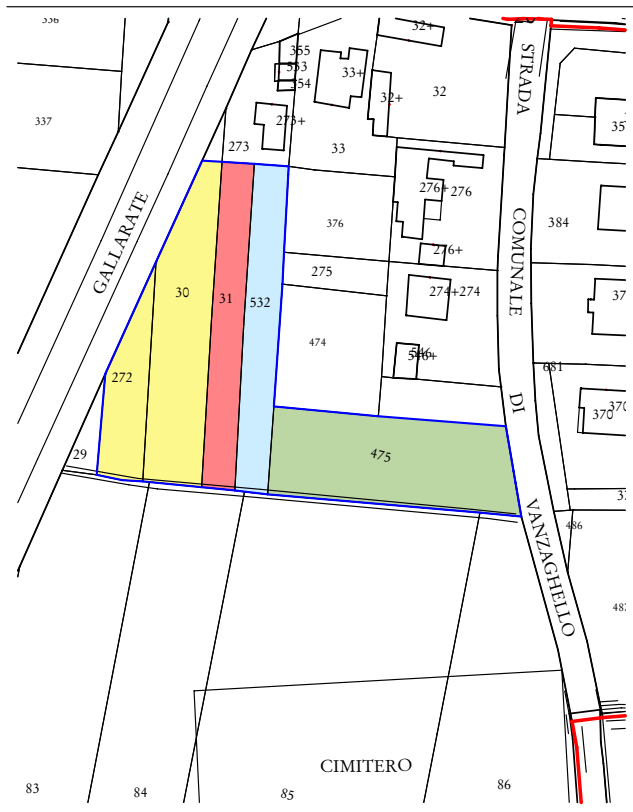
## Aree di compensazione e valorizzazione ambientale

Sul lotto n. 1 possono e debbono essere realizzate le S.u.n. di competenza delle aree di valorizzazione paesaggistica ed ambientale relative alla generalità delle proprietà dell'Ambito; è individuato con frazionamento dei mappali 272, 30, 31 e 532 ed è riconoscibile, nella tavola di progetto, con tratteggio verticale.

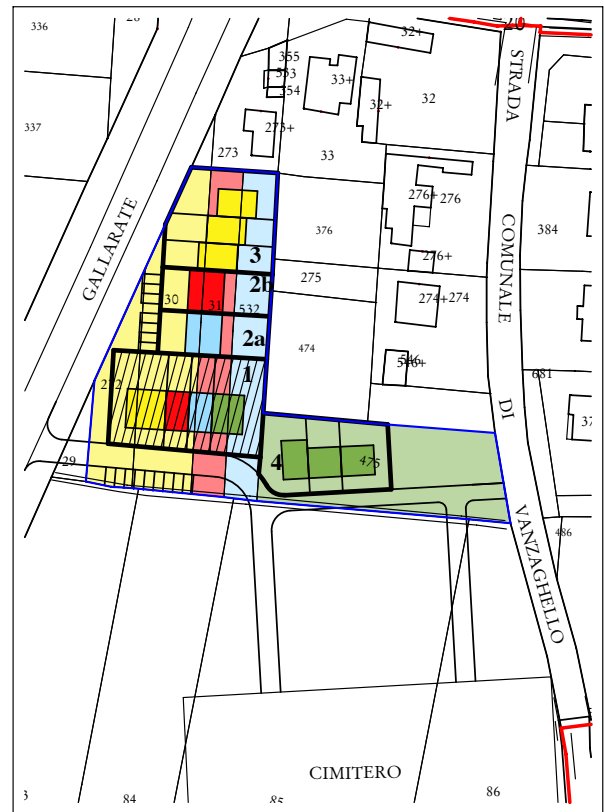
Con una S.u.n. di mq. 482,9 la tipologia insediativa con villette a schiera assegna mediamente a ciascuna una dimensione media di 96,6 mq. di S.u.n. con la formazione di 5 unità immobiliari a ciascuna delle quali corrisponde una Superficie di mq. 878 delle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale. Complessivamente ai 482,90 mq. di S.u.n. corrispondono 4.390 mq. di aree di compensazione paesaggistica ed ambientale.

## Viabilità e aree standard

Le aree destinate alla viabilità (per circa 535 mq.) sono definite come asse di collegamento tra le Via Silvio Pellico e Giacomo Matteotti con un disegno integrato alla possibile sistemazione delle aree a parcheggio del cimitero. A fronte dei 36 nuovi residenti insediabili, le aree da destinare a standard per parcheggio sono individuate su via Silvio Pellico e lungo il nuovo asse di collegamento interno; al netto dei necessari spazi di manovra (in quota parte su nuova viabilità interna) lo schema progettuale assicura con soli 295 mq. i 14 posti auto corrispondenti ai fabbisogni indicati dal PGT (1 posto auto ogni 2,5 abitanti) a vantaggio delle aree verdi di arredo e di servizio che sono individuate per circa 1.030 mq. ad integrazione del sistema verde sulle Vie Matteotti e Silvio Pellico.



le proprietà catastali



lotti e s.n.r. edificabili di competenza delle singole proprietà e delle aree di compensazione ambientale (con tratteggio verticale)



masterplan



vista prospettica