

COMUNE DI VANZAGHELLO

VARIANTE PGT 2012

scheda d'Ambito n. **40**



COMUNE DI VANZAGHELLO

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

**PROGETTO DI COORDINAMENTO URBANISTICO
AMBITO 40**

mappali	proprietà	S.t.	I.t.	S.u.n.	l.f.	S.f.	lotti	S.f.	S.u.n.	tipologia	piani	Note
724	Comune	234	0,22	51,48	0,508	101,34	12		25,74			51,48 mq. di S.u.n. in cessione ad altri
	compensazione	234	0,11	25,74	0,508	50,67						
69	Mainini	5.725	0,22	1.259,50	0,508	2.479,33	1	744	377,85	mq. 75,57 x 2 u.i./piano con 5 u.i.	2 e 3	con le ipotesi formulate la proprietà verifica un saldo negativo di 125,95 mq. con 248 mq. di S.f. da cedere a Milani, Imm. Angra e Zara
							2	744	377,85	mq. 75,57 x 2 u.i./piano con 5 u.i.	2 e 3	
							3	744	377,85	mq. 75,57 x 2 u.i./piano con 5 u.i.	2 e 3	
	compensazione	5.724	0,11	629,64	0,508	1.239,45	6	744	377,85	mq. 75,57 x 2 u.i./piano con 5 u.i.	2 e 3	
							11		251,79		3	
314	Milani Tapella	4.610	0,22	1.014,20	0,508	1.996,46	7	1.058	537,56	mq. 89,59 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	con un saldo positivo di 60,92 mq. con 120 mq. di S.f. da acquisire da Comune o Mainini
							8	1.058	537,56	mq. 89,59 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
	compensazione	4.610	0,11	507,10	0,508	998,23	12	1.058	537,56	mq. 89,59 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	(+ 30,46 mq. trasferiti da altre proprietà)
70	Zara Lucia	2.038	0,22	448,36	0,508	882,60	9	1.058	537,56	mq. 89,59 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	saldo positivo di 89,20 mq. con 176 mq. di S.f.
	compensazione	2.038	0,11	224,18	0,508	441,30	11	1.058	224,18		3	
71	Imm.re ANGRA	4.037	0,22	888,14	0,508	1.748,31	4	744	377,85	mq. 75,57 x 2 u.i./piano con 5 u.i.		saldo positivo di 27,27 mq. con 54 mq. di S.f.
72							10	1.058	537,56	mq. 89,59 x 2 u.i./piano con 6 u.i.		
	compensazione	4.037	0,11	444,07	0,508	874,15	5	744	377,85	mq. 75,57 x 2 u.i./piano con 5 u.i.	2 e 3	
							11		61,59			
							12		4,63			
73	Giani Testa	2.098	0,22	461,56	0,508	908,58	15	909	461,56	mq. 75,26 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
	compensazione	2.098	0,11	230,78	0,508	454,29	23	816	230,78		2	
74	Bonaita	4.610	0,22	1.014,20	0,508	1.996,46	13	998	507,10	mq. 84,51 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
				0,00	0,508	0,00	14	998	507,10	mq. 84,51 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
	compensazione	4.610	0,11	507,10	0,508	998,23	18	998	507,10	mq. 84,51 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
75	Merlo	4.395	0,22	966,90	0,508	1.903,35	16	952	483,45	mq. 80,57 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
				0,00	0,508	0,00	19	952	483,45	mq. 80,57 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
	compensazione	4.395	0,11	483,45	0,508	951,67	17	952	483,45	mq. 80,57 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
316	Scrosati	3.201	0,22	704,22	0,508	1.386,26	20	693	352,11	mq. 88,02 x 2 u.i./piano con 4 u.i.	2	
318				0,00	0,508	0,00	21	693	352,11	mq. 88,02 x 2 u.i./piano con 4 u.i.	2	
	compensazione	3.201	0,11	352,11	0,508	693,13	22	693	352,11	mq. 88,02 x 2 u.i./piano con 4 u.i.	2	
261	Rogora	1.667	0,22	366,74	0,508	721,93	24	722	366,74	mq. 91,68 x 2 u.i./piano con 4 u.i.	2	
76	compensazione	1.667	0,11	183,37	0,508	360,96	23		183,37			

Totale aree trasformaz.	32.615	7.175	14.125	14.125	7.175	21.187
Totale aree compensaz.	32.614	3.588	7.062	7.062	3.588	
TOTALE GENERALE	65.229	10.763	21.187	21.187	10.763	

Condizioni preliminari e prescrizioni di intervento

Il progetto di coordinamento urbanistico dell'ambito 40 individua le aree da destinare ad opere di urbanizzazione primarie e secondaria e le aree da destinare a lotti edificabili di competenza delle proprietà delle aree di trasformazione e delle aree di compensazione ambientale nel rispetto delle prescrizioni del PGT approvato e vigente e del carattere dei luoghi.

Nei limiti del possibile le capacità edificatorie ed i lotti di pertinenza sono individuati sulle aree di proprietà con limitati saldi positivi o negativi in relazione alle tipologie adottate: a due piani sulla Via Gran Sasso e per la porzione di fabbricato prospiciente la aree di compensazione ambientale ad Ovest; su tre piani per tutti gli altri casi con un taglio degli alloggi variabile da 75,57 a 89,59 mq. di Superficie netta residenziale.

La conformazione (dimensione e orientamento) dei lotti dell'ambito e lo schema progettuale proposto prevedono e consentono ipotesi di intervento sostanzialmente autonome nella quasi generalità dei casi. Previo frazionamento con la individuazione dei lotti di intervento (superfici fondiari) di competenza di ciascuna proprietà e delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, gli interventi di competenza dei mappali 69, 74, 75, 316 e 318, 261 e 76 possono essere realizzati sulle aree di proprietà. Gli interventi di competenza dei mappali 314, 70, 71 e 72, 73 possono e debbono essere realizzati con trasferimento parziale o totale delle S.u.n. su lotti specificamente individuati anche a compensazione delle destinazioni "pubbliche" delle rispettive aree di proprietà.

A frazionamento attuato ciascuna proprietà costituisce unità di intervento autonoma.

Lo schema progettuale consente, inoltre, nel caso di intervento a mezzo di P.L., di eventualmente suddividere l'ambito in due sub ambiti di intervento: il primo relativi ai mappali 69, 314, 70, 71 e 82; il secondo con i restanti mappali: 73, 74, 75, 316 e 318, 216 e 76.

L'orientamento dei fabbricati è generalmente proposto sull'asse est-ovest che risulta il più favorevole alla realizzazione di edifici energeticamente efficienti ed all'utilizzo dei pannelli solari e termici sulla falda di copertura esposta a sud.

L'orientamento dei fabbricati e dei lotti prevede inoltre, in alcuni casi e nell'ambito delle relative superfici fondiari, la formazione di percorsi pedonali (di larghezza di metri 1,50/2,00) di collegamento tra le aree destinate alla edificazione e le aree destinate a verde pubblico e parcheggi e le aree destinate a compensazione ambientale. Tali percorsi, auspicabilmente delimitati da siepi, sono schematicamente indicati prevalentemente nella zona sud di ciascun lotto interessato.

Il progetto di intervento edilizio potrà essere definito unitariamente od a gruppi di edifici 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.

Per i lotti 20, 21, 22, 23 e 24 è prevista la costruzione a confine sia su Via Gran Sasso che sul limite ovest del lotto di pertinenza; per tutti gli altri lotti è indicativamente prevista una distanza minima dai confini e dalle strade di metri 5,00 con vicolo di allineamento verso lo spazio pubblico.

Aree di compensazione e valorizzazione ambientale

Le superfici fondiarie di competenza delle aree di compensazione ambientale ammontano a mq. 7.062 e sono individuate negli elaborati grafici con uno specifico tratteggio verticale e con il colore dei fabbricati relativo e di competenza di ciascuna proprietà.

A parità di superficie e di capacità insediativa detti lotti possono, naturalmente, essere traslati.

Le S.u.n. di competenza delle aree di compensazione ambientale, fanno riferimento alle superfici delle aree destinate a compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale nelle seguenti misure:

lotti 5 e 6 con 377,85 mq. di S.u.n. ciascuno : 3.435 mq. di area;

lotto 11 con 537,57 mq. di S.u.n. : 4.887 mq. di area;

lotto 12 con $537,57 + 25,74 + 4,63 = 568,03$ mq. di S.u.n. : 5.164 mq. di area;

lotto 17 con 483,45 mq. di S.u.n. : 4.395 mq. di area;

lotto 18 con 507,10 mq. di S.u.n. : 4.610 mq. di area;

lotto 22 con 352,11 mq. di S.u.n. : 3.201 mq. di area;

lotto 23 con 414,15 mq. di S.u.n. : 3.765 mq. di area

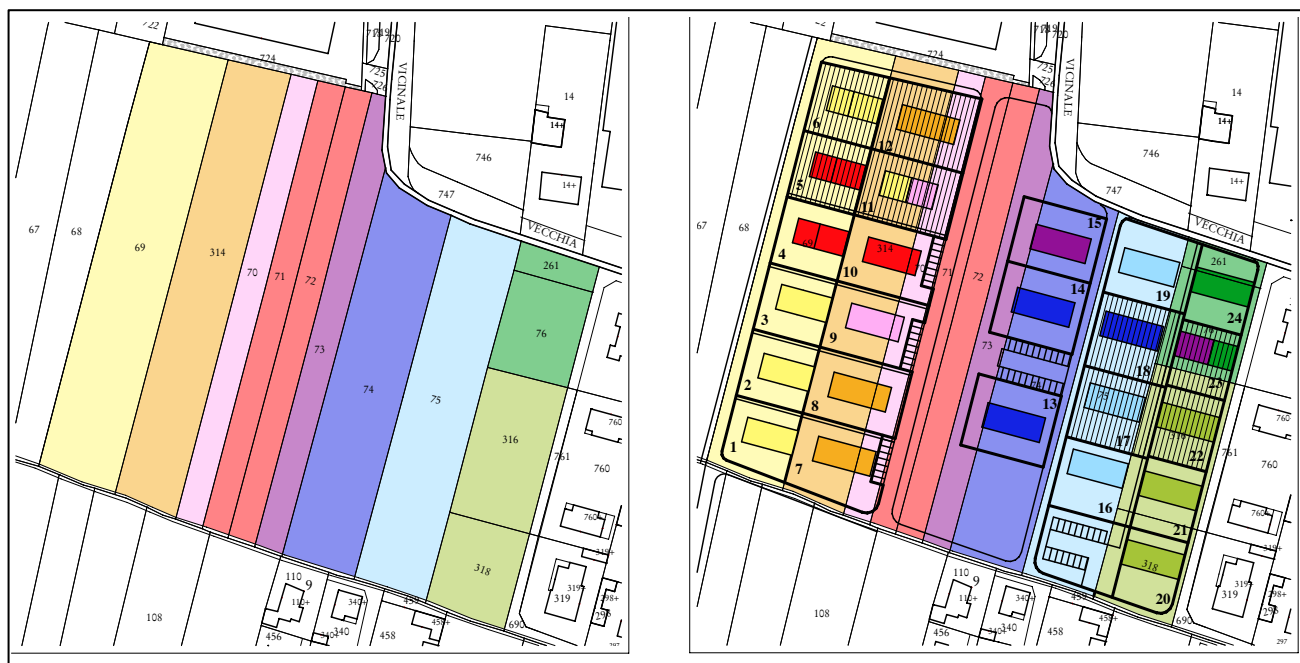
Viabilità e aree standard

Le aree destinate alla viabilità sono definite come prolungamento delle Vie Monte Rosa e Monte Bianco e come assi di collegamento fra queste con andamento nord sud a partire dalla Via Gran Sasso.

Con la sezione della viabilità principale nella zona ovest dell'ambito (in quota parte - e per la parte destinata a percorso ciclo pedonale - all'interno delle aree di compensazione ambientale) e della viabilità secondaria nel rispetto delle prescrizioni di PGT, lo schema progettuale propone per la generalità delle strade interne una caratterizzazione con sistemazioni (dossi), pavimentazioni ed arredi che assicurino priorità pedonale, sicurezza e ambientazione adeguata alle caratteristiche di strade residenziali.

960 mq. circa sono destinati ad ampliamento di viabilità esistente (via Gran Sasso); 3.840 mq. sono invece destinati a nuova viabilità (prolungamento di Via Monte Bianco e viabilità interna).

Con 269 abitanti teorici insediabili (con 40 mq. di superficie netta residenziale per abitante) ed un fabbisogno di 107 posti auto (1 posto auto ogni 2,5 abitanti) e circa 4.000 mq. di aree verdi (15 mq./abitante), lo schema progettuale proposto assicura 105 posti auto (con 2.206 mq. e l'utilizzo di parte dei sedimi stradali come spazio di manovra) e 4.743 mq. di aree verdi (17,63 mq./abitante), con la possibilità di ospitare su Via Monte Bianco attrezzature di interesse generale.



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