

COMUNE DI VANZAGHELLO

VARIANTE PGT 2012

scheda d'Ambito n. **41**



COMUNE DI VANZAGHELLO

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

PROGETTO DI COORDINAMENTO URBANISTICO
AMBITO 41

mappali	proprietà	S.t.	I.t.	S.u.n.	I.f.	S.f.	lotti	S.f.	S.u.n.	tipologia	piani	Note							
105 108 109 735	Edialpi Le Magnolie	11.858	0,22	2.608,76	0,508	5.135,35	7	1.083	550,00	mq. 91,60 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3								
							8	1.083	550,00	mq. 91,60 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3								
							9	1.080	548,76	mq. 91,46 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3								
							11	472	240,00	mq. 60,00 x 2 u.i./piano con 4 u.i.	2								
							12	472	240,00	mq. 60,00 x 2 u.i./piano con 4 u.i.	2								
							13	472	240,00	mq. 60,00 x 2 u.i./piano con 4 u.i.	2								
							14	472	240,00	mq. 60,00 x 2 u.i./piano con 4 u.i.	2								
							5	787	400,00	mq. 80,00 x 2 u.i./piano con 5 u.i.	2 e 3								
							6	787	400,00	mq. 80,00 x 2 u.i./piano con 5 u.i.	2 e 3								
							15	496	252,19	mq. 63,04 x 2 u.i./piano con 4 u.i.	2								
							16	496	252,19	mq. 63,04 x 2 u.i./piano con 4 u.i.	2								
							106	Zara	2.550	0,22	561,00	0,508	1.104,33	10	1.104	561,00	mq. 93,50 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
								compensazione	2.550	0,11	280,50	0,508	552,17	4	552	280,50	mq. 70,12 x 2 u.i./piano con 4 u.i.	2	
							107	Cicco e Grassi	3.470	0,22	763,40	0,508	1.502,76	1	755	383,40	mq. 76,68 x 2 u.i./piano con 5 u.i.	2 e 3	
2	748	380,00	mq. 76,00 x 2 u.i./piano con 5 u.i.	2 e 3															
3	751	381,70	mq. 76,00 x 2 u.i./piano con 5 u.i.	2 e 3															
	compensazione	3.470	0,11	381,70	0,508	751,38													

Totale aree trasformaz. 17.878 3.933 7.742 7.742 3.933
 Totale aree compensaz. 17.878 1.967 3.871 3.871 1.967
TOTALE GENERALE 35.756 5.900 11.614 11.613 5.900

Condizioni preliminari e prescrizioni di intervento

Il progetto di coordinamento urbanistico dell'ambito 41 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.

Nei limiti del possibile le capacità edificatorie ed i lotti di competenza sono individuati prevalentemente od esclusivamente su aree di proprietà con le sole eccezioni per i mappali 106 e 107 che dovrebbero parzialmente o totalmente utilizzare sedimi di altre proprietà. Le tipologie proposte nelle fasce edificabili intercluse dalla nuova viabilità di Piano sono caratterizzate da due piani nella zona est dell'ambito (lotti da 11 a 16 sul mappale 109) e nella porzione di fabbricato prospiciente la aree di compensazione ambientale nella zona ovest; su tre piani per tutti gli altri casi con un taglio medio degli alloggi variabile da 63,04 a 91,60 mq. di Superficie utile netta.

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 fondiarie) di competenza di ciascuna proprietà e delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, gli interventi di competenza delle singole proprietà sono individuati in coerenza al disegno più complessivo dell'Ambito.

A frazionamento attuato ciascuna proprietà costituisce unità di intervento autonoma.

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, nell'ambito delle relative superfici fondiarie, la formazione di percorsi pedonali 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 sono schematicamente indicati nella zona sud di ciascun lotto e potrebbero essere delimitati da siepi.

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.

I lotti 11, 12, 13, 14, 15, 16 possono essere realizzati a confine della nuova viabilità di Piano; i lotti 3, 4, 5 e 6 sono realizzati con allineamento sul confine est dell'area; per gli altri lotti è prevista una distanza indicativa dalle strade di metri 5,00 con vincolo 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. 3.871 e sono individuate negli elaborati grafici con uno specifico tratteggio verticale nella logica di un loro sostanziale accorpamento che potrebbe anche essere frutto di unico frazionamento soprattutto nel caso le aree venissero totalmente cedute al Comune a norma dell'art. 5 delle NTA del D.d.P.

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:

lotto 3 con 381,70 mq. di S.u.n. : 3.470 mq. di area;

lotto 4 con 280,50 mq. di S.u.n. : 2.550 mq. di area;
lotti 5 e 6 con 400 mq. di S.u.n. ciascuno : 3.636 mq. di area cadauno;
lotti 15 e 16 con 252,19 mq. di S.u.n. ciascuno : 2.293 mq. di area cadauno;

Viabilità e aree standard

Le aree destinate alla viabilità sono definite in stretta correlazione con la viabilità dell'Ambito 40 per assicurare relativa continuità di percorso nord sud da Via Monte Rosa a Via Don Luigi Sturzo. Naturalmente, ai fini della sicurezza della mobilità veicolare e ciclo pedonale sarà opportuno prevedere una adeguata sistemazione delle intersezioni su Via Monte Bianco con la formazioni di dossi e/o sopraelevazioni di rallentamento.

Con la sezione della viabilità principale nella zona ovest dell'ambito (in quota parte - e per la parte destinata a percorso ciclo pedonale - ai margini dell'Ambito) 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.

270 mq. circa sono destinati ad ampliamento di viabilità esistente (via Monte Bianco e Via Don Luigi Sturzo); 2.490 mq. circa sono invece destinati a nuova viabilità.

Con 148 abitanti teorici insediabili (con 40 mq. di superficie netta residenziale per abitante) ed un fabbisogno di 59 posti auto (1 posto auto ogni 2,5 abitanti) e circa 2.220 mq. di aree verdi (15 mq./abitante), lo schema progettuale proposto (con una superficie individuata graficamente nella misura di 17.614 mq., inferiore ai 17.878 mq. catastali) assicura i 59 posti auto (con 1.180 mq. e l'utilizzo di parte dei sedimi stradali come spazio di manovra) e 1.995 mq. di aree verdi (13,57 mq./abitante), con una lieve riduzione rispetto al fabbisogno individuato, in conseguenza della minore superficie dell'ambito e del maggiore fabbisogno di aree per opere di urbanizzazione primaria (15,59% della superficie territoriale dell'ambito)



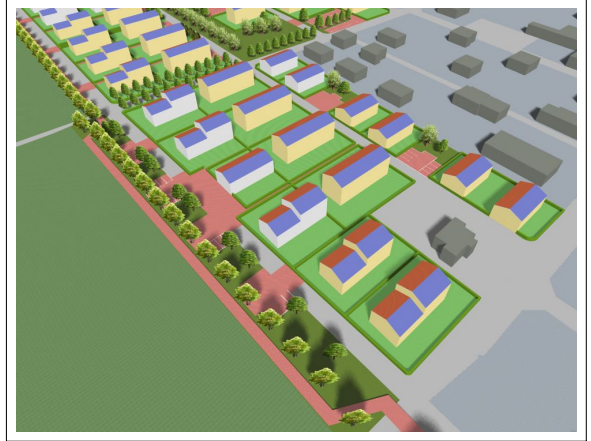
le proprietà catastali



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



masterplan



viste prospettiche