

COMUNE DI VANZAGHELLO

VARIANTE PGT 2012

scheda d'Ambito n. 42



COMUNE DI VANZAGHELLO

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

**PROGETTO DI COORDINAMENTO URBANISTICO
AMBITO 42**

mappa	proprietà	S.t.	I.t.	S.u.n.	I.f.	S.f.	lotti	S.f.	S.u.n.	tipologia	piani	Note
148 146 339	Baldoni	5.890	0,22	1.295,80	0,508	2.550,79	3	850	431,93	mq. 71,99 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
	Colombo						5	850	431,93	mq. 71,99 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
	Ente urbano						6	850	431,93	mq. 71,99 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
	compensazione	5.890	0,11	647,90	0,508	1.275,39	1	890	451,95	mq. 75,57 x 2 u.i./piano con 5 u.i.	3	
							7	661	195,95	mq. 84,51 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	con le compensazioni dei mappali 149 e 150
149	Ente Urbano	800	0,22	176,00	0,508	346,46	4	346	176,00	mq. 88,00 x 3 u.i.	2	con la permuta di parte settentrionale del lotto edificato
	compensazione	800	0,11	88,00	0,508	173,23	7		88,00			con le compensazioni dei mappali 148,146,339 e 150
150	Guerra	4.580	0,22	1.007,60	0,508	1.983,46	8	661	335,87	mq. 84,51 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
							9	661	335,87	mq. 84,51 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
							10	661	335,87	mq. 84,51 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
	compensazione	4.580	0,11	503,80	0,508	991,73	2	890	451,95	mq. 75,57 x 2 u.i./piano con 5 u.i.	3	
						7		51,85				con le compensazioni dei mappali 149 e Ente urb.

Totale aree trasformaz	11.270	2.479	4.881	4.881	2.479
Totale aree compensaz	11.270	1.240	2.440	2.440	1.240
TOTALE GENERALI	22.540	3.719	7.321	7.321	3.719

Condizioni preliminari e prescrizioni di intervento

Il progetto di coordinamento urbanistico dell'ambito 42 individua le aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria 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.

Le capacità edificatorie ed i lotti di competenza sono individuati solo parzialmente su aree di proprietà per la conformazione dei lotti e per il vincolo di PGT relativamente al sistema infrastrutturale interno e di relazione con gli altri ambiti ed i servizi (parcheggi) che interessano in misura rilevante il mappale 150.

Inoltre, con valenza propositiva e migliorativa dell'intero ambito, lo schema progettuale proposto, per la conformazione (dimensione e orientamento) delle particelle catastali dell'ambito e delle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti, prevede un preliminare accordo con la proprietà del mappale 149 per la modifica dei confini e delle aree pertinenziali.

In sintesi è proposta una permuta della porzione di lotto a nord del fabbricato esistente (di circa 435 mq.) con una porzione di lotto ad ovest dello stesso fabbricato, con un incremento, a titolo di compensazione, del 30% della relativa superficie (435 x 1,3 = 565 mq.) e tale da determinare una forma più regolare e compatta della medesima proprietà al lordo del lotto 4 di competenza delle relative capacità edificatorie.

Tale risoluzione consente la realizzazione delle S.u.n. di competenza della altre proprietà interessate (in particolare la proprietà del mappale 150 che, come precedentemente osservato, è in larga misura destinato alla realizzazione della nuova viabilità di Piano a servizio dell'intero ambito), con un impianto coerente e nel rispetto delle indicazioni del PGT.

Con le sole eccezioni degli interventi sui lotti 1 e 3, gli interventi di competenza dei mappali dell'ambito debbono essere realizzati con trasferimento parziale o totale delle relative S.u.n..

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 superfici fondiarie dei lotti 6, 10, 3 e 8, la formazione di percorsi pedonali (di metri 1,50/2,00) di collegamento tra le aree destinate alla edificazione 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 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 7, 8, 9 e 10 è prevista la costruzione a confine sulla nuova viabilità di Piano con vincolo di allineamento verso lo spazio pubblico; per tutti gli altri lotti è indicativamente prevista una distanza dai confini e dalle strade di metri 5,00 con la costruzione al confine est del lotto.

Aree di compensazione e valorizzazione ambientale

Le superfici fondiarie di competenza delle aree di compensazione ambientale ammontano a mq. 2.440 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 1 e 2 con 451,95 mq. di S.u.n. ciascuno : 4.108 mq. di area per ognuno;
lotto 7 con 335,80 mq. di S.u.n. : 3.053 mq. di area.

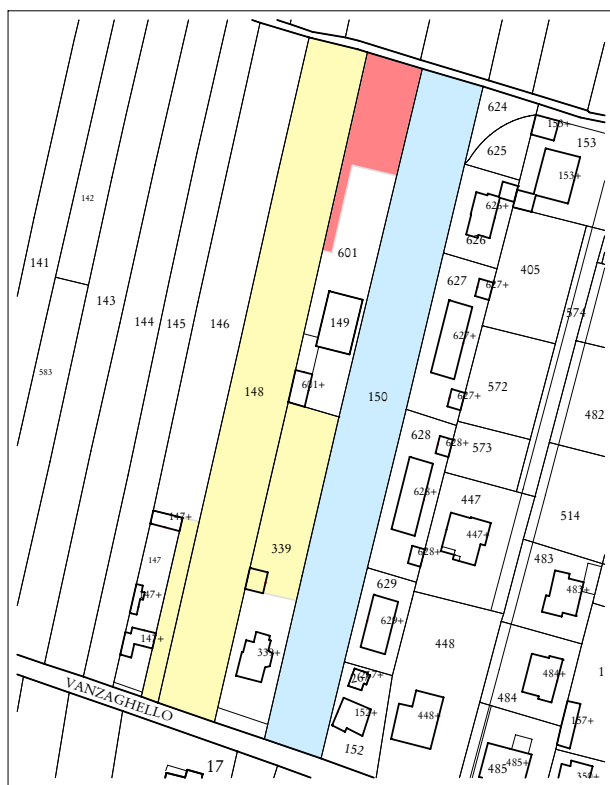
Viabilità e aree standard

Le aree destinate alla viabilità sono definite come asse di collegamento nord sud da Via Don Luigi Sturzo alla Via Giovanni XXIII.

Con la sezione di detta viabilità principale e della viabilità secondaria di accesso ai lotti 3 e 5 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.

190 mq. circa sono destinati ad ampliamento di viabilità esistente (via Don Luigi Sturzo); 2.455 mq. circa sono invece destinati a nuova viabilità (viabilità interna di collegamento tra Via Don Luigi Sturzo e Via Giovanni XXIII).

Con 93 abitanti teorici insediabili (con 40 mq. di superficie netta residenziale per abitante) ed un fabbisogno di 37 posti auto (1 posto auto ogni 2,5 abitanti) e circa 1.395 mq. di aree verdi (15 mq/abitante), lo schema progettuale, considerata la minore superficie dell'ambito rispetto ai valori catastali (- 2%) e la rilevante incidenza delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria (24% della superficie territoriale dell'ambito), è in grado di assicurare esclusivamente le aree a parcheggio ed i posti auto necessari al fabbisogno espresso dagli abitanti insediabili.



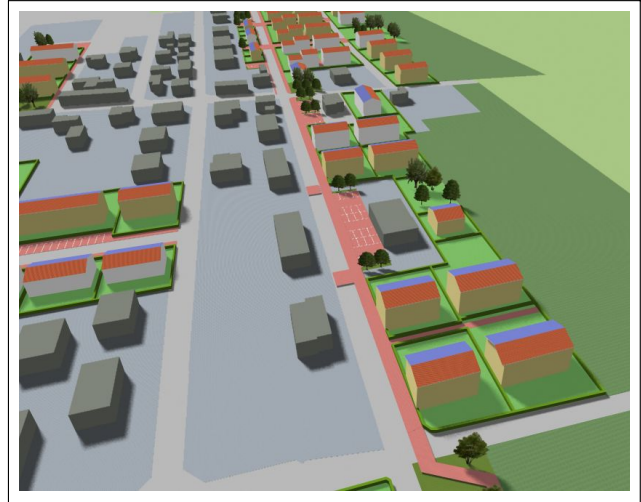
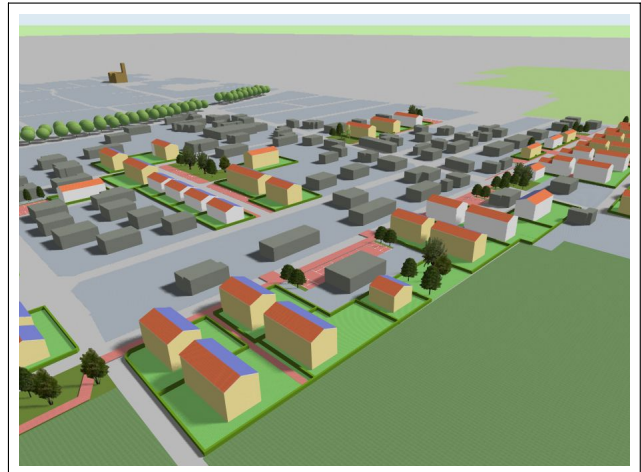
le proprietà catastali



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