

COMUNE DI VANZAGHELLO

VARIANTE PGT 2012

scheda d'Ambito n. **43**



COMUNE DI VANZAGHELLO

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

PROGETTO DI COORDINAMENTO URBANISTICO
AMBITO 43

mappali	proprietà	S.t.	It.	S.u.n.	If	S.f	lotti	S.f.	S.u.n.	tipologia	piani	Note
482	Costa del Gaudic	900	0,22	198,00	0,508	389,76	1	390	198,00	mq. 99 x 2 u.i.	2	casa binata
	compensazione	900	0,11	99,00	0,508	194,88	3	195	99,00	mq. 99 x 1 u.i.	2	con mappale 514 (Lettieri) casa binata
514	Lettieri	920	0,22	202,40	0,508	398,43	2	398	202,40	mq. 101,20 x 2 u.i.	2	casa binata
	compensazione	920	0,11	101,20	0,508	199,21	3	199	101,20	mq. 99 x 1 u.i.	2	con mappale 482 (Costa del Gaudic) casa binata
465	Mainini &	1.390	0,22	305,80	0,508	601,97	5	602	305,80	mq. 76,45 x 2 u.i./piano con 4 u.i.	2	
	compensazione	1.390	0,11	152,90	0,508	300,98	4	301	152,90	mq. 76,45 x 2 u.i.	2	casa binata
468 521 522	Maciariello & Bellettato	1.450	0,22	319,00	0,508	627,95	7	628	319,00	mq.79,75 x 2 u.i./piano con 4 u.i.	2	
	compensazione	1.450	0,11	159,50	0,508	313,98	6	314	159,50	mq.79,75 x 2 u.i.	2	casa binata
490	Rivolta	1.670	0,22	367,40	0,508	723,23	9	723	367,40	mq.61,23 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
	compensazione	1.670	0,11	183,70	0,508	361,61	8	362	183,70	mq.91,85 x 2 u.i.	2	casa binata
491	Rivolta	920	0,22	202,40	0,508	398,43	10	398	202,40	mq. 50,6 x 4 u.i.	3	intervento integrato con le aree di compensazione
	compensazione	920	0,11	101,20	0,508	199,21	10	199	101,20	mq. 50,6 x 2 u.i.		
161 535	Giacoia	2.270	0,22	499,40	0,508	983,07	12	613	311,40	mq. 79,85 x 2 u.i./piano con 4 u.i.	2	
	compensazione	2.270	0,11	249,70	0,508	491,54	13	370	188,00	mq. 47 x 2 u.i./piano con 4 u.i.	2	
571 489	Tacchi	2.290	0,22	503,80	0,508	991,73	17	992	503,80	mq. 83,96 x 2 u.i./piano con 6u.i.	3	
	compensazione	2.290	0,11	251,90	0,508	495,87	16	496	251,90	mq. 62,97 x 2 u.i./piano con 4 u.i.	2	
387	Zara	1.270	0,22	279,40	0,508	550,00	15	550	279,40	mq. 69,85 x 2 u.i./piano con 4 u.i.	2	
	compensazione	1.270	0,11	139,70	0,508	275,00	14	275	139,70	mq. 69,85 x 2 u.i.	2	casa binata

Totale aree trasformaz.	12.160	2.675	5.665	5.664	2.859
Totale aree compensaz.	11.410	1.439	2.832	2.832	1.439
TOTALE GENERALE	23.570	4.114	8.497	8.497	4.298

Condizioni preliminari e prescrizioni di intervento

Il progetto di coordinamento urbanistico dell'ambito 43 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.

Tutte le capacità edificatorie ed i lotti di competenza anche delle aree di compensazione ambientale sono individuati sulle aree di proprietà nel rispetto degli indici territoriali e fondiari del PGT e la distribuzione ed organizzazione degli accessi e delle aree pubbliche (o di uso pubblico) sono individuate anche con l'obiettivo di garantire la prosecuzione dell'attività di deposito materiale edile attualmente presente sui mappali 535 e 161, quale pertinenza dell'attività insediata sul mappale 360.

In questo senso e proprio al fine di consentire la necessaria autonomia realizzativa, la proposta è quella di individuare tre sub ambiti: quello di proprietà Giacoia (mappali 161 e 535); quello ad ovest, di proprietà Costa, Lettieri, Mainini, Maciariello e Rivolta (mappali 482, 514, 465, 468, 521, 522, 490 e 491) e quello nella zona est di proprietà Tacchi e Zara (mappali 571, 489 e 387).

Con questa ipotesi le sole proprietà Maciariello e Bellettato (mappali 468, 521 e 522) nel sub ambito ovest sono vincolate ad un progetto comune e le sole aree di compensazione ambientale del lotto 482 sono "trasferite" su parte del mappale 514.

Gli schemi allegati illustrano graficamente e chiaramente l'esito finale della proposta con:

- una viabilità di collegamento tra le Vie Don Luigi Sturzo e Giovanni XXIII;
- la individuazione delle aree pubbliche a parcheggio e verde nella zona centrale dell'ambito con un collegamento diretto a viabilità pubblica su Via Tapella ed il prolungamento della Via Paolo VI;
- tipologie miste con case binate o edifici bifamiliari e palazzine a due tre piani.

L'orientamento dei fabbricati ove possibile è 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.

Gli interventi di trasformazione edilizia dei mappali 465, 468, 521, 522 e 490 (sub ambito ovest) sono inevitabilmente legati alla preliminare trasformazione delle aree su Via Tapella ed in sequenza nella direzione est.

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 tutti i lotti è prevista una distanza minima dalle strade e dai confini esterni all'ambito di metri 5,00. Le distanze dai confini dei lotti interni e dalla viabilità di accesso possono essere ridotti in conformità allo schema allegato.

Aree di compensazione e valorizzazione ambientale

Le superfici fondiari di competenza delle aree di compensazione ambientale ammontano a mq. 2.832 con 1.439 mq. di S.u.n. realizzabili e sono individuate negli elaborati grafici con uno specifico tratteggio verticale e con il colore dei fabbricati relativo e di competenza di ciascuna proprietà.

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

lotto 3 con 200,20 mq. di S.u.n.: 1.820 mq. di area;
lotto 4 con 152,90 mq. di S.u.n.: 1.390 mq. di area;
lotto 6 con 159,50 mq. di S.u.n.: 1.450 mq. di area;
lotto 8 con 183,70 mq. di S.u.n. : 1.670 mq. di area;
lotto 10 con 101,20 mq. di S.u.n. : 920 mq. di area;
lotto 11 con 249,70 mq. di S.u.n. : 2.270 mq. di area;
lotto 14 con 139,70 mq. di S.u.n. : 1.270 mq. di area;
lotto 16 con 251,90 mq. di S.u.n. : 2.290 mq. di area.

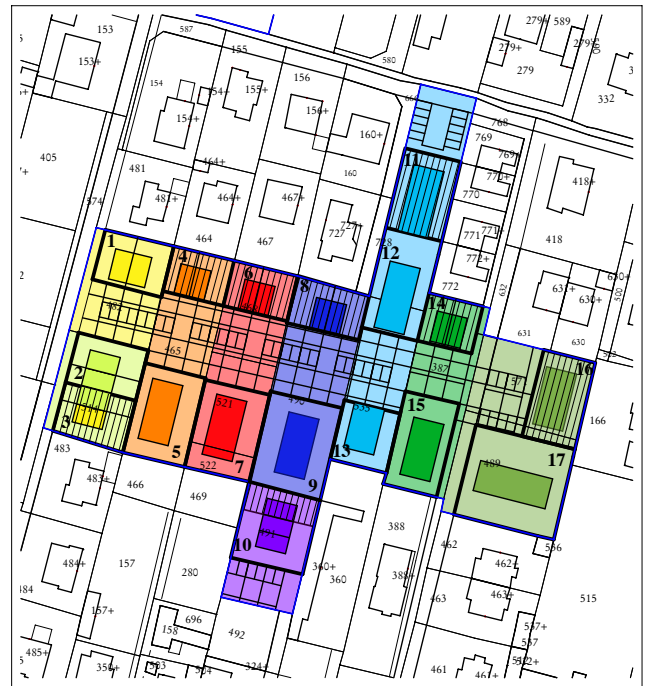
Viabilità e aree standard

Le aree destinate alla viabilità sono definite come collegamento nord sud tra le Vie Don Luigi Sturzo e Giovanni XXIII sul prolungamento della Via Paolo VI e tra questo e la Via Padre Tapella con andamento est ovest.

Con le sezioni della viabilità 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.

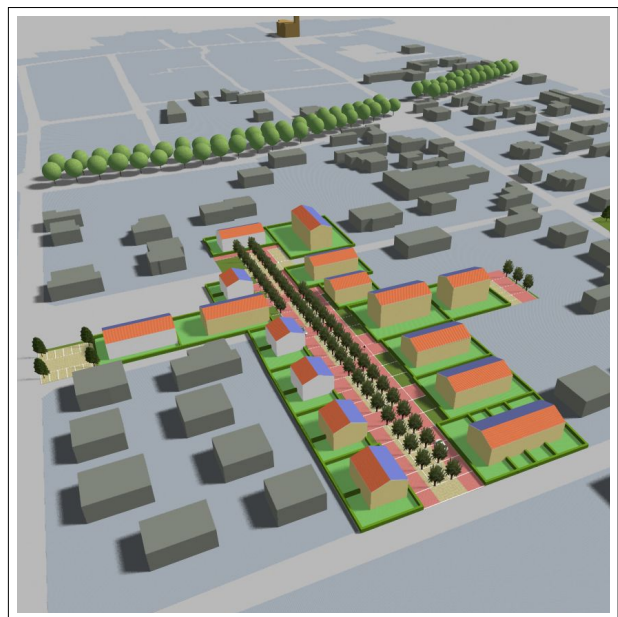
93 mq. circa sono destinati ad ampliamento di viabilità esistente (via Don Luigi Sturzo); 214 mq. sono destinati alla sistemazione di Via Tapella; 2.400 mq. circa sono invece destinati a nuova viabilità interna, con una incidenza percentuale sulla superficie territoriale dell'ambito del 18,35%.

Con 108 abitanti teorici insediabili (con 40 mq. di superficie netta residenziale per abitante) ed un fabbisogno di 43 posti auto (1 posto auto ogni 2,5 abitanti) e circa 1.620 mq. di aree verdi (15 mq/abitante), lo schema progettuale proposto assicura 50 posti auto (con 1.120 mq. di area e l'utilizzo di parte dei sedimi laterali come spazio di manovra, con una sistemazione auspicabilmente realizzata a prato armato) e 657 mq. di aree verdi (6,08 mq./abitante), tenuto conto, comunque, che le aree a parcheggio sistemate a prato armato, contribuiscono alla possibile fruizione delle aree come aree verdi.



estratto catastale con individuazione delle proprietà (vedi tabella)

schema progettuale su mappa catastale



schema planivolumetrico dell'ambito

vista da ovest



Planimetria scala 1:1.00