

COMUNE DI VANZAGHELLO

VARIANTE PGT 2012

scheda d'Ambito n. **44**



COMUNE DI VANZAGHELLO

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

PROGETTO DI COORDINAMENTO URBANISTICO
AMBITO 44

mappali	proprietà	S.t.	I.t.	S.u.n.	I.f.	S.f.	lotti	S.f.	S.u.n.	tipologia	piani	Note
194	Granai	4.450	0,22	979,00	0,508	1.927,17	1	753	382,60	mq. 76,52 x 2 u.i./piano con 5 u.i.	2 e 3	con Zocchi mappali 293 e 195
	compensazione	4.450	0,11	489,50	0,508	963,58	2	753	382,60	mq. 76,52 x 2 u.i./piano con 5 u.i.	2 e 3	
293 195	Zocchi	767	0,22	168,74	0,508	332,17	3	421	213,80	mq. 71,26 x 1 u.i./piano con 3 u.i.	3	con Zocchi e Montani
	compensazione	767	0,11	84,37	0,508	166,08	4	679	344,68	mq. 68,94 x 2 u.i./piano con 5 u.i.	2 e 3	
199	Montani	1.050	0,22	231,00	0,508	454,72	5	285	144,81	mq. 68,94 x 2 u.i./piano con 5 u.i.	2 e 3	con Granai mappale 194
	compensazione	1.050	0,11	115,50	0,508	227,36	3	332	168,74	mq. 84,37 x 1 u.i./piano con 2 u.i.	2	
							5	166	84,37			con Granai
							6	455	231,00	mq. 57,75x 2 u.i./piano con 4 u.i.	2	
							5	227	115,50			con Granai

Totale aree trasformaz.	6.267	1.378,74	2.714	2.714	782
Totale aree compensaz.	6.267	689,37	1.357	1.357	545
TOTALE GENERALE	12.534	2.068,11	4.071	4.071	1.327

I lotti 4 e 5 verificano ciascuno 344,68 mq. di S.n.r. con 679 mq. di S. fondiaria
I lotti 1, 2 e 3 verificano ciascuno 382,60 mq. di S.n.r. con 753 mq. di S. fondiaria

Condizioni preliminari e prescrizioni di intervento

Il progetto di coordinamento urbanistico dell'ambito 44 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.

Nei limiti del possibile le capacità edificatorie ed i lotti di competenza sono individuati sulle aree di proprietà, con la sola eccezione della proprietà mappali 293 e 195.

Per questa è prevista una ipotesi di accordo con la proprietà mappale 194 per la realizzazione della S.u.n. assegnata al lotto n. 3.

Le tipologie edilizie sono previste con due piani sul lotto 6 (con un taglio medio degli alloggi di mq. 57,75) e 3 piani sugli altri lotti con la previsione dei tre piani abitabili sulla nuova viabilità di Piano, con un taglio medio degli alloggi variabile da 68,94 a 84,27 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 del mappali 194 e 199 (previa intesa del mappale 194 con le proprietà dei mappali 293 e 195 limitatamente al lotto 3) possono essere realizzati sulle aree di proprietà. Gli interventi di competenza delle aree di compensazione ambientale possono e debbono essere realizzati su lotti specificamente individuati dallo schema progettuale.

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.

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 la costruzione a distanza minima di metri 5,00 dal confine e dalle strade:

Aree di compensazione e valorizzazione ambientale

Le superfici fondiari di competenza delle aree di compensazione ambientale ammontano a mq. 1.357 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 4 e 5 con 344,68 mq. di S.u.n. ciascuno: 3.133 mq. di area per ognuno.

Viabilità e aree standard

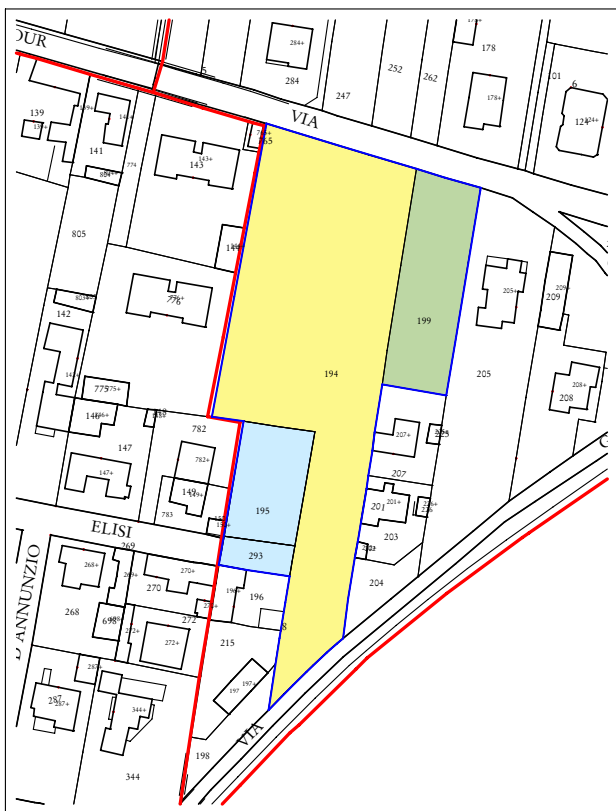
Le aree destinate alla viabilità sono definite come prolungamento delle Vie Campi Elisi e come asse di collegamento tra le Vie Cavour e Gorizia con andamento nord sud.

Con la sezione della viabilità nel rispetto delle prescrizioni di PGT, lo schema progettuale propone per le strade interne una caratterizzazione con sistemazioni (dossi), pavimentazioni ed arredi che assicurino priorità pedonale, sicurezza e ambientazione adeguata alle caratteristiche di strade residenziali.

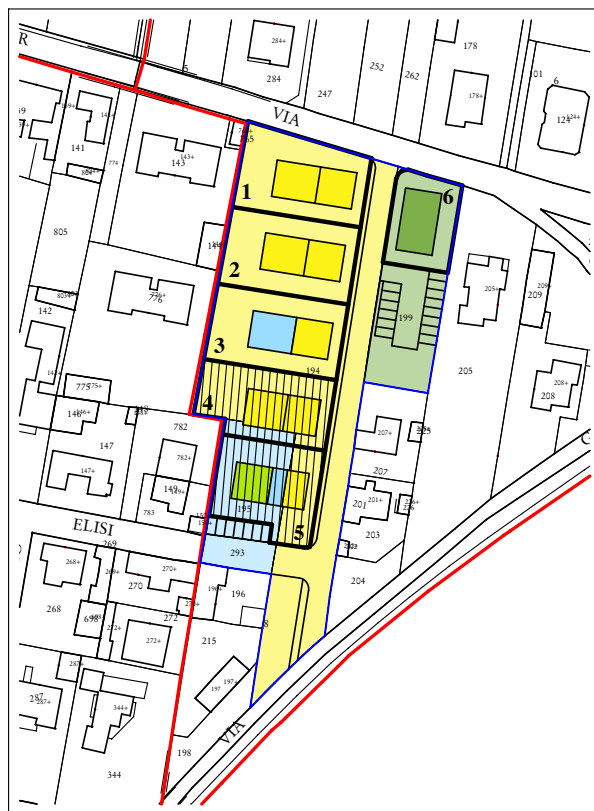
1.270 mq. di area sono destinati a viabilità con una incidenza del 20,18% sulla Superficie territoriale dell'ambito.

Con 62 abitanti teorici insediabili (con 40 mq. di superficie netta residenziale per abitante) ed un fabbisogno di 21 posti auto (1 posto auto ogni 2,5 abitanti) e circa 930 mq. di aree verdi (15 mq/abitante), lo schema progettuale proposto assicura i 21 posti auto necessari (su Via Campi Elisi e su

strada interna) mentre prevede soli 503 mq di aree verdi (9,67 mq./abitante) su strada interna e nella intersezione di Via Gorizia.



le proprietà catastali



le superfici fondiarie e le S.n.r., di competenza delle singole proprietà e delle aree di compensazione ambientale (con tratteggio verticale)



masterplan



vista prospettica