

# COMUNE DI VANZAGHELLO

VARIANTE PGT 2012

scheda d'Ambito n. **45**



# COMUNE DI VANZAGHELLO

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

**PROGETTO DI COORDINAMENTO URBANISTICO  
AMBITO 45**

mappali	proprietà	S.t.	I.t.	S.u.n.	I.f.	S.f.	lotti	S.f.	S.u.n.	tipologia	piani	Note
212	Chiodini	4.710	0,22	1.036,20	0,508	2.039,76	1	1.020	518,10	mq. 86,35 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
	compensazione	4.710	0,11	518,10	0,508	1.019,88	2	1.020	518,10	mq. 86,35 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
							3	1.020	518,10	mq. 86,35 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
214 215 213	EDIALPI	10.350	0,22	2.277,00	0,508	4.482,28	8	747	379,50	mq. 63,25 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
							9	747	379,50	mq. 63,25 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
							10	747	379,50	mq. 63,25 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
							11	747	379,50	mq. 63,25 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
							14	747	379,50	mq. 75,9 x 2 u.i./piano con 5 u.i.	2 e 3	
							15	747	379,50	mq. 75,9 x 2 u.i./piano con 5 u.i.	2 e 3	
							12	747	379,50	mq. 63,25 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
							13	747	379,50	mq. 63,25 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
							18	747	379,50	mq. 75,9 x 2 u.i./piano con 5 u.i.	2 e 3	
compensazione	10.350	0,11	1.138,50	0,508	2.241,14	7	736	374,00	mq. 62,33 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3		
516	Scrosati	1.700	0,22	374,00	0,508	736,22	20	368	187,00	mq. 93,5 x 1 u.i./piano con 2 u.i.	2	
	compensazione	1.700	0,11	187,00	0,508	368,11	5	784	398,20	mq. 66,36x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
218	Maino	3.620	0,22	796,40	0,508	1.567,72	6	784	398,20	mq. 66,36x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
	compensazione	3.620	0,11	398,20	0,508	783,86	4	784	398,20	mq. 66,36x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
							16	697	354,20	mq. 70,84 x 2 u.i./piano con 5 u.i.	2 e 3	
216 217	Imm.re ANGRA	3.220	0,22	708,40	0,508	1.394,49	17	697	354,20	mq. 70,84 x 2 u.i./piano con 5 u.i.	2 e 3	
							19	697	354,20	mq. 70,84 x 2 u.i./piano con 5 u.i.	2 e 3	
							21	210	106,81	mq. 106,81	2	
221 524	Baggio Bottarel Baggio Torretta	1.942	0,22	427,24	0,508	841,02	22	210	106,81	mq. 106,81	2	
							25	210	106,81	mq. 106,81	2	
							26	210	106,81	mq. 106,81	2	
							23	210	106,81	mq. 106,81	2	
							24	210	106,81	mq. 106,81	2	
							compensazione	1.942	0,11	213,62	0,508	420,51

Totale aree trasformaz.	25.542	5.619	11.061	11.061	5.619
Totale aree compensaz.	25.542	2.810	5.531	5.531	2.810
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>51.084</b>	<b>8.429</b>	<b>16.592</b>	<b>16.592</b>	<b>8.429</b>

## Condizioni preliminari e prescrizioni di intervento

Il progetto di coordinamento urbanistico dell'ambito 45 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 competenza sono individuati sulle aree di proprietà; in particolare tale opportunità è prevista per:

- i mappali 221 e 524 (proprietà Baggio Bottarelli Torretta) sui lotti 21, 22, 25 e 26, potendo realizzare su aree di proprietà anche le superfici nette residenziali (lotti 23 e 24) di competenza delle aree di compensazione ambientale;
  - il mappale 212 (proprietà Chiodini) con limitata occupazione di aree del mappale 213 (Edialpi);
  - i mappali 213, 214 e 215 (proprietà Edialpi) limitatamente ai lotti 8, 9, 10, 11 di competenza delle aree a specifica destinazione e ai lotti 12 e 13 di competenza delle aree di compensazione ambientale.
- Negli altri casi sono necessari accordi fra due o più proprietà. In particolare:
- per la realizzazione dei lotti 14 e 15, 16 e 17 (per le S.u.n. di competenza delle aree a specifica destinazione) e 18 e 19 (per la realizzazione delle S.u.n. di competenza delle aree di compensazione ambientale) è necessario l'accordo tra le proprietà dei mappali 215 e 216;
  - per la realizzazione dei lotti 4, 5, 6, 7 e 20 è necessario l'accordo tra le proprietà dei mappali 213, 516 e 218,.

Le tipologie adottate e proposte sono: a due piani sulla nuova viabilità interna ad est dell'ambito (lotti 21, 22, 23, 24, 25, 26, 20 e parte est dei lotti 14, 15, 16, 17, 18, 19; su tre piano per tutti gli altri lotti, con un taglio degli alloggi variabile da 63,25 a 86,35 ed una dimensione media delle ville binate (lotti da 21 a 26) di 106,81 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 lotti centrali (lotti da 8 a 13 e da 14 a 19) possono essere realizzati con una progettazione coordinata ogni quattro unità di intervento (esempio lotti 8, 9, 14 e 15), con la realizzazione dei fabbricati a distanza di metri 5,00 rispettivamente dai confini sud (lotti 8 e 14) e nord (lotti 9 e 15) dei rispettivi lotti, con l'obiettivo di potere fruire in comunione le rispettive aree a verde privato.

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 i lotti da 21 a 26 è prevista ed ammessa la costruzione a confine della strada interna; per tutti gli altri lotti è prevista la distanza minima dal confine e dalle strade di metri 5,00.

### Aree di compensazione e valorizzazione ambientale

Le superfici fondiarie di competenza delle aree di compensazione ambientale ammontano a mq. 5.531 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:

- lotto 3 con 518,10 mq. di S.u.n. : 4.710 mq. di area;
- lotto 4 con 398,20 mq. di S.u.n. : 3.620 mq. di area;
- lotto 12, 13 e 18 con 379,50 mq. di S.u.n. ciascuno: 3.450 mq. di area per ognuno;
- lotto 19 con 354,20 mq. di S.u.n. : 3.220 mq. di area;
- lotto 23 e 24 con 106,81 mq. di S.u.n. ciascuno: 971 mq. di area per ognuno.

### Viabilità e aree standard

Le aree destinate alla viabilità sono definite, con orientamento nord sud, come collegamento delle Vie Giovanni XXIII e dei Mulini.

Con la sezione della viabilità principale nella zona est 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.

3.742 mq. sono destinati a nuova viabilità di Piano con una incidenza del 14,80% sulla Superficie territoriale dell'ambito.

Con 210 abitanti teorici insediabili (con 40 mq. di superficie netta residenziale per abitante) ed un fabbisogno di 84 posti auto (1 posto auto ogni 2,5 abitanti) e circa 3.150 mq. di aree verdi (15 mq./abitante), lo schema progettuale proposto assicura 88 posti auto (con 2.470 mq. di area e l'utilizzo dei relativi spazi di manovra come collegamento fra le due strade interne) e 2.400 mq. di aree verdi (11,37 mq./abitante), tenuto conto della maggiore incidenza delle aree destinate a viabilità.

L'area verde è individuata nella zona ovest dell'ambito a diretto contatto con le aree di compensazione ambientale.



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*



*viste prospettiche*