

# COMUNE DI VANZAGHELLO

VARIANTE PGT 2012

scheda d'Ambito n. **46**



**COMUNE DI VANZAGHELLO**Attuazione delle aree di trasformazione a destinazione residenziale  
a mezzo di permesso di costruire convenzionato**PROGETTO DI COORDINAMENTO URBANISTICO  
AMBITO 46**

mappali	proprietà	S.t.	I.t.	S.u.n.	I.f.	S.f.	lotti	S.f.	S.u.n.	tipologia	piani	Note
235 430	Canziani	2.590	0,22	569,80	0,508	1.121,65	1	1.122	569,80	mq. 94,97 x 2 u.i./piano con 6 u.i	3	
	Gallo											
	compensazione	2.590	0,11	284,90	0,508	560,83	3	561	284,90	mq. 95,51 x 2 u.i./piano con 6 u.i	3	con Olgiati Scrosati mappale 236
236	Olgiati Scrosati	2.620	0,22	576,40	0,508	1.134,65	2	1.135	576,40	mq. 96,06 x 2 u.i./piano con 6 u.i	3	
	compensazione	2.620	0,11	288,20	0,508	567,32	3	567	288,20		3	con Canziani Gallo mappali 235 e 430

Totale aree trasformaz.	5.210	1.146	2.256	2.256	1.146
Totale aree compensaz.	5.210	573	1.128	1.128	573
TOTALE GENERALE	10.420	1.719	3.384	3.384	1.719

**Condizioni preliminari e prescrizioni di intervento**

Il progetto di coordinamento urbanistico dell'ambito 46 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.

La trasformazione dell'ambito e la realizzazione degli interventi sono ammesse esclusivamente previo accordo tra le due proprietà interessate.

Previo frazionamento con la individuazione dei lotti di intervento (superfici fondiari) di competenza di ciascuna proprietà, delle aree di compensazione ambientale e delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (con l'ampliamento della attuale Via Indipendenza) e secondaria (con la individuazione delle aree verdi su Via Giovanni XXIII e delle aree a parcheggio nella parte meridionale dell'ambito), ciascuna proprietà costituisce unità di intervento autonoma limitatamente almeno alla parte relativa alle S.u.n di competenza delle aree a specifica destinazione.

Per i tre lotti di intervento le tipologie adottate, con lievi scostamenti delle rispettive S.u.n., sono caratterizzate da tre piani abitabili con un taglio medio degli alloggi da 94,97 a 96,06 mq. di S.u.n.

La conformazione (dimensione e orientamento) dei lotti dell'ambito e lo schema progettuale proposto prevedono e consentono ipotesi di intervento sostanzialmente autonome.

L'orientamento dei fabbricati 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.

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 tre lotti di intervento è prevista la costruzione a confine su Via Indipendenza, adeguatamente ampliata nel rispetto delle norme del PGT.

**Aree di compensazione e valorizzazione ambientale**

Le superfici fondiari di competenza delle aree di compensazione ambientale ammontano a mq. 1.128 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 detto lotto può, naturalmente, essere traslato.

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 573,10 mq. di S.u.n. : 5.731 mq. di area;

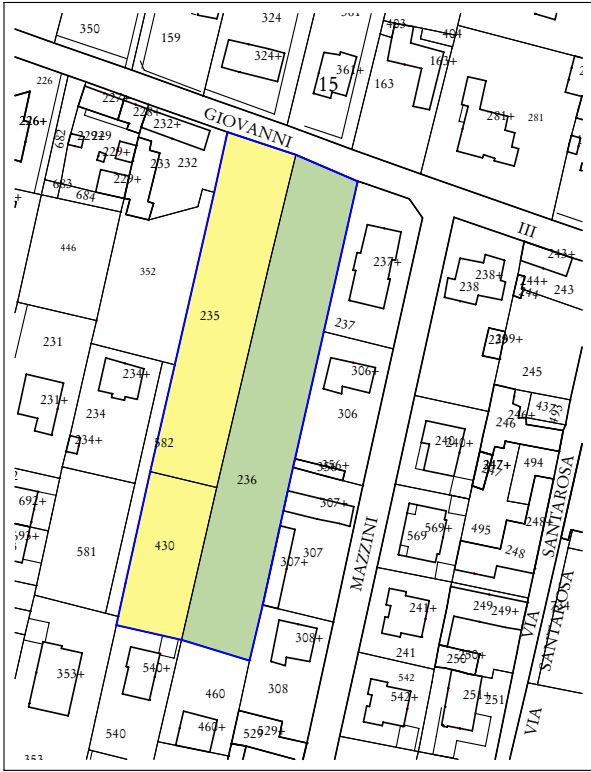
**Viabilità e aree standard**

Le aree destinate alla viabilità sono definite come ampliamento dell'attuale Via Indipendenza con sezione complessiva di metri 7,50 con la possibile formazione di un marciapiede sul lato est.

Lo schema progettuale consente, però, d'intesa con le proprietà dell'attuale Via Indipendenza, di caratterizzare la via con sistemazioni (dossi), pavimentazioni ed arredi che assicurino priorità pedonale, sicurezza e ambientazione adeguata alle caratteristiche di strade residenziali.

623 mq. circa, pari al 12,26% della Superficie territoriale dell'ambito, sono destinati ad ampliamento di viabilità esistente (via Indipendenza).

Con 43 abitanti teorici insediabili (con 40 mq. di superficie netta residenziale per abitante) ed un fabbisogno teorico di 17 posti auto (1 posto auto ogni 2,5 abitanti) e circa 645 mq. di aree verdi (15 mq./abitante), lo schema progettuale proposto assicura 18 posti auto (con 396 mq. di area) e 693 mq. di aree verdi (16,12 mq./abitante), prevalentemente localizzate su Via Giovanni XXIII.



*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*