

# COMUNE DI VANZAGHELLO

VARIANTE PGT 2012

scheda d'Ambito n. **47**



# COMUNE DI VANZAGHELLO

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

PROGETTO DI COORDINAMENTO URBANISTICO  
AMBITO 47

mappali	proprietà	S.t.	I.t.	S.u.n.	I.f.	S.f.	lotti	S.f.	S.u.n.	tipologia	piani	Note
36	Pariani	3.600	0,22	792,00	0,508	1.559,06	5	1.004	510,00	mq. 85,00 x 2 u.i./piano con 6 u.i	3	
37							6	555	282,00	mq. 70,50x 2 u.i./piano con 4 u.i	2	
	compensazione	3.600	0,11	396,00	0,508	779,53	2	780	396,00	mq. 79,20 x 2 u.i./piano con 5 u.i	2 e 3	
38	Merlo	2.260	0,22	497,20	0,508	978,74	3	979	497,20	mq. 82,86 x 2 u.i./piano con 6 u.i	3	
	compensazione	2.260	0,11	248,60	0,508	489,37	1	1.122	248,60	mq. 94,96 x 2 u.i./piano con 6 u.i	3	con compensazione mappali 440 e 441 Milani
440	Milani	2.920	0,22	642,40	0,508	1.264,57	4	709	360,40	mq. 72,08 x 2 u.i./piano con 5 u.i	2 e 3	
441							7	555	282,00	mq. 70,50x 2 u.i./piano con 4 u.i	2	
	compensazione	2.920	0,11	321,20	0,508	632,28	1		321,20		3	con compensazione mappale 38 Merlo

Totale aree trasformaz.	8.780	1.932	3.802	3.802	1.932
Totale aree compensaz.	8.780	966	1.901	1.901	966
TOTALE GENERALE	17.560	2.897	5.704	5.704	2.897

Le aree attualmente boscate ed utilizzate per la realizzazione di nuova viabilità e nuova edificazione (lotti 1, 2 e 3) sommano a circa 3.530 mq. su 4.314 totali esistenti.  
Le aree di compensazione ambientale relative all'ambito 47 sommano a 8.780 e le relative S.u.n. sono previste nei lotti 1 e 2.  
Le aree boscate da "compensare" si riducono, quindi a (3.530 x 3) - 8.780 = 1.810 mq.

## Condizioni preliminari e prescrizioni di intervento

Il progetto di coordinamento urbanistico dell'ambito 47 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 per le caratteristiche geometriche dei singoli mappali di proprietà prevede obbligatoriamente l'accordo tra le proprietà di tutti i mappali.

Previo frazionamento con la individuazione dei lotti di intervento (superfici fondiariale) di competenza di ciascuna proprietà, delle aree di compensazione ambientale e delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ciascuna proprietà e ciascun lotto costituisce unità di intervento autonoma con le seguenti prescrizioni:

- i lotti 6 e 7 sono caratterizzati da tipologia su due piani con una dimensione media degli alloggi di metri 70,50 di S.u.n.;
- i lotti 1, 3 e 5 sono caratterizzati da tipologia su tre piani, con allineamento a distanza di metri 5,00 dal confine verso strada e con una dimensione media degli alloggi variabile da 79,20 a 85 mq. di S.u.n.;
- i lotti 2 e 4 sono caratterizzati da una tipologia su tre piani verso lo spazio pubblico antistante e due piani verso il confine est del lotto, con allineamento a metri 5,0 dal confine est.

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.

## Aree di compensazione e valorizzazione ambientale

Le superfici fondiariale di competenza delle aree di compensazione ambientale ammontano a mq. 1.901 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 1 con 569,80 mq. di S.u.n. : 5.180 mq. di area;
- lotto 2 con 396,00 mq. di S.u.n. : 3.600 mq. di area;

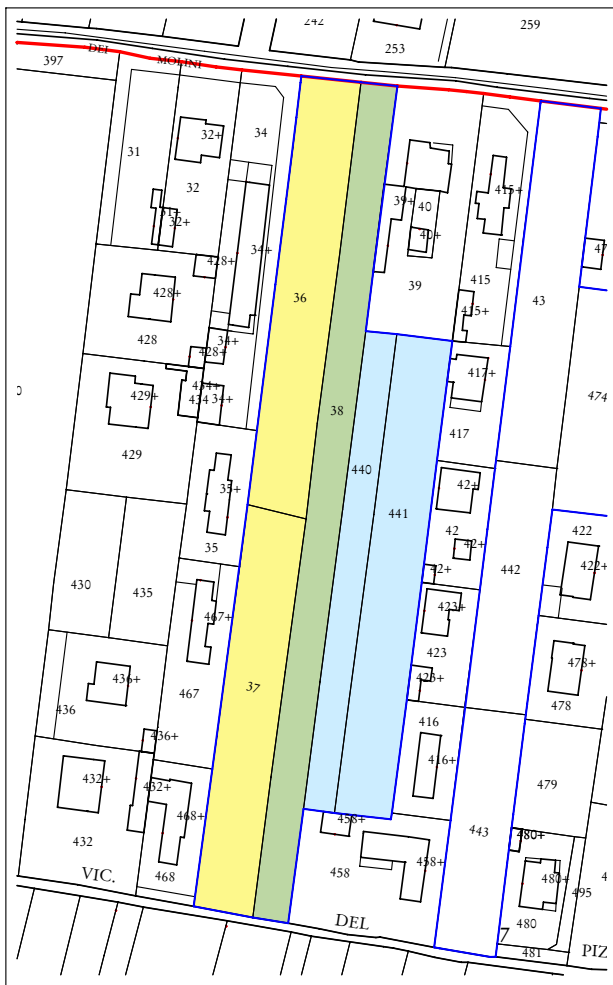
## Viabilità e aree standard

Le aree destinate alla viabilità sono definite come prolungamento della attuale Via dei Mulini e come asse di collegamento fra la stessa Via dei Mulini a Nord e la Via Fabio Finzi a sud.

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

1.178 mq. circa sono destinati ad ampliamento di viabilità esistente, con una incidenza del 13,38% sulla Superficie territoriale dell'Ambito.

Con 72 abitanti teorici insediabili (con 40 mq. di superficie netta residenziale per abitante) ed un fabbisogno teorico di 29 posti auto (1 posto auto ogni 2,5 abitanti) e circa 1.080 mq. di aree verdi (15 mq./abitante), lo schema progettuale proposto assicura 29 posti auto (con 632 mq. di area ed il parziale l'utilizzo di parte dei sedimi stradali come spazio di manovra) e 1.277 mq. di aree verdi (17,74 mq./abitante)



*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)*

