

COMUNE DI VANZAGHELLO

VARIANTE PGT 2012

scheda d'Ambito n. **48**



COMUNE DI VANZAGHELLO

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

PROGETTO DI COORDINAMENTO URBANISTICO
AMBITO 48

mappali	proprietà	S.t.	It.	S.u.n.	If	S.f	lotti	S.f.	S.u.n.	tipologia	piani	Note
560	Imm.re ANGRA	2.570	0,22	565,40	0,508	1.112,99	1	185	109,23	mq. 109,23 x u.i.	2	Imm.re ANGRA ha acquisito da Zara e Barni
442							2	185	109,23	mq. 109,23 x u.i.	2	350 mc. corrispondenti a 90 mq. di S.n.r..
443							3	185	109,23	mq. 109,23 x u.i.	2	La superficie fondiaria non viene modificata
							4	185	109,23	mq. 109,23 x u.i.	2	Le superfici delle singole villette incrementano
							5	185	109,23	mq. 109,23 x u.i.	2	da 94,23 a 109,23 mq. ciascuna
							6	185	109,23	mq. 109,23 x u.i.	2	
	compensazione	2.570	0,11	282,70	0,508	556,50	7	185	94,23	mq. 94,23 x u.i.	2	
							8	185	94,23	mq. 94,23 x u.i.	2	da cedere a Milani, Imm. Angra e Zara
							9	185	94,23	mq. 94,23 x u.i.	2	
559	Zara e Barni	2.480	0,22	545,60	0,508	1.074,02	13	1.074	455,60	mq. 75,93 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	Zara e Barni hanno ceduto a Immobiliare ANGRA
474												350 mc. corrispondenti a 90 mq. di S.n.r. la Sun diminuisce da 545,6 a 455,6
	compensazione	2.480	0,11	272,80	0,508	537,01	10	179	90,93	mq. 90,93 x u.i.	2	villette singole
							11	179	90,93	mq. 90,93 x u.i.	2	
							12	179	90,93	mq. 90,93 x u.i.	2	

Totale aree trasformaz.	5.050	1.111	2.187	2.187	1.111
Totale aree compensaz.	5.050	556	1.094	1.094	556
TOTALE GENERALE	10.100	1.667	3.281	3.281	1.666

Condizioni preliminari e prescrizioni di intervento

Il progetto di coordinamento urbanistico dell'ambito 48 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.

Per espressa dichiarazione delle proprietà interessate e per gli accordi intervenuti precedentemente alla formazione ed approvazione del PGT, le capacità edificatorie ed i lotti di competenza sono individuati sulle aree di proprietà (individuate graficamente sulla base dei frazionamenti precedentemente attuati) con il trasferimento di 350 mc. (corrispondenti a 90 mq. di S.u.n.) dalla proprietà Zara e Barni alla proprietà Immobiliare ANGRA ferma restando la relativa superficie fondiaria.

La tipologia insediativa prevalente è quella della villetta singola o binata a due piani, con S.u.n. media variabile da 90,93 mq. a 109,23 mq. con allineamento su nuova viabilità di Piano; il lotto 13 è, invece, caratterizzato da tipologia a tre piani con un taglio medio degli alloggi di mq. 94,23 e distanza minima dai confini di metri 5,00.

La conformazione (dimensione e orientamento) dei lotti dell'ambito e lo schema progettuale proposto prevedono e consentono ipotesi di intervento totalmente autonome previo frazionamento per la individuazione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria).

La individuazione dei singoli lotti di intervento potrà essere realizzata in corso di attuazione dell'ambito, tenuto conto delle dimensioni delle singole unità immobiliari, fermi restando gli indici massimi ammessi dal PGT.

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 fondiarie di competenza delle aree di compensazione ambientale ammontano a mq. 1.094 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 7, 8, 9 con 94,23 mq. di S.u.n. ciascuno : 857 mq. di area per ognuno;

lotti 10, 11, 12 con 90,93 mq. di S.u.n. ciascuno : 827 mq. di area per ognuno.

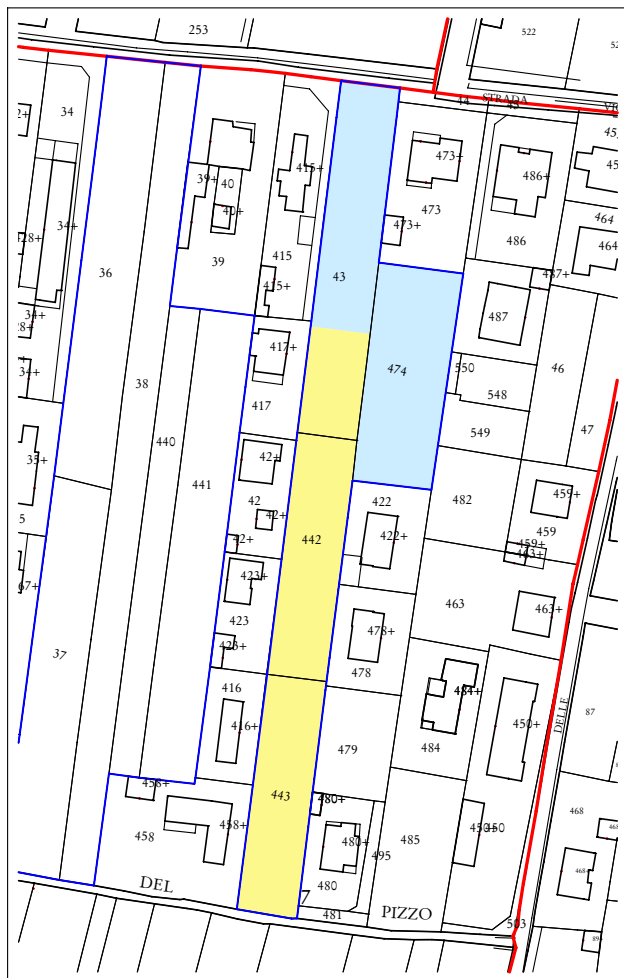
Viabilità e aree standard

Le aree destinate alla viabilità sono definite come ampliamento delle Via dei Mulini a Nord e del Pizzo a sud e come collegamento fra questa con prolungamento della Via Francesco Baracca.

Con una sezione minima della viabilità interna di metri 4,60 ed una caratterizzazione della nuova viabilità come strada residenziale, a priorità pedonale ed a velocità 30 Km/ora, con sistemazioni (dossi), pavimentazioni ed arredi che assicurino adeguata fruizione in totale sicurezza per la generalità degli utenti.

305 mq. circa sono destinati ad ampliamento di viabilità esistente; 758 mq. sono invece destinati a nuova viabilità interna, con una incidenza percentuale totale della viabilità sulla Superficie territoriale dell'Ambito pari al 20,86%.

Con 41 abitanti teorici insediabili (con 40 mq. di superficie netta residenziale per abitante) ed un fabbisogno di 16 posti auto (1 posto auto ogni 2,5 abitanti) e circa 615 mq. di aree verdi (15 mq/abitante), lo schema progettuale proposto assicura 16 posti auto con 446 mq. di area e 312 mq. di area verde di arredo (7,43 mq./abitante).

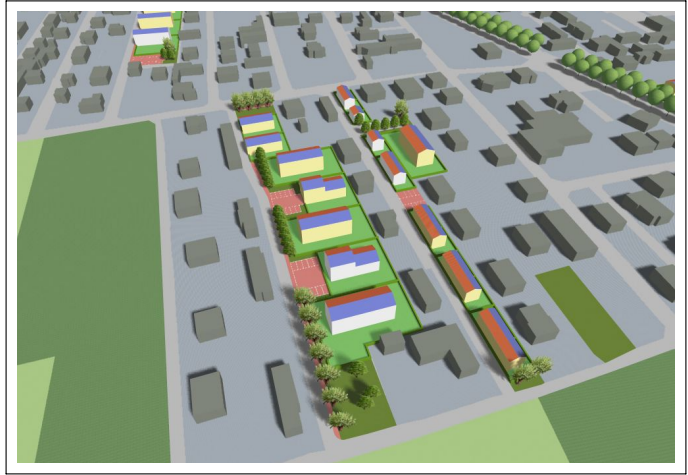




masterplan degli ambiti

47

48



viste prospettiche