

COMUNE DI VANZAGHELLO

VARIANTE PGT 2012

scheda d'Ambito n. **49**



COMUNE DI VANZAGHELLO

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

**PROGETTO DI COORDINAMENTO URBANISTICO
AMBITO 49**

mappali	proprietà	S.t.	I.t.	S.u.n.	I.f.	S.f.	lotti	S.f.	S.u.n.	tipologia	piani	Note
55-536	Rivolta	1.836	0,22	403,92	0,508	795,12	1	795	403,92	mq. 67,32 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
333	compensazione	1.836	0,11	201,96	0,508	397,56	3	254	129,17	mq. 43,05 x 1 u.i./piano con 3 u.i.	3	trasferisce 72,79 mq. su lotti 5 e 6
16-19	Ente Urbano	2.263	0,22	497,86	0,508	980,04	2	980	497,86	mq. 82,97 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
	compensazione	2.263	0,11	248,93	0,508	490,02	3	490	248,93	mq. 82,97 x 1 u.i./piano con 3 u.i.	3	
508	Donadoni Turco	2.060	0,22	453,20	0,508	892,13	4	892	453,20	mq. 75,53 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
22	& Fassi Zara	2.060	0,11	226,60	0,508	446,06	5	493	250,44	mq. 50,08 x 2 u.i./piano con 5 u.i.	2 e 3	con 23,84 mq da lotto 3
23-312	Merlo Rossi	2.209	0,22	485,98	0,508	956,65	9	957	485,98	mq. 80,99 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
313	compensazione	2.209	0,11	242,99	0,508	478,33	6	575	292,10	mq. 58,42 x 2 u.i./piano con 5 u.i.	2 e 3	con 48,95 mq. da lotto 3
25-283	Milani	2.110	0,22	464,20	0,508	913,78	7	914	464,20	mq. 77,37 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
284	compensazione	2.110	0,11	232,10	0,508	456,89	8	457	232,10	mq. 77,37 x 1 u.i./piano con 3 u.i.	3	

Totale aree trasformaz. **10.478**
Totale aree compensaz. **10.478**
TOTALE GENERALE **20.956**

2.305 **4.538** **4.538** **2.305**
1.153 **2.269** **2.269** **1.153**
3.458 **6.807** **6.807** **3.458**

al fine di mantenere l'indice fondiario costante
sul valore di 0,508 mq/mq., sui lotti 5 e 6
vengono trasferiti 72,79 mq. di competenza
del lotto 3

Condizioni preliminari e prescrizioni di intervento

Il progetto di coordinamento urbanistico dell'ambito 49 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.

L'attuazione del progetto di coordinamento è proposto alle seguenti condizioni preliminari:

- accordo di permuta tra le proprietà dei mappali 23, 312, 313 e 25, 283, 284, con l'obiettivo di realizzare gli interventi previsti (lotti 6, 7, 8 e 9) come completamento ed integrazione degli insediamenti esistenti e relativi alle stesse proprietà;
- totale autonomia della proprietà dei mappali 22 e 508, per quanto subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e di almeno uno degli interventi confinanti ad est od ovest;
- accordo tra le proprietà dei mappali 55, 536, 333 e 16, 19, per la realizzazione degli interventi ammessi sui lotti 1, 2 e 3.

Con tipologia prevalente su tre piani e la distanza minima dai confini e dalle strade di metri 5,00, è prevista la realizzazione a confine e in aderenza per i lotti 5 e 6 e per il lotto 8 rispetto al fabbricato esistente.

Il taglio medio degli alloggi ha uno spettro molto ampio ed è variabile da 50,08 a 82,97 mq. di Superficie netta residenziale.

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), tutti gli interventi possono essere realizzati in totale autonomia, con la sola eccezione degli interventi sui lotti 3, 5 e 6, per i quali, ai fini di rispettare l'indice fondiario medio di 0,508 mq./mq., il progetto di coordinamento propone il trasferimento di quota parte della S.u.n. dal lotto 3 ai lotti 5 e 6.

Lo schema progettuale consente, inoltre, nel caso di intervento a mezzo di P.L., di eventualmente suddividere l'ambito in due sub ambiti di intervento: il primo relativi ai mappali 55, 536, 333, 16 e 19; il secondo con i restanti mappali: 22, 508, 23, 312, 313, 25, 283, 284.

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 fondiari di competenza delle aree di compensazione ambientale ammontano a mq. 2.269 e sono individuate negli elaborati grafici con uno specifico tratteggio verticale e con il colore dei fabbricati relativo e di competenza di ciascuna proprietà.

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 378,10 mq. di S.u.n. : 3.437 mq. di area;
- lotto 5 con 250,44 mq. di S.u.n. : 2.276 mq. di area;
- lotto 6 con 292,10 mq. di S.u.n. : 2.655 mq. di area;
- lotto 8 con 232,10 mq. di S.u.n. : 2.110 mq. di area;

Viabilità e aree standard

Le aree destinate alla viabilità sono definite come collegamento tra le Via Visconti e Milano con accesso ad una piccola area di parcheggio a servizio anche della limitrofa area di verde pubblico.

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

1.879 mq. sono destinati a nuova viabilità con una incidenza sulla Superficie Territoriale dell'ambito del 18,09%

Con 86 abitanti teorici insediabili (con 40 mq. di superficie netta residenziale per abitante) ed un fabbisogno di 35 posti auto (1 posto auto ogni 2,5 abitanti) e circa 1.290 mq. di aree verdi (15 mq/abitante), lo schema progettuale proposto assicura i necessari 35 posti auto (con l'utilizzo di parte dei sedimi stradali come spazio di manovra) e 1.241 mq. di aree verdi (14,43 mq/abitante).



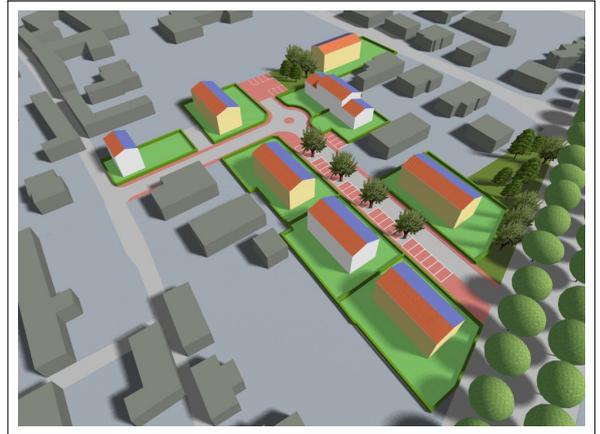
le proprietà catastali



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



masterplan



viste prospettiche