

COMUNE DI VANZAGHELLO

VARIANTE PGT 2012

scheda d'Ambito n. **51**



COMUNE DI VANZAGHELLO

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

PROGETTO DI COORDINAMENTO URBANISTICO
AMBITO 51

mappali	proprietà	S.t.	I.t.	S.u.n.	l.f.	S.f.	lotti	S.f.	S.u.n.	tipologia	piani	Note
628 9-547	Mainini	2.020	0,22	444,40	0,508	874,80	5	875	444,40	mq. 74,06 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
	compensazione	2.020	0,11	222,20	0,508	437,40	6	437	222,20	mq. 55,55 x 2 u.i./piano con 4 u.i.	2	
7	Milani Tapella	2.370	0,22	521,40	0,508	1.026,38	3	1.026	521,40	mq. 86,90 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
	compensazione	2.370	0,11	260,70	0,508	513,19	4	513	260,70	mq. 65,17 x 2 u.i./piano con 4 u.i.	2	
57-58 474	Stellini & Giani	3.350	0,22	737,00	0,508	1.450,79	1	1.026	521,40	mq. 86,90 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
	compensazione	3.350	0,11	368,50	0,508	725,39	2	424	215,16	mq. 107,80 x 2	2	2 case a schiera su 3 case del lotto
							7	513	260,70	mq. 65,18 x 2 u.i./piano con 4 u.i.	2	
							7	212	107,80	mq. 107,80 x 1	2	1 casa a schiera su 3 case del lotto
587 588	Goria & Ente urb	3.150	0,22	693,00	0,508	1.364,17	9	682	346,50	mq. 86,62 x 2 u.i./piano con 4 u.i.	2	
	compensazione	3.150	0,11	346,50	0,508	682,09	10	682	346,50	mq. 86,62 x 2 u.i./piano con 4 u.i.	2	
60 550	Milabni & Fassi	6.760	0,22	1.487,20	0,508	2.927,56	13	879	446,40	mq. 74,4 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
							14	586	297,60	mq. 74,4 x 2 u.i./piano con 4 u.i.	2	
							15	879	446,40	mq. 74,4 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
							16	586	297,60	mq. 74,4 x 2 u.i./piano con 4 u.i.	2	
	compensazione	6.760	0,11	743,60	0,508	1.463,78	11	879	446,40	mq. 74,4 x 2 u.i./piano con 6 u.i.	3	
							12	586	297,60	mq. 74,4 x 2 u.i./piano con 4 u.i.	2	

Totale aree trasformaz.	17.650	3.883	7.644	7.645	3.883
Totale aree compensaz.	17.650	1.942	3.822	3.823	1.942
TOTALE GENERALE	35.300	5.825	11.466	11.468	5.825

Condizioni preliminari e prescrizioni di intervento

Il progetto di coordinamento urbanistico dell'ambito 51 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.

Nei limiti del possibile le capacità edificatorie ed i lotti di competenza sono individuati sulle aree di proprietà sia per quanto riguarda le S.u.n. di competenza delle aree a destinazione specifica che per quanto riguarda le S.u.n. di competenza delle aree di compensazione ambientale: a due piani per i lotti 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14 e 16; su tre piani per tutti gli altri casi con un taglio degli alloggi variabile da 55,55 a 86,90 mq. di Superficie utile netta residenziale.

Previo frazionamento per la individuazione delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, lo schema progettuale proposto prevede e consente interventi sostanzialmente autonomi delle proprietà interessate con gli accorpamenti dei mappali 57, 58 e 474 da una parte; dei mappali 587 e 588 dall'altra; dei mappali 60 e 550 dall'altra ancora.

Lo schema progettuale consente, inoltre, nel caso di intervento a mezzo di P.L., di eventualmente suddividere l'ambito in tre sub ambiti di intervento: il primo relativi ai mappali 57, 58, 474, 587 e 588; il secondo con i mappali 7, 628, 9 e 547; il terzo con i restanti 60 e 550.

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 2 e 4 è prevista la costruzione a confine sui fronti est ed ovest; per il lotto 5 è prevista ed ammessa la costruzione a confine con la via Novara; per il lotto 8 è prevista la costruzione al confine meridionale; per tutti gli altri lotti è indicativamente prevista una distanza minima dai confini e dalle strade di metri 5,00.

Aree di compensazione e valorizzazione ambientale

Le superfici fondiari di competenza delle aree di compensazione ambientale ammontano a mq. 3.822 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 2 e 4 con 260,70 mq. di S.u.n. ciascuno: 2.370 mq. di area per ognuno;

lotto 6 con 222,20 mq. di S.u.n. : 2.020 mq. di area;

lotto 7 con 107,80 mq. di S.u.n. : 980 mq. di area (con una casa a schiera su tre case del lotto);

lotto 8 con 346,50 mq. di S.u.n. : 3.150 mq. di area;

lotto 11 con 446,40 mq. di S.u.n. : 4.058 mq. di area;

lotto 18 con 297,60 mq. di S.u.n. : 2.705 mq. di area.

