

COMUNE DI VANZAGHELLO

VARIANTE PGT 2012

scheda d'Ambito n. **50**



COMUNE DI VANZAGHELLO

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

**PROGETTO DI COORDINAMENTO URBANISTICO
AMBITO 50**

mappal	proprietà	S.t.	I.t.	S.u.n.	I.f	S.f	lotti	S.f.	S.u.n.	tipologia	piani	Note
186	Nespoli Zara	2.690	0,22	591,80	0,508	1.164,96	1	968	491,80	mq. 81,97 x 2 u.i./piano con 6 u.i	3	con trasferimento al lotto 2 di 100 mq. di S.n.r
	compensazione	2.690	0,11	295,90	0,508	582,48	3	484	246,00	mq. 61,5 x 2 u.i./piano con 4 u.i	2	con trasferimento al lotto 4 di 49,90 mq. di S.n.r.
544	Pepoli	1.778	0,22	391,16	0,508	770,00	2	967	491,16	mq. 81,87 x 2 u.i./piano con 6 u.i	3	con 100 mq. di S.n.r. di competenza lotto 1
188	Tecla											
543	Ente urbano											
	compensazione	1.778	0,11	195,58	0,508	385,00	4	485	245,58	mq. 61,5 x 2 u.i./piano con 4 u.i	2	con 49,90 mq. di S.n.r di Nespoli Zara mapp.186

Totale aree trasformaz.	4.468		983		1.935		1.935	983
Totale aree compensaz.	4.468		491		967		968	492
TOTALE GENERALE	8.936		1.474		2.902		2.903	1.475

Condizioni preliminari e prescrizioni di intervento

Il progetto di coordinamento urbanistico dell'ambito 50 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.

Con l'obiettivo di un intervento equilibrato e simmetrico, il progetto di coordinamento è fondato sulla ipotesi di un accordo tra le due proprietà interessate in modo da realizzare le S.u.n. di competenza delle aree a specifica destinazione e le S.u.n di competenza delle aree di compensazione ambientale con identica caratteristica dimensionale e compositiva.

Le tipologie adottate sono a tre piani per i lotti 1 e 2 con dimensione media delle unità immobiliari di mq. 81,86/81,97; su due piani per i lotti 3 e 4 con un taglio degli alloggi di 61,5 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, gli interventi previsti possono essere realizzati in totale autonomia, con una teorica servitù di passo sul lotto 1 a favore del lotto 2.

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 dovrà essere preferibilmente definito unitariamente 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 il lotto 2 è prevista la costruzione a confine del lotto 1; per il lotto 3 è prevista la costruzione a distanza di metri 2,50 dalla strada di accesso; per gli altri lotti è indicativamente prevista una distanza 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. 968 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: lott 3 e 4 con 245,74 mq. di S.u.n. ciascuno: 2.234 mq. di area per ognuno.

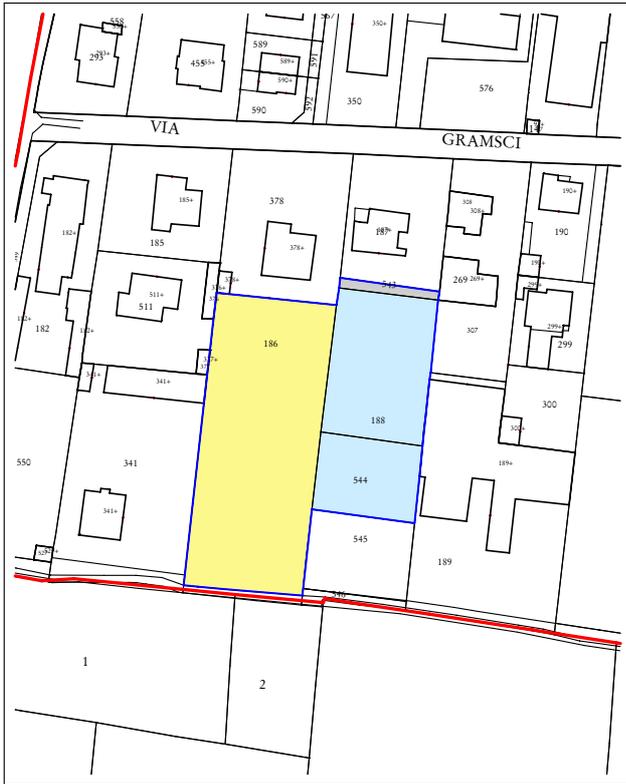
Viabilità e aree standard

Le aree destinate alla viabilità sono definite come accesso dalla Via Malpighi ai lotti ed alle aree a parcheggio.

Con la sezione della viabilità di accesso di metri 5,50 e margini alberati, lo schema progettuale propone per la viabilità di accesso una caratterizzazione con alberature e pavimentazioni che assicurino il carattere di strada residenziale.

79 mq. circa sono destinati ad ampliamento di viabilità esistente (via Malpighi); 264 mq. sono invece destinati a nuova viabilità di accesso.

Con 37 abitanti teorici insediabili (con 40 mq. di superficie netta residenziale per abitante) ed un fabbisogno di 15 posti auto (1 posto auto ogni 2,5 abitanti) e circa 555 mq. di aree verdi (15 mq/abitante), lo schema progettuale proposto assicura 14 posti auto con 345 mq. di area e 779 mq. di aree verdi di arredo ed attrezzate (21,05 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



vista prospettica