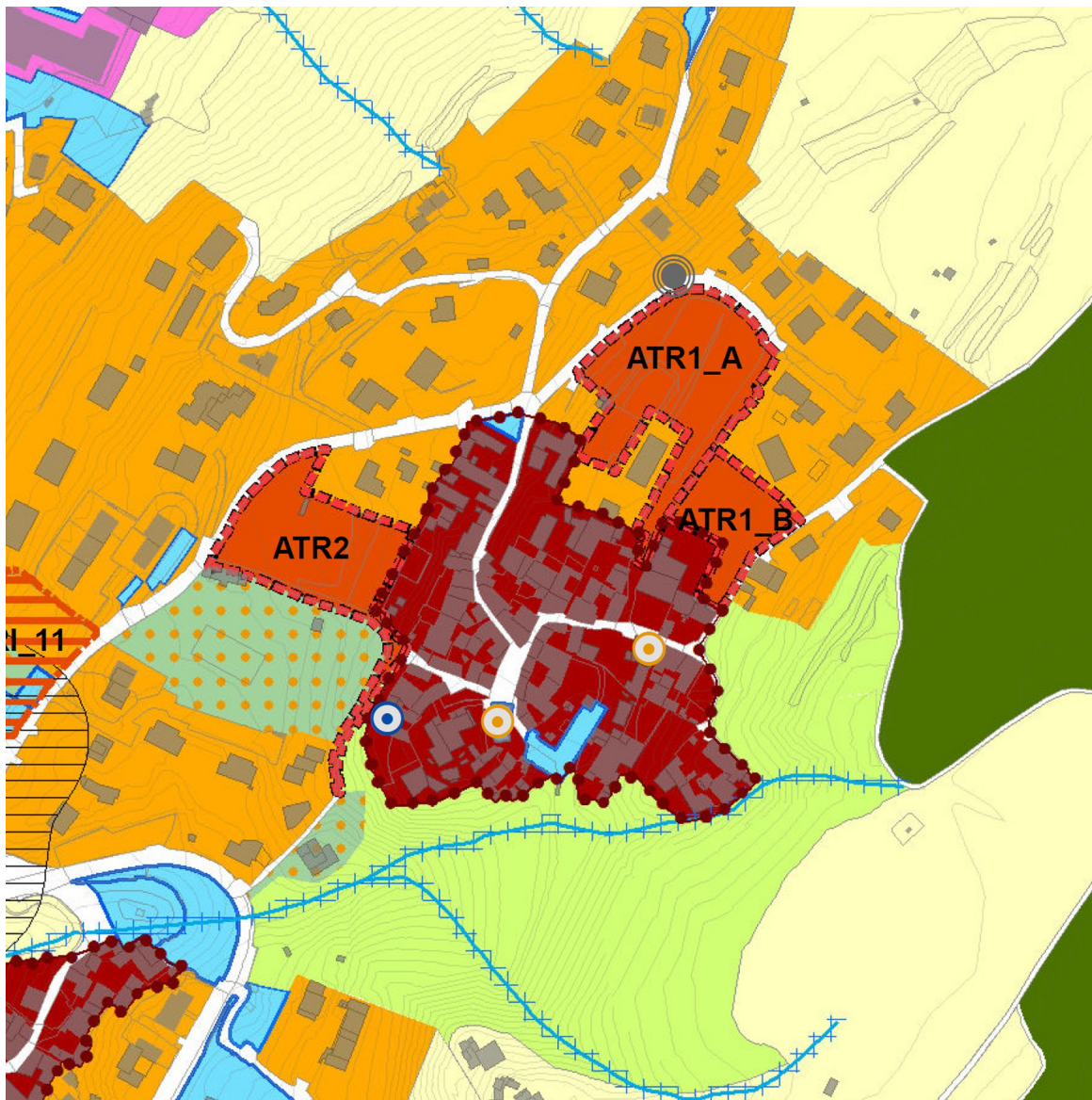


Descrizione - Contesto - Dati

Inquadramento



Ambito di Trasformazione

L'ambito è formato da due aree ai lati della parte terminale di via De Gasperi a ridosso del nucleo storico di Vergano; la prima si trova sul declivio delimitato dalla stessa via De Gasperi, la seconda a est della strada.

Fornisce il principale accesso veicolare al nucleo antico tramite un'area di parcheggio lungo la strada.

L'iniziativa di trasformazione, **in senso residenziale**, corrisponde al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- Tutelare e conservare l'ambito verde in corrispondenza del declivio su via De Gasperi.
- Riquilibrare la strada con l'ampliamento del parcheggio esistente.
- Realizzare un percorso pedonale lungo via De Gasperi.

Superficie ATR: 8.944 mq

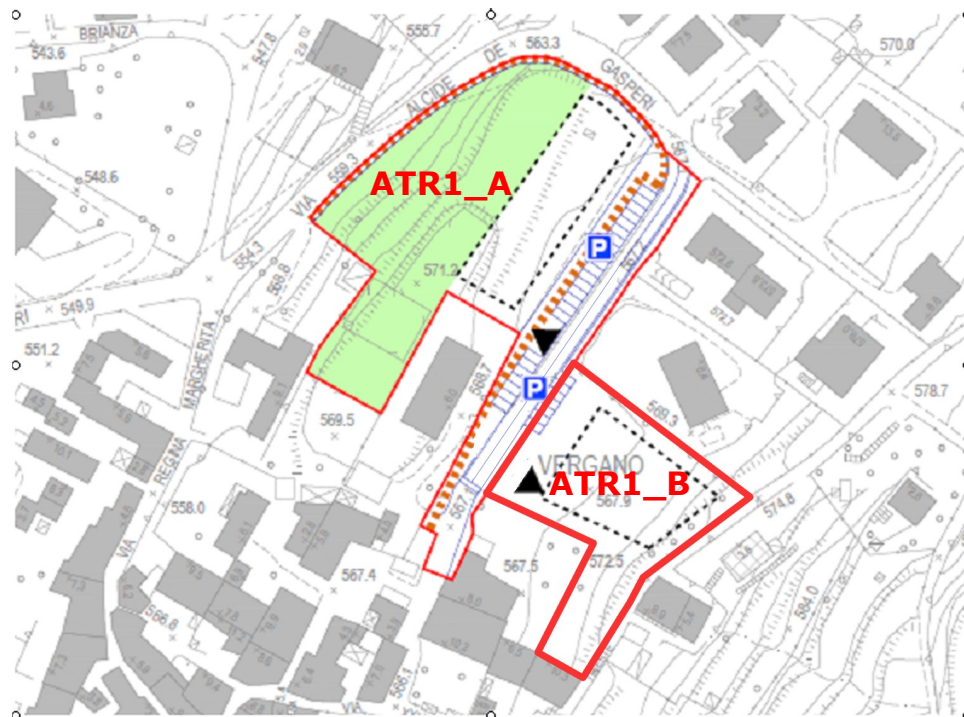
Slp esistente: 0 mq

Localizzazione



Piano idea

Rappresentazione grafica



- Area di "galleggiamento" degli edifici
- Percorso pedonale da riqualificare
- Nuovo percorso pedonale
- Riqualificazione via De Gasperi
- Parcheggio pubblico
- Verde pubblico
- Accesso all'area privata

Strategia di intervento

La trasformazione dell'area è orientata ad un suo sviluppo a carattere residenziale. La trasformazione dovrà prevedere, per corrispondere agli obiettivi definiti,

- la cessione dell'area di verde e la manutenzione del verde (non attrezzato) a carico perpetuo da parte dei privati (con modalità da dettagliare);
- la riqualificazione di via De Gasperi con un percorso pedonale;
- l'ampliamento del parcheggio pubblico.

L'orientamento da privilegiarsi per la giacitura degli edifici è quello che ottimizza l'esposizione solare rispettando però il più possibile la disposizione degli edifici del contesto. Nel solo ambito edificabile posto a nord costituisce indirizzo progettuale la previsione di una quota di superficie da destinarsi a commercio di vicinato compresa tra il 5% e il 10%.

Strumento

Piano Attuativo Comunale (ex art. 12 Lr. 12/2005) o PII. La convenzione che dovrà essere sottoscritta tra l'AC e i privati proprietari delle aree dovrà prevedere almeno la realizzazione delle opere previste nella presente scheda. Le negoziazioni tra le parti potranno condurre a precisazioni dei contenuti e a determinazioni sulla eventuale realizzazione di opere pubbliche in altre parti del comune anche nella forma di compensazioni.

La scelta dello strumento attuativo più idoneo spetterà all'AC.

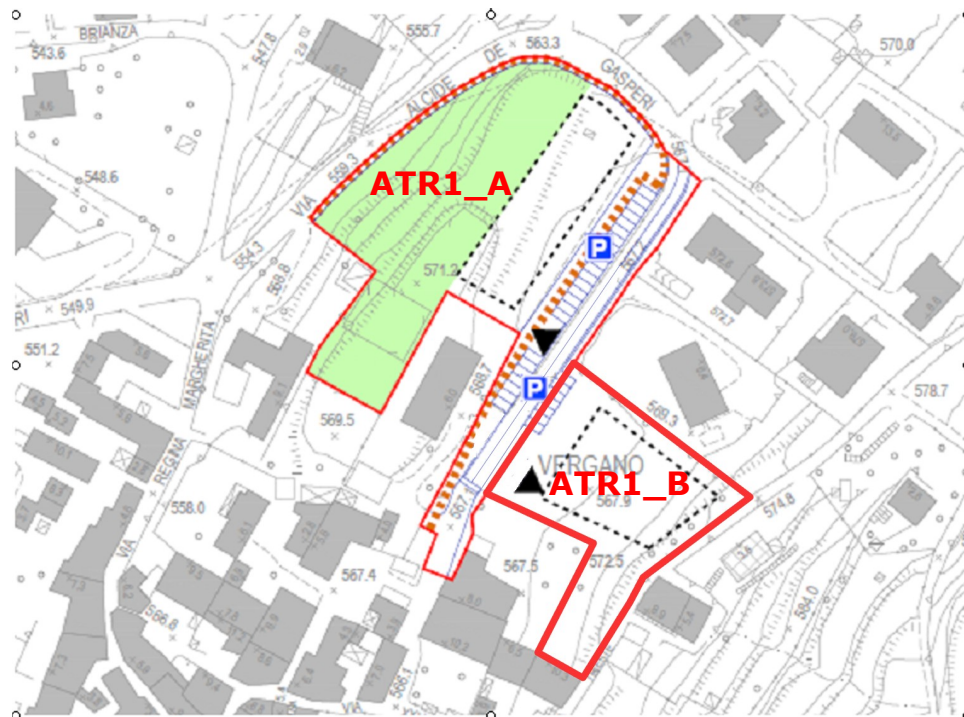
La trasformazione potrà essere attuata tramite un unico strumento attuativo (PA o PII) oppure potrà essere attuata mediante due PA indipendenti corrispondenti agli ambiti funzionali ATR1_A e ATR1_B come di seguito precisato.

Tabella

ATR 1 (A+B) VERGANO		
Superficie ambito	8.944	mq
SLP esistente	0	mq
SLP residenziale (da realizzare)	2.300	mq
Volumetria residenziale (da realizzare)	6.900	mc
Indice di fabbricabilità territoriale	0,8	mc/mq
Volume teorico per abitante	150	mc
Abitanti teorici	46	ab.
Dotazione minima Standard	27	mq/ab.
Area Servizi dovuti	1.242	mq
Posti auto pubblici	23	
Numero piani in progetto	1 o 2	

Piano idea

Rappresentazione grafica



-  Area di "galleggiamento" degli edifici
-  Percorso pedonale da riqualificare
-  Nuovo percorso pedonale
-  Riqualificazione via De Gasperi
-  Parcheggio pubblico
-  Verde pubblico
-  Accesso all'area privata

Strategia di intervento ambito funzionale ATR1_A

All'ambito funzionale AT1_A corrisponde una volumetria insediabile pari a 5.037 mc.

La trasformazione dell'ambito funzionale ATR1_A dovrà prevedere, per corrispondere agli obiettivi definiti,

- la cessione dell'area di verde e la manutenzione del verde (non attrezzato) a carico perpetuo da parte dei privati (con modalità da dettagliare);
- la riqualificazione di via De Gasperi con un percorso pedonale;
- l'ampliamento del parcheggio pubblico incluso nel perimetro dell'ambito funzionale ATR1_A.

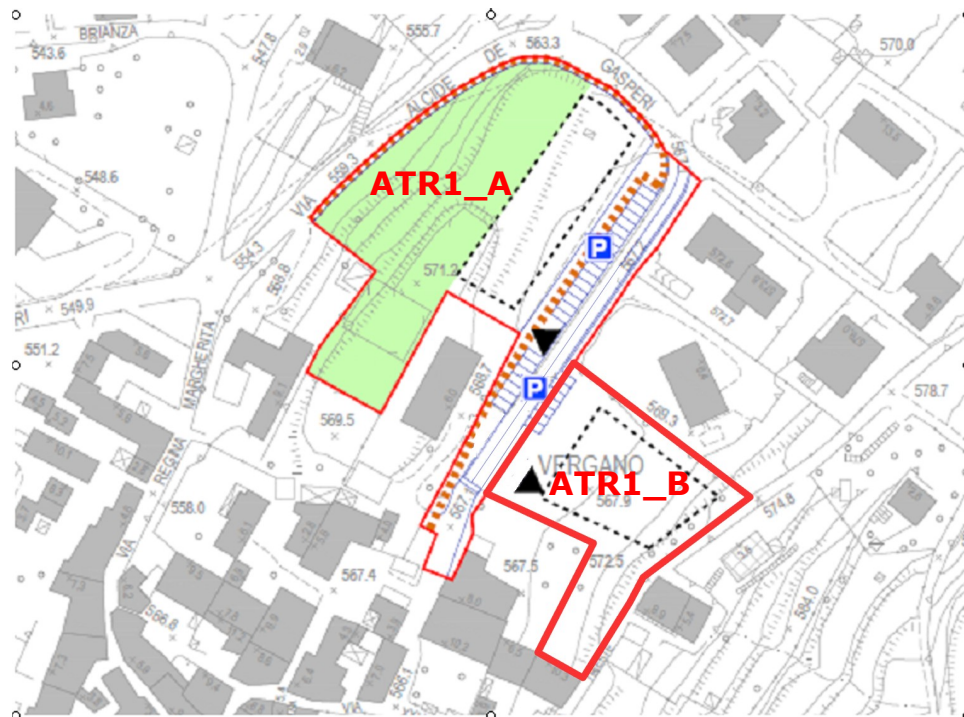
Limiti di edificabilità

Dai confini di proprietà e dalle strade 5 m
Dagli edifici esistenti Hmax e comunque almeno 10 m

Tabella

ATR 1_A VERGANO		
Superficie ambito	6.500	mq
SLP esistente	0	mq
SLP residenziale (da realizzare)	1.679	mq
Volumetria residenziale (da realizzare)	5.037	mc
Indice di fabbricabilità territoriale	0,8	mc/mq
Volume teorico per abitante	150	mc
Abitanti teorici	34	ab.
Dotazione minima Standard	27	mq/ab.
Area Servizi dovuti	918	mq
Posti auto pubblici	16	
Numero piani in progetto	1 o 2	

Rappresentazione grafica



- Area di "galleggiamento" degli edifici
- Percorso pedonale da riqualificare
- Nuovo percorso pedonale
- Riqualificazione via De Gasperi
- Parcheggio pubblico
- Verde pubblico
- Accesso all'area privata

Strategia di intervento ambito funzionale ATR1_B

All'ambito funzionale ATR1_B corrisponde una volumetria insediabile pari a 1.863 mc.

La trasformazione dell'ambito funzionale ATR1_B dovrà prevedere, per corrispondere agli obiettivi definiti,

- la riqualificazione di via De Gasperi in corrispondenza dell'accesso all'ambito ATR1_B;
- La realizzazione o ampliamento del parcheggio pubblico incluso nel perimetro dell'ambito funzionale ATR1_B.

Limiti di edificabilità

Dai confini di proprietà e dalle strade 5 m
Dagli edifici esistenti Hmax e comunque almeno 10 m

Tabella

ATR 1_B VERGANO		
Superficie ambito	2.444	mq
SLP esistente	0	mq
SLP residenziale (da realizzare)	621	mq
Volumetria residenziale (da realizzare)	1.863	mc
Indice di fabbricabilità territoriale	0,8	mc/mq
Volume teorico per abitante	150	mc
Abitanti teorici	12	ab.
Dotazione minima Standard	27	mq/ab.
Area Servizi dovuti	324	mq
Posti auto pubblici	7	
Numero piani in progetto	1 o 2	

Carta dei vincoli e Carta del paesaggio

