

AEdIS studio Dellai e associati

c.tra' p.zza del Castello, 3 36100 Vicenza (Vi)
tel 0444326842 - fax 0444326843 studio@dellai-aedis.com www.dellai-aedis.com

ALLEGATO ALLA DELIB. CONS.

N. 34 DEL 21/4/2009

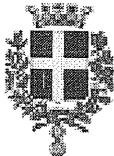
IL PRESIDENTE

F.to POUETO

IL SEGRETARIO GEN.LE

F.to VETRANO

COMUNE DI VICENZA



PIANO ATTUATIVO 2 DI CA' PIZZOLATI PAC 2

DITTA METROSOLAR SRL

IL DIRETTORE DEL SETTORE URBANISTICA
F.to Arch. Antonio Bertoli

ELABORATO ADEGUATO ALLE PRESCRIZIONI D.G.C. N. 95 DEL 20 FEBBRAIO 2008

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

TAV. N. 14

SOMMARIO

METROSOLAR s.r.l.
Lambertucci
PASTA DT. DANIELE

| | |
|--|---|
| ELABORATI DI PROGETTO:..... | 2 |
| INQUADRAMENTO PRG..... | 2 |
| CARATTERISTICHE DELL'AREA COMPATIBILITA'..... | 3 |
| PROGETTO PIANO ATTUATIVO..... | 3 |
| SOTTOSERVIZI..... | 5 |
| CRITERI ESECUTIVI QUADRO ECONOMICO..... | 5 |
| ALLEGATO 01 - VERIFICA LIMITI PUNTO 6 ART 20 LR11/2004 PERIMETRO DI PRG..... | 6 |

VICENZA 26/10/06
agg. c.s 12/06
agg mag 07
giu-07
feb 08
ago-08
gen 09



ELABORATI DI PROGETTO:

1. Gli elaborati di progetto sono i seguenti:

| | |
|-----------|--|
| TAV N. 00 | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA |
| TAV N. 01 | ESTRATTO P.R.G. SOVRAPPOSIZIONI PERIMETRI P.U.A. SCHEDE NORMATIVA SCHEDE GRAFICHE P.R.G. TAB A PREVISIONI INSEDIATIVE P.R.G. |
| TAV N. 02 | RILIEVO STRUMENTALE |
| TAV N. 03 | SOVRAPPOSIZIONI P.R.G. - CATASTO |
| TAV N. 04 | INFRASTRUTTURE ESISTENTI A RETE |
| TAV N. 05 | RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA |
| TAV N. 06 | RELAZIONE IDRAULICA |
| TAV N. 07 | PLANIMETRIE CATASTALI ELENCO MAPPALI-PROPRIETÀ -VISURE CATASTALI-FRAZIONAMENTI DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ATTO DI PROPRIETA' |
| TAV N. 08 | LAY-OUT DI PROGETTO |
| TAV N. 09 | AREE A STANDARD DA CEDERE O DA VINCOLARE AD USO PUBBLICO |
| TAV N. 10 | SEZIONI E PARTICOLARI PROFILI |
| TAV N. 11 | SOTTOSERVIZI DI PROGETTO FOGNATURE ACQUE BIANCHE FOGNATURE ACQUE NERE |
| TAV N. 12 | SOTTOSERVIZI DI PROGETTO RETE ACQUA RETE GAS |
| TAV N. 13 | SOTTOSERVIZI DI PROGETTO RETE ELETTRICA - RETE. ILLUMINAZIONE - RETE TELEFONICA |
| TAV N. 14 | RELAZIONE ILLUSTRATIVA |
| TAV N. 15 | NORME DI ATTUAZIONE |
| TAV N. 16 | ELENCO PREZZI E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA |
| TAV N. 17 | SCHEMA DI CONVENZIONE |

INQUADRAMENTO PRG

Il Piano attuativo di cui trattasi è denominato PAC 2 CA' PIZZOLATI

Il Piano ha una superficie territoriale di mq 7278.25, ricavata dal digitale del PRG.

n.b. in realtà la superficie territoriale sul prg è maggiore di mq 0.30; la differenza deriva dall'approssimazione nella somma delle varie porzioni, ed è comunque ininfluente, tanto più che il progetto prevede, per la superficie territoriale il valore inferiore

Nel P.R.G. vigente valgono i seguenti indici:

Ut 0.26 mq/mq

K= 0.3

Hmax = 7.5 m.

Il presente progetto prevede insediamenti residenziali, tuttavia ci si riserva la possibilità di un indice K=0.3.

Il Piano attuativo è regolamentato dalle schede descrittive di PRG che sono inserite nell'elaborato tav n. 01 di progetto

La superficie territoriale complessiva del PAC, come sopra indicato, è pari a mq 7278.25 per una superficie utile complessiva di mq 1863.19 secondo il seguente calcolo: $7278.25 \times 0.26 = 1892.35$, cui va detratta la superficie utile esistente della costruzione condonata su mapp. 512. La costruzione condonata misura mq 5.4×5.4 pari a mq 29.16

La superficie utile totale risulta $1892.35 - 29.16 =$ arr mq 1863.19, di cui mq 32.64 **derivante da porzione di mapp. n. 52 e mq 6.17 derivante da porzione mapp. 544**

Sulla tavole di piano sono altresì indicati gli accessori oggetto di ordinanza n. 2382 del 12.12.08 comune di Vicenza E.P. **Sulla porzione di mappale 544 la capacità edificatoria è mq 6.17 cioè mq 23.72×0.26 ; Sul mappale 512, la capacità edificatoria è mq $30 \times 0.26 = 7.80$. L'edificio condonato ivi presente ha una superficie utile pari a mq $5.40 \times 5.40 = 29.16$; pertanto è ivi esaurita la capacità edificatoria.**

Quindi :

per la porzione di mappale n. 52 la capacità edificatoria è mq $125.53 \times 0.26 =$ mq 32.64, entro la sagoma limite;

per la porzione di mappale n. 544 la capacità edificatoria è mq $12.72 \times 0.26 =$ mq 6.17, entro la sagoma limite

I rapporti tra i proprietari, relativamente alle rispettive superfici utili, sono regolati dall'art. 13 della convenzione urbanistica

Il PRG prevede le seguenti aree a servizi:

| | | |
|-------------------------------|----|---------|
| area a verde localizzata | mq | 900.00 |
| area a servizi da localizzare | mq | 350.00 |
| totale | mq | 1250.00 |
| abitanti teorici insediabili | | 47 |

CARATTERISTICHE DELL'AREA COMPATIBILITA'

La situazione planialtimetrica dell'area è descritta nel rilievo strumentali, ove sono indicate le quote altimetriche dello stato di fatto.

L'area si presenta relativamente pianeggiante con quota media posta a circa + 0.80 m dalla quota strada

Per quanto riguarda l'aspetto geomorfologico (vedi relazione geologica) non si evidenziano zone a rischio per ristagno di acque meteoriche o per falda affiorante

In particolare, tutti i sottoservizi risulteranno fuori falda, fatto salvo il collegamento delle acque nere su un tratto limitato di circa m. 2.50 in corrispondenza della strada.

Il progetto, come indicato nelle sezioni tav n. 10, prevede per buona parte del terreno, uno strato di circa 40 cm circa con ghiaia ad indice dei vuoti non inferiore al 20%. Ciò garantisce maggior drenaggio, in relazione alla permeabilità del terreno esistente.

Al di sopra dello strato di ghiaia, con interposizione di tessuto non tessuto, verrà stesa la massicciata stradale per uno spessore di 40 cm circa, compreso stabilizzato di sagomatura.

La capacità portante del terreno, per fondazioni superficiali è perfettamente compatibile con l'insediamento ipotizzato, costituita da edifici con altezza massima pari a ml. 7.50 posto lo zero urbanistico in asse a Via Pizzolati.

PROGETTO PIANO ATTUATIVO

Il progetto prevede

| | | |
|------------------------------------|----|---------|
| area a verde localizzata | mq | 998.75 |
| area a servizi da localizzare park | mq | 266.75 |
| | | |
| totale | mq | 1265.50 |

abitanti teorici insediabili 47

Le aree a servizi sono superiori ai minimi richiesti dal PRG

La viabilità complessiva (comprese le aree per inversione (cul de sac) risulta mq 970.82

Il marciapiede a servizio della residenza è pari a mq 113.14.

E' stata individuata un'area da dedicare ad isola ecologica, secondo le prescrizioni AIM

Il lay-out individua: (tav. N 08)

un'area a verde pubblico attrezzato con percorsi pedonali ciclabili in betonelle drenanti, panchine, piantumazioni.

L'accesso al PAC avviene da strada Pizzolati, opportunamente rialzata, in corrispondenza dell'accesso, mediante dosso artificiale, in ossequio al codice della strada per limitare la velocità degli autoveicoli, Il dosso è segnalato con apposita segnaletica orizzontale.

La viabilità è caratterizzata da un tratto ortogonale a strada pizzolati; da ambo i lati di tale tratto sono individuati parcheggi in linea e a 60 gradi, secondo le indicazioni preliminari dell'ufficio viabilità.

Il tratto ha larghezza complessiva ml 7.00 (3.00 + 3.00 + 0.50 + 0.50)

La rimanente viabilità risulta a servizio dell'insediamento residenziale; si sviluppa lungo l'asse nord-est sud-ovest, ha una larghezza di ml. 6.50 con marciapiede lato residenza.

A nord-est e a sud-ovest la viabilità interna presenta n. 2 cul de sac per l'inversione degli autoveicoli.

La viabilità risulta locale e di modesta entità, vista la destinazione prescritta

Non vi è circolazione di mezzi per la raccolta dei rifiuti.

In relazione alle caratteristiche dell'edificio, e alla scelta dei materiali vedasi el. n. 15 norme di attuazione.

Il perimetro del pua di progetto si discosta dal corrispondente perimetro di P.R.G., per un valore inferiore al 10%, secondo il disposto legislativo.

In particolare il perimetro di PRG risulta pari a ml. 438.17; il perimetro di progetto risulta pari a ml. 441.32

VERIFICA ART. 18 P.R.G. per tale verifica si mantiene la superficie utile derivante dall'applicazione dell'indice territoriale, senza tener conto della volumetria condonata esistente

SUPERICIE UTILE senza detrazione 1892.35

ABITANTI $1892.35/40 = 47$

VERDE MINIMO PRIMARIO $4.00 * 47 = MQ 188$

PARK MINIMO $2.50 * 47 = MQ 117.50$

VERIFICA ART. 25 LR 61/85

SUPERICIE UTILE 1892.35

ABITANTI $1892.35/50 = 39$

VERDE MINIMO $15.00 * 39 = MQ 585$

PARK MINIMO $3.50 * 39 = MQ 136.50$

Il verde pubblico di progetto è pari a mq 998.75

Il parcheggio pubblico di progetto è pari a mq 266.78

SOTTOSERVIZI

FOGNATURE

Il sistema di smaltimento delle acque nere non presenta particolari problemi.

Il nuovo collettore comunale risulta a quota compatibile con lo smaltimento dell'insediamento, il cui apporto è relativamente modesto.

Per le acque bianche il progetto prescrive che, le acque meteoriche, degli edifici, vengano smaltite attraverso trincee drenanti, senza interferire con il collettore comunale.

Le aree pavimentate all'interno della superficie fondiaria dovranno essere drenanti, così come i parcheggi pubblici ed i percorsi pedonali nel verde pubblico.

E' previsto uno sfioratore che conduce gli esuberi sull'area a verde pubblico (debitamente sagomata per ricavare un vaso)

ENERGIA ELETTRICA ILLUMINAZIONE PUBBLICA E TELECOM

E' stato verificato che, per le potenze in gioco, non è necessaria l'installazione di cabina elettrica. Infatti fino ad 80 90 kw, la cabina esistente a nord risulta sufficiente.

Peraltro ipotizzando un massimo di 20 utenze domestiche si raggiungerebbe al massimo 70 kw

CRITERI ESECUTIVI QUADRO ECONOMICO

L'esecuzione, di tutti i sottoservizi, dovrà rispettare le specifiche tecniche ed i disciplinari degli enti erogatori dei servizi stessi.

Nell'elaborato n 16 sono descritte condizioni integrative per la conduzione dei lavori, l'elenco prezzi con la descrizione analitica delle opere ed il computo metrico estimativo, in cui le opere (con descrizione sintetica) fanno riferimento al codice di elenco prezzi ove è esplicitata la descrizione completa

L'importo complessivo delle opere di urbanizzazione da realizzare è individuato nella tav. n. 16

ALLEGATO 01 - VERIFICA LIMITI PUNTO 6 ART 20 LR11/2004 PERIMETRO DI PRG

| | | | | | | |
|------------|---|----------|----------------|---------------|-------------|--|
| 953 | 3.880,00 | 3.693,00 | € 1.292.550,00 | | | METROSOLAR SRL CF 033000400247 |
| 954 | 2.900,00 | 2,7 | | | € 945,00 | TOSETTO SECONDINA nata a VICENZA il 26/01/21 (proprietà 1/1) |
| 955 | 4 | € | | | € 1.050,00 | TOSETTO SECONDINA nata a VICENZA il 26/01/21 (proprietà 1/1) |
| 956 | 235 | 74,3 | | | € 26.005,00 | TOSETTO SECONDINA nata a VICENZA il 26/01/21 (proprietà 1/1) |
| 957 | 3 | € | € 1.050,00 | | | METROSOLAR SRL CF 033000400247 |
| 958 | 396 | 396 | € 138.600,00 | | | METROSOLAR SRL CF 033000400247 |
| 959 | 190 | 0,5 | | | € 210,00 | TOSETTO SECONDINA nata a VICENZA il 26/01/21 (usufruttuaria 1/1) BROGLIATO STELLA nata a VICENZA il 08/03/49 (nuda proprietà 1/1) |
| 960 | 2.820,00 | 2.813,00 | € 984.550,00 | | | METROSOLAR SRL CF 033000400247 |
| 961 | 1.118,00 | 8,4 | | | € 2.940,00 | BROGLIATO STELLA nata a VICENZA il 08/03/49 (proprietà 1/1) |
| 52 | 16.679,00 | 125,53 | | 43.935,50 | | TEZZA GIUSEPPE nato a VICENZA il 09/01/36 (proprietà 1/1) |
| 544 512 | 520 | 53,72 | | 18.802,00 | | LAZZARI GIUSEPPINA nata a BARBARANO VIC. il 21/10/42 MATTIELLO FRANCESCO nato a CASTEGNERO il 03/04/39 MATTIELLO TIZIANO nato a VICENZA il 17/06/65 |
| | | 7.278,25 | 2.416.750,00 | 62.737,50 | 67.900,00 | |
| | | | 62.737,50 | | | |
| | | | 67.900,00 | | | |
| | TOTALE REDDITO COMPLESSIVO | | 2.547.387,50 | | | |
| | reddito Metrosolar | | 2.416.750,00 | percentuale | 94,87% | |
| | reddito Tezza Lazzari e altri | | 62.737,50 | percentuale | 2,46% | |
| | reddito Tosetto Brogliato | | 67.900,00 | percentuale | 2,67% | |
| 1 | <i>SI ASSUME COME IMPONIBILE IL VALORE DETERMINATO CON DEL. GC 297/2005 PER ANNO 2005/2006</i> | | | | | |
| | <i>PER ZONA RADA COME INDICATO NELLA TAVOLA ESPLICATIVA AREE FABBRICABILI COMUNE DI VICENZA</i> | | | | | |
| | VALORE | € 350,00 | A MQ | | | |
| | CONCLUDENDO | | | | | |
| | PERCENTUALE DI REDDITO IN PROPRIETA' | | | 94,87% | | |
| | PERCENTUALE DI SUPERFICIE IN PROPRIETA' | | | 94,87% | | |
| | I valori percentuali tra reddito e superficie sono identici poiché l'area ha complessivamente lo stesso imponibile unitario | | | | | |
| | potrebbe risultare una piccola differenza riferita al mappale 512; tale differenza è comunque ininfluyente | | | | | |
| | ai fini delle presente dimostrazione | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |