



Comune di Sarcedo



Provincia di Vicenza

Piano Urbanistico Attuativo

**relativo al lotto di terreno sito in Comune di Sarcedo, Via Zanella,
censito catastalmente al foglio V°, mappali nr.
1121,1328,1330,1123,841,853,235.**

Committente: Immobiliare Reato S.r.l.

RELAZIONE TECNICA

Sarcedo, li 20.08.2015

Il Committente

I Progettisti

.....

.....

Il presente Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica, relativo ad una porzione della Z.T.O A Centro Storico del Comune di Sarcedo, è redatto ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004 definendo una nuova Unità Minima di Intervento.

Esso è volto a meglio definire le previsioni di P.I. circa l'organizzazione infrastrutturale ed architettonica di un'area di proprietà privata ed assume i contenuti e l'efficacia di **piano particolareggiato** di cui agli articoli 13 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 "Legge urbanistica" e successive modificazioni e di **piano di recupero** di cui all'articolo 28 della legge 5 agosto 1978, n. 457 "Norme per l'edilizia popolare" e successive modificazioni trattandosi di area ricompresa in comparto di Z.T.O. A dal vigente P.I.

UBICAZIONE e PROPRIETA'

L'area interessata dal PUA si trova in Comune di Sarcedo tra le Vie Zanella e Buonarroti, catastralmente censita al foglio n. 5, mappali 1121-1328 1330-1123-235-853-841.

La consistenza e le proprietà dei mappali costituenti l'ambito di P.U.A. sono le seguenti:

Foglio	Mappale	Superficie	Ditta
5°	1121	mq 351	Immobiliare Reato S.r.l.
5°	1328	mq 369	Immobiliare Reato S.r.l.
5°	1330	mq 163	Immobiliare Reato S.r.l.
5°	1123	mq 13	Piva Aldo - Piva Luciana Ida - Piva Luigi
5°	235	mq 277	Piva Aldo - Piva Luciana Ida - Piva Luigi
5°	853	mq 677	Piva Aldo - Piva Luciana Ida - Piva Luigi
5°	841	mq 460	Piva Aldo - Piva Luciana Ida - Piva Luigi

DESCRIZIONE STATO DI FATTO

L'area all'interno del P.U.A. è costituita da:

1. terreno di proprietà del richiedente (mappali 1121, 1328, 1330) previsto come edificabile dal vigente P.I. con intervento puntuale di nuova edificazione, con dimensioni in pianta di m 16 x 12 ed altezza massima m 8,00;
2. sedime stradale di Via Zanella (mappali 841, 853, 235, 1123).

L'area confina ad Est, con un certo dislivello, con la strada ciclopedonale di Via Buonarroti ed è connessa attraverso Via Zanella con Via Ca' Bonate.

INTERVENTO

L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato residenziale e la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria che interesseranno Via Zanella e che consentiranno di dotare l'area degli allacciamenti alle reti dei servizi (rete telefonica, En. Elettrica, gas metano, acquedotto e fognatura).

Non si prevede di realizzare altre opere le opere di urbanizzazione quali aree a verde e parcheggi.

In accordo con l'Amministrazione Comunale, in luogo del reperimento delle aree a standard primario e secondario si prevede la compensazione attraverso la realizzazione, lungo Via Zanella, di opere a scomputo del valore di tali aree. Tale valore viene determinato ai sensi dell'art. 5, p.to 5.7 e art. 11 delle NTO vigenti, in base a quello attualmente stabilito ai fini IMU, con riduzione ad 1/3 ai sensi della Delibera di G.C. n° 115 del 23/09/2015.

DATI INFORMATORI

La superficie totale catastale ricadente all'interno del presente Piano è di mq 2310. Parte dell'area e più precisamente i mappali 1121, 1328, 1330 di complessivi mq 883 ricade in Z.T.O. "A" Centro Storico.

La restante parte (mappali 841, 853, 235 e 1123), di complessivi 1427 mq è classificata come strada.

DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD

Pur non essendo previsto il reperimento delle aree a standard vengono di seguito calcolate le aree da reperire ai sensi dell'art. 5, p.to 5.7 e art. 11 delle NTO vigenti.

CALCOLO AREE A STANDARDS (Art. 5.7 N.T.O. vigente P.I.)				VALORE al mq	VALORE MONETIZZAZIONE
VOLUME A DISPOSIZIONE					
(PREVISTO DAL VIGENTE P.I.)		mc	1500		
VOLUME RESIDENZIALE DA UTILIZZARE	riduzione di mc 350	mc	1150		
NUMERO ABITANTI EQUIVALENTI		n.	7,67		
STANDARDS PRIMARI					
PARCHEGGI PUBBLICI	(8,0 mq/ab. eq.)	mq	61,36	€ 50,00	€ 3 068,00
VERDE PUBBLICO	(6,5 mq/ab. eq.)	mq	49,86	€ 50,00	€ 2 493,00
TOTALE VALORE AREE STANDARDS PRIMARI					€ 5 561,00
STANDARDS SECONDARI					
VERDE PUBBLICO	(6,0 mq/ab. eq.)	mq	46,02	€ 50,00	€ 2 301,00
ATTREZZATURE SCOLASTICHE	(4,5 mq/ab. eq.)	mq	34,52	€ 50,00	€ 1 726,00
ATTREZZATURE COLLETTIVE	(5,0 mq/ab. eq.)	mq	38,35	€ 50,00	€ 1 917,50
TOTALE VALORE AREE STANDARDS SECONDARI					€ 5 944,50
TOTALE VALORE AREE STANDARDS PRIMARI+SECONDARI					€ 11 505,50

OPERE PREVISTE E MODALITA' DI ESECUZIONE

MOVIMENTI TERRA

La porzione in Z.T.O. "A" del P.U.A. è prevalentemente pianeggiante fatta eccezione per una modesta parte che è interessata da una scarpata degradante verso via Bonarroto. Al fine di garantire il maggior sfruttamento possibile di tale porzione evitando la formazione di volumi seminterrati, è prevista la risagomatura del profilo del terreno mediante costruzione di un muro di sostegno lungo Via Buonarroto e per un due distinti tratti lungo i confini con le proprietà private contermini poste lungo detta Via e ciò al fine di consentire il successivo riporto di terreno. I nuovi muri saranno in c.a. con paramento a vista rivestito in pietrame.

FOGNATURE

Le opere di fognatura consisteranno nella predisposizione di due allacci per il lotto da realizzarsi lungo l'esistente fognatura acque nere di Via Buonarroto in accordo e secondo le indicazioni che saranno impartite dall'Ente gestore (attualmente Alto Vicentino Servizi).

RETI DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E GAS METANO

Gli allacciamenti alle reti idrica e del gas metano saranno realizzati come indicato nel progetto allegato e secondo le modalità e le prescrizioni fornite dagli enti gestori derivandoli dalle esistenti reti poste lungo Via Zanella.

RETE ENERGIA ELETTRICA PER USO PRIVATO

La rete di distribuzione dell'energia elettrica locale è tuttora di tipo aereo. In accordo con l'Ente gestore sarà valutata l'opportunità di un parziale interrimento della linea di distribuzione come indicato nel progetto allegato con materiali, caratteristiche e prescrizioni date dall'Ente gestore stesso..

CAVIDOTTI TELEFONICI

Come risulta dagli elaborati di progetto allegati saranno realizzati cavidotti per la posa di due distinte linee di allaccio di due diversi fabbricati con materiali e secondo le prescrizioni che saranno fornite dall'Ente gestore (attualmente Telecom).

OPERE COMPLEMENTARI

Oltre alle opere relative agli allacci di cui sopra è stata concordata con L'Amministrazione l'esecuzione di ulteriori opere complementari lungo Via Zanella.

Tali opere consistono nella realizzazione della predisposizione della rete di illuminazione pubblica, per un valore complessivo di massima stimato in € 11600,00.

Sarcedo li, 20 Agosto 2015

I progettisti

Geom Crosara Gionata

Ing. Michele Stella