

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE AT-R4

DENOMINATO "MONTE DEGLI OLIVI"

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

1-INQUADRAMENTO DEL PIANO ALL'INTERNO DEL PGT, CALCOLO AREE A SERVIZI, SUPERFICI DI CESSIONE E SUPERFICI EDIFICABILI

Il comparto oggetto di intervento, sito in Comune di Pozzolengo Via Sirmione, è costituito dall'Ambito di Trasformazione – AT-R4 di cui all'allegato al Documento di Piano denominato DP 14b "Carta delle previsioni di Piano – Indicazioni per ambiti", individuato dai mappali n. 514-515-517-519-520-521-523-525-529-531-532-533-534-535-536-537-538-539-540 del Fg. n. 8;

Il piano di lottizzazione è stato approvato con delibera di CC. n. 23 del 27/11/2020 a firma notaio Giancarlo Camardella rep. 34993 racc. 18134 è stata sottoscritta la relativa convenzione urbanistica.

Il comparto è in fregio alla pubblica via, delimitato a ovest da Via Sirmione e per il rimanente dai mappali delle proprietà confinanti.

Il comparto edificabile è denominato AT-R4 dal vigente PGT e la relativa scheda di riferimento è inserita nell'elaborato denominato DP 14b "Carta delle previsioni di Piano – Indicazioni per ambiti".

La scheda tecnica relativa al piano prevede le seguenti potenzialità edificatorie:

- Superficie territoriale mq 5.100,00
- Destinazione residenziale
- Volume ammesso mc 3.800,00 più mc. 760,00 acquisibile mediante trasferimento volumetrico come da Regolamento perequativo comunale.

Il Piano di lottizzazione proposto è una variante del precedente piano di lottizzazione approvato con delibera di CC. CC. n. 23 del 27/11/2020 a cui è seguita la sottoscrizione della relativa convenzione a firma notaio Giancarlo Camardella rep. 34993 racc. 18134 del 26/07/2021;

La proposta progettuale ripercorre a grandi linee la proposta già approvata e ne apporta alcune modifiche nel calcolo delle aree a servizi e nella disposizione planimetrica.

Il piano prevede la realizzazione di un'unica strada di penetrazione lungo la quale sono poste alcune piazzole per la sosta delle biciclette, tali aree sono adeguatamente attrezzate con panchine e con colonnine elettriche per la ricarica, complete di sedute.

Tale strada è stata collocata parallelamente alle curve di livello della collina al fine di incidere meno pesantemente nell'orografia del sito.

La piantumazione delle aree verdi lungo la via principale e la differenza di livello fra i piani stradali consente la mitigazione visiva delle costruzioni allontanandone i volumi dalla sede stradale e favorendone in tal modo l'inserimento paesaggistico.

Lungo tale strada sono state collocate le aree a parcheggio e i lotti edificabili.

Come richiesto dalle NTA del Piano di Governo del Territorio si è prevista la realizzazione di un marciapiede di collegamento dal P.L. all'imbocco del percorso ciclopedonale esistente, lungo la viabilità pubblica di Via Sirmione.

La scheda d'ambito rimanda in modo opportuno alla pianificazione attuativa il momento dell'esatta identificazione delle proprietà interessate dal piano e i mappali oggetto di pianificazione.

Dimensionamento del piano di lottizzazione:

- Superficie territoriale mq 5.100,00

Di cui:

- Area netta edificabile mq 3.691,00

- Area per la viabilità (strada) mq 509,69

- Area a marciapiede mq 141,38

- Aree a parcheggi mq 422,14

- Aree a verde mq 335,79

Calcolo aree a servizi:

Dotazione aree a servizi da reperire 40,00 mq/abitante (art. 22.1 NTA)

Volume per abitante insediabile 150,00 mc/ab

Volume totale edificabile esclusa perequazione: 3800,00 mc

Abitanti insediabili: $3.800 \text{ mc} / 150 \text{ mc/ab} = 25,33$ abitanti teorici (Art. 22.2 NTA)

Superfici aree a servizi da recuperare: $25,33 \text{ ab.} \times 40 \text{ mq/ab} = 1.013,20 \text{ mq}$

Superfici a servizi recuperate all'interno del piano (parcheggi+verde) 757,93 mq

Superfici da monetizzare: $1.013,20 \text{ mq} - 757,93 \text{ mq} = 255,27 \text{ mq}$

Valore monetizzazione $255,27 \times 50,00 \text{ €/mq} = 12.763,50 \text{ €}$

Con il precedente piano di lottizzazione approvato con delibera di CC. 23 del 27/11/2020 il calcolo delle aree a servizi è risultato il seguente:

Abitanti insediabili: $3.800 \text{ mc}/150 \text{ mc/ab} = 25,00$ abitanti teorici (Art. 22.2 NTA)

Superfici aree a servizi da recuperare: $25,00 \text{ ab.} \times 40 \text{ mq/ab} = 1.000,00 \text{ mq}$

Superfici a servizi recuperate all'interno del piano 783,76 mq

Superfici da monetizzare: $25 \times 14 = 350,00 \text{ mq}$

NB. Il progetto di piano di lottizzazione per previsione dei proprietari esclude l'utilizzo dei volumi in perequazione.

Rete ecologica comunale

Il Comparto edificatorio pur non ricadendo all'interno della rete ecologica comunale concorre alla sua attuazione come previsto dall'allegato al Piano di Governo del Territorio denominato **DP All. 1 "Progetto di rete ecologica comunale (REC)"** al capitolo 5.1.

Interventi di compensazione territoriale:

Con la misura di compensazione territoriale si intendono qualunque intervento teso a migliorare le condizioni dell'ambiente interessato ma che non riduce gli impatti attribuibili specificatamente al progetto.

Il piano attribuisce per il comparto AT-R4 i seguenti parametri:

Tipo di trasformazione prevalente: Residenziale

Fattore di moltiplicazione (FT): 1,2

Fattore REC (F REC) – Esterno alla REC: 1

Importo di compensazione = Sup. territoriale x FT x F Rec

$5.100 \times 1,2 \times 1 = 6.120,00 \text{ €}$

Interventi di mitigazione:

Gli interventi di mitigazione sono legati allo sviluppo lineare dell'ambito che confina direttamente con aree permeabili.

In tale contesto il piano prevederebbe una fascia di mitigazione di una profondità di 10 mt con destinazione a bosco.

Il calcolo del valore viene effettuato come da esempio proposto nel capitolo 7.2 del **DP All. 1 "Progetto di rete ecologica comunale (REC)"**.

Sviluppo perimetrale sul fronte non costruito: 120 m

Profondità fascia di mitigazione a bosco: 10 m

Superficie di mitigazione a bosco: 120,00 m x 10,00 mt = 1.200,00 mq

- Acquisto terreno: 1.200 mq x 4,40 €/mq =	5.280,00 €
- Realizzazione intervento: 0,1 x 36.600 =	3.600,00 €
- Manutenzione bosco: 0,1 x 4.880 x 3 =	1.464,00€
Importo totale da monetizzare pari a =	10.344,00 €

Appare evidente che data la forma dell'ambito e la sua conformazione non è possibile la realizzazione degli interventi di compensazione ambientale né gli interventi di mitigazione ambientale pertanto se ne chiede la completa monetizzazione.

2-DESCRIZIONE TECNICA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E LORO CARATTERISTICHE TECNICHE

Le opere di urbanizzazione prevedono di dotare i lotti dei sottoservizi necessari quali, acque bianche e nere, acquedotto, gas di rete, telefonia, illuminazione privata e pubblica, il tutto fornito dai vari enti preposti per ogni singola utenza.

Al servizio della lottizzazione viene creata una strada con relativi marciapiedi ai lati della stessa, tutte le opere verranno eseguite a regola d'arte e secondo i criteri esistenti nel settore delle opere di urbanizzazione e nel rispetto delle norme.

2.1-STRADE E MARCIAPIEDI

La strada è costituita da una massiciata con materiale misto naturale di Cava o di Fiume, steso e rullato con spessore di cm 30 e sottofondo stabilizzato in materiale ghiaioso con spessore cm 10. La soprastante finitura sarà realizzata con binder di cm 5 e tappeto d'usura di cm 2.

Il marciapiede, della larghezza di m 1,50 compreso cordolo delimitatore, è costituito da una massiciata con materiale misto naturale di Cava o di Fiume, steso e rullato con spessore di cm 30 e sottofondo stabilizzato in materiale ghiaioso con spessore cm 10. La soprastante finitura sarà realizzata con binder di cm 5 e tappeto d'usura di cm 2.

La strada di lottizzazione ha una larghezza di mt 3,50 ed è a senso unico.

In virtù del fatto che la scheda d'abito del piano di lottizzazione prevedeva la *"Realizzazione a carico del soggetto attuatore delle opere tese alla costruzione di un marciapiede di collegamento dal PL a via Sirmione ..."* che è stato quantificato in € 44.842,19 e denominato "Lato lungo" che però non è più possibile realizzare in quanto la costruzione della rotonda stradale su via Sirmione ne ha anticipato la costruzione, e di un secondo marciapiede del valore di € 18.217,14 denominato marciapiede "lato corto".

La proprietà pertanto propone la monetizzazione della parte già realizzata per una somma pari a € 44.842,19 - € 18.217,14 = € 26.625,05

2.2-PARCHEGGI:

I parcheggi sono costituiti da una massiciata con materiale misto naturale di Cava o di Fiume, steso e rullato con spessore di cm 30 e sottofondo stabilizzato in materiale ghiaioso con spessore cm 10. La soprastante finitura sarà realizzata con binder di cm 5 e tappeto d'usura di cm 2.

2.3-RETE FOGNARIA:

La fognatura è del tipo separata da acque bianche e acque nere.

ACQUE NERE - sarà realizzata con condotte in GRES CERAMICO \varnothing 250, per la condotta principale, mentre gli stacchi per i vari allacciamenti avranno diametro \varnothing 160;

ACQUE BIANCHE - sarà realizzata con condotte in PVC \varnothing 250, per la condotta principale, mentre gli stacchi per i vari allacciamenti avranno diametro \varnothing 160;

2.4-RETE ILLUMINAZIONE:

L'impianto di illuminazione verrà realizzato con n. 6 nuovi pali in acciaio conico e zincato, diametro alla base 127 mm, spessore 3,6 mm altezza fuori terra m 5,00 compreso sbraccio e cavi 3x1x2,5 mmq all'interno. La condotta sarà realizzata con tubazioni in PVC o P.E.A.D. \varnothing 160, per la linea principale e in tubazioni in PVC da cm 90 posto sotto il marciapiede, completo di pozzetti d'ispezione alla base del palo con i relativi dispersori e cavetto pilota. I cavi saranno del tipo RG7R,/4 butiltenax isolati a 1000 volt di sezione 4x1x10, oltre cavo terra sezione 1x16 o corda di rame. Pozzetto in cls senza fondo dimensioni 40x40x60 con blocco di fondazione per palo. Puntazza da 1.50 a croce 50x5x5 zincata per messa a terra.

2.5-RETE GAS:

Le condotte principali saranno in acciaio DN 100 trafilato, jutato e catramato. Sarà posto sotto la sede stradale, con i vari allacci potenziali delle utenze. L'innesto di partenza avverrà su indicazione della ditta 2i Rete Gas, gestore attuale del gas.

2.6-RETE ENEL:

Le condotte principali saranno in tubazioni in PVC da mm 160 e da mm 100 per l'allacciamento ai singoli lotti, poste sotto la sede stradale, complete di pozzetti d'ispezione all'ingresso delle utenze.

2.7-RETE TELECOM:

Le condutture principali saranno in tubazioni in PVC del diametro 125-100 poste sotto la sede stradale, complete di pozzetti d'ispezione all'ingresso delle utenze.

2.8-RETE ACQUEDOTTO:

Sarà realizzata con tubazioni in P.E.A.D. \varnothing 90 PN 16, per la condotta principale, mentre gli stacchi per i vari allacciamenti avranno diametro \varnothing 63 con saracinesche stradali;

2.9-SISTEMAZIONE A VERDE:

Si provvederà alla fornitura e stesa di terreno vegetale sabbioso per fondazione di zona a verde, miscelata in parte con terreno vegetale selezionato e proveniente da scavi. La sistemazione delle aree verdi sarà a prato mediante livellazione, con frantumazione di zolle, concimazione, semina e provvisto di impianto di irrigazione. Verranno messe a dimora N. 11 piante ornamentali di essenza locale e N. 100 arbusti.

3-CALCOLO MONETIZZAZIONI

3.1-PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN VARIANTE

Monetizzazioni Rete ecologica comunale:

Interventi di compensazione territoriale

Monetizzazioni	6.120,00 €	
----------------	------------	--

Interventi di mitigazione

Monetizzazioni	10.344,00 €	
----------------	-------------	--

Totale monetizzazioni rete ecologica	16.464,00 €	16.464,00 €
---	--------------------	--------------------

Monetizzazioni aree a servizi variante al piano di lottizzazione:

mq 255,27 x 50,00 €/mq	12.763,50 €	12.763,50 €
------------------------	-------------	-------------

Monetizzazione opere di urbanizzazione

Marciapiede lato lungo	44.842,19 €	
------------------------	-------------	--

Marciapiede lato corto	18.217,14 €	
------------------------	-------------	--

Totale monetizzazione opere di urbanizzazione	26.625,05 €	26.625,05 €
--	--------------------	--------------------

Totale monetizzazione Piano di Lottizzazione in variante		55.852,55 €
---	--	--------------------

3.2-PIANO DI LOTTIZZAZIONE approvato con delibera di CC. n. 23 del 27/11/2020

Monetizzazioni complessive calcolate nel Piano di lottizzazione approvato con delibera di CC. n. 23 del 27/11/2020:

Convenzione urbanistica rep. 34993/2021	40.430,98 €	40.430,98
---	-------------	-----------

Al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica con bonifico n. 221 luglio 2021 si è provveduto al versamento di 10.000,00 € quale prima rata come da convenzione urbanistica rep. 34993 racc. 18134 del 26/07/2021.

3.3-RATEIZZAZIONE

Proposta di rateizzazione delle monetizzazioni:

I ^ rata alla sottoscrizione della convenzione urbanistica rep. 34993/2021:

Pagamento già effettuato	10.000,00 €
--------------------------	-------------

II^ rata entro il 29/07/2024

Pagamento da eseguire	10.000,00€
-----------------------	------------

III^ rata entro il 29/07/2025

Pagamento da eseguire	10.000,00€
-----------------------	------------

Saldo entro il 29/07/2026

Pagamento da eseguire	25.852,55 €
-----------------------	-------------

Sommano	55.852,55 €
----------------	--------------------

Importi da garantire con polizza fidejussoria

Opere di urbanizzazione e spese tecniche:

Importo delle opere:	173.563,63 €	
Marciapiedi esterni alla lottizzazione	18.217,14 €	
Iva 10% €	19.178,08 €	
Sommano	210.958,84 €	210.958,84 €
Spese tecniche (compreso accessori)	24.567,12 €	24.567,12 €
Totale generale spese lottizzazione		235.525,96 €

4-INDIVIDUAZIONE AREE DI CESSIONE

Le aree oggetto di cessione a favore del Comune di Pozzolengo sono le seguenti

Fg. 8 Mappale 514 sup. 73

Fg. 8 Mappale 533 sup. 967

Fg. 8 Mappale 538 sup. 355

5-RELAZIONE PAESAGGISTICA O VALUTAZIONE DI IMPATTO PAESAGGISTICO

L'intervento prevede la costruzione di edifici a carattere residenziale; infatti, non si rilevano in tutta la zona, destinazioni diverse da quelle ricettive, eccezione fatta per due modeste attività artigianali poste in lato nord-est ed a quote di livello molto inferiori che non influiscono sotto il profilo estetico-ambientale con l'intervento in oggetto, esistenti da parecchio tempo.

Le costruzioni sono su due livelli per un'altezza massima di mt. 6,50, come previsto dalle norme, oltre al piano interrato adibito a garage e vani accessori al servizio dell'abitazione.

Le recinzioni delle singole abitazioni saranno costituite da muretti con altezza di circa cm. 50 e soprastante ringhiera metallica per i lati fronte strada, mentre per i rimanenti sui muretti ci sarà la rete metallica plastificata.

L'area interessata dall'intervento si presenta pianeggiante, mentre la strada comunale è in leggero declivio, per cui al fine di accedere agevolmente ai lotti è stata prevista una strada di lottizzazione che si adegua alle pendenze della pubblica via al fine di raccordare i vari livelli dei singoli lotti, adattandoli così alla morfologia del territorio.

L'area verde di cessione, quantunque modesta, verrà piantumata con essenze autoctone, che avranno necessità minima di manutenzione, così dicasi per le superfici libere all'interno delle proprietà private, ogni spazio verrà mantenuto a verde e piantumato in modo adeguato.

Attualmente l'area non è interessata da vegetazione o essenze arboree di particolare pregio o dimensioni significanti, ma si riduce ad una siepe campestre che è in fregio a Via degli Olivi ed alcune robinie poste sul pendio a confine con altre proprietà.

Una volta verificata la realizzabilità dell'intervento verrà eseguita la progettazione, con relativi computi e relazione tecnica per il rispetto dell'invarianza idraulica; per tale intervento si potrebbe optare per posizionare l'area verde ad una quota leggermente inferiore rispetto alla strada ed eseguire uno strato drenante al fine di creare un vaso di accumulo acqua piovana, cosa alla quale si potrebbe eventualmente ricorrere anche nel privato.

In ultima analisi tutti i lotti dovranno rispettare il rapporto del verde profondo previsto dalle NTA del Comune di Pozzolengo.

Pozzolengo, 20 settembre 2022

In Fede
Il tecnico
Zambelli Geom. Ennio