



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 Monte Olivi, è costituito dall'Ambito di Trasformazione – 10° di cui all'allegato al Documento di Piano denominato DP 14b "Carta delle previsioni di Piano – Indicazioni per ambiti", individuato dai mappali n. 202-203-204-318 del Fg. n. 9. Il comparto è in fregio alla pubblica via Monte Olivi, delimitato a nord-est da strada privata e per il rimanente dai mappali delle proprietà confinanti.

Il comparto edificabile è denominato AT-R10A 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 6.094,00
- Destinazione residenziale/commerciale (facoltativa)
- Volume ammesso mc. 5.000,00 più mc. 1.000,00 acquisibile mediante trasferimento volumetrico come da Regolamento perequativo comunale.

In merito alla destinazione residenziale è opportuno far notare che con nota 6558 del 09/09/2019, Baroni Gianlorenzo aveva depositato, durante il periodo delle osservazioni relative al procedimento di variante generale al PGT, un'osservazione specifica all'ambito oggetto della presente, che veniva parzialmente accolta in fase di controdeduzioni dal Consiglio Comunale (Delibera di CC. 44 del 09/12/2019). La



parte in accoglimento toglieva l'obbligo di realizzare, all'interno del comparto, una volumetria minima del 20% con destinazione commerciale.

Il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di un'unica strada di penetrazione che divide il comparto in due parti distinte.

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

Lungo tale strada sono state collocate le aree a parcheggio, il verde pubblico ed i lotti edificabili.

Come richiesto dalle NTA del Piano di Governo del Territorio, si è prevista la realizzazione di una pista ciclopedonale lungo via Monte Olivi. Tale infrastruttura attualmente non è dotata di cordolo perimetrale ma di sola striscia bianca in quanto, purtroppo, la parte di strada posta a monte non è ancora stata adeguatamente urbanizzata e pertanto, per ragioni di sicurezza, non è opportuno realizzare cordoli che potrebbero essere causa di pericoli alla viabilità.

Il Piano di Lottizzazione individua chiaramente i mappali ricadenti all'interno del Piano e calcola esattamente la superficie territoriale del comparto che, a livello di Piano Urbanistico, era identificata solo approssimativamente.

La scheda d'ambito rimanda, in modo opportuno, alla pianificazione attuativa al momento dell'esatta identificazione delle proprietà interessate dal Piano ed i mappali oggetto di pianificazione.

Dimensionamento del Piano di Lottizzazione:

- Superficie lotto mq. 6.094,78
al netto strada comunale

di cui:

- Area netta edificabile mq. 4.403,31



– Area per la viabilità	mq.	926,85
– Aree a parcheggi	mq.	341,92
– Aree a verde	mq.	247,24
– Superficie territoriale	mq.	6.094,78

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./abitante

Volume totale edificabile, esclusa perequazione: 5.000,00 mc.

Abitanti insediabili: 5.000,00 mc.: 150 mc. /ab. = 33,33 abitanti teorici (art. 22.2 NTA)

Superfici aree a servizi da recuperare: 33,33 ab. x 40 mq. /ab. = 1.333,33 mq

Superfici a servizi recuperate all'interno del Piano 589,16 mq

mq 341,92 + mq 247,24

Superficie da monetizzare mq 1.333,33 – mq 589,16 744,17 mq

N.B.: 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-R10A 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 =
6.2344,63x1,2x1= € 7.481,20.

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 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: 70,00 mt.

Profondità fascia di mitigazione a bosco: 10,00 mt.

Superficie di mitigazione a bosco: 70,00 mt. x 10,00 mt. = 700,00 mq.

Acquisto terreno: 700,00 mq. x 4,40 €/mq.	3.080,00	€
Realizzazione intervento: 0,07 x 36.600	2.562,00	€
Manutenzione bosco: 0,07 x 4.880,00 x 3	1.024,80	€
Sommano	6.666,80	€

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 ed una pista ciclabile parallela a via Degli Olivi, 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.

Pozzetti d'ispezione saranno costituiti da manufatti prefabbricati in cemento con relativi chiusini in ghisa carrabili.

Verranno realizzate le caditoie per lo smaltimento delle acque piovane sulla strada, convogliate nelle condutture comunali esistenti, così dicasi per le nere; i marciapiedi avranno l'abbassamento al fine di facilitare la fruibilità per i portatori di handicap; la finitura sarà con asfalto fine, così dicasi per la strada di lottizzazione e parcheggi pubblici.

La pubblica illuminazione sarà garantita da pali con altezza inferiore a mt. 5,00 analoghi a quelli esistenti in zona, i corpi illuminanti saranno a LED a basso consumo e con lo spettro luminoso rivolto verso il basso.

3. 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.

4. QUADRO ECONOMICO GENERALE DELLE SPESE

Per quanto si attiene al quadro economico il dato delle opere di urbanizzazione primaria è pari ad euro 168.425,91 salvo varianti in corso d'opera non prevedibili; per quanto si attiene ai costi di carattere tecnico verranno applicate le parcelle in conformità al D.M. 156 del 2016.

Il quadro economico della Lottizzazione, pertanto, è calcolato come segue:

- importo delle opere	168.425,91	€	
- Iva 10%	16.842,59	€	
sommano			185.268,50 €
- spese tecniche (d.l., contabilità a misura, liquidazione, collaudo amministrativo, revisione tecnico contabile, spese generali di studio)	7.096,63	€	
- Cassa previdenziale 4%	283,87	€	
- Iva 22%	1.623,71	€	
sommano			9.004,21 €
<u>totale spesa generale Lottizzazione</u>			194.272,71 €

Gli importi così calcolati saranno coperti da polizza fidejussoria come previsto dalla Convenzione Urbanistica.

5. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione hanno carattere prescrittivo nei confronti dei fabbricati ricadenti all'interno della Lottizzazione.



Destinazioni d'uso: residenziale

Tipologia di intervento: manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione

Volume totale di progetto: mc. 4999,94

Indice di edificabilità fondiario: 0,8/1,4 mc. /mq.

Altezza massima costruzioni: 6,50 mt. pari a due piani fuori terra

Distacco dalle strade: ml. 5,00

Distacco tra fabbricati: ml. 10,00

Verde profondo: 40% della superficie del lotto

Tipologie edilizie ammissibili e criteri generali di progettazione: gli edifici dovranno rispettare tipologie edilizie, asseto estetico-architettonico delle costruzioni adiacenti e l'andamento orografico del terreno. Sono ammissibili le tipologie unifamiliari, bifamiliari, tri familiari, quadrifamiliari. La tavola 03 delle tipologie edilizie non è prescrittiva per quanto riguarda la collocazione delle sole tipologie edilizie che possono variare in sede di richiesta dei singoli Permessi di Costruire.

Taglio delle unità abitative: si rimanda a quanto dettato dall'art. 8.12 delle NTA del PGT.



Recupero dei sottotetti: il recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 8.13 delle NTA del PGT non è ammesso.

Volume perequativo: l'utilizzo del volume in perequazione previsto dalla scheda attuativa del Piano di Lottizzazione richiede l'approvazione espressa di una variante al Piano di Lottizzazione che ridetermini le superfici a servizi da cedere al Comune.

Desenzano del Garda, 10.09.2022

In Fede

