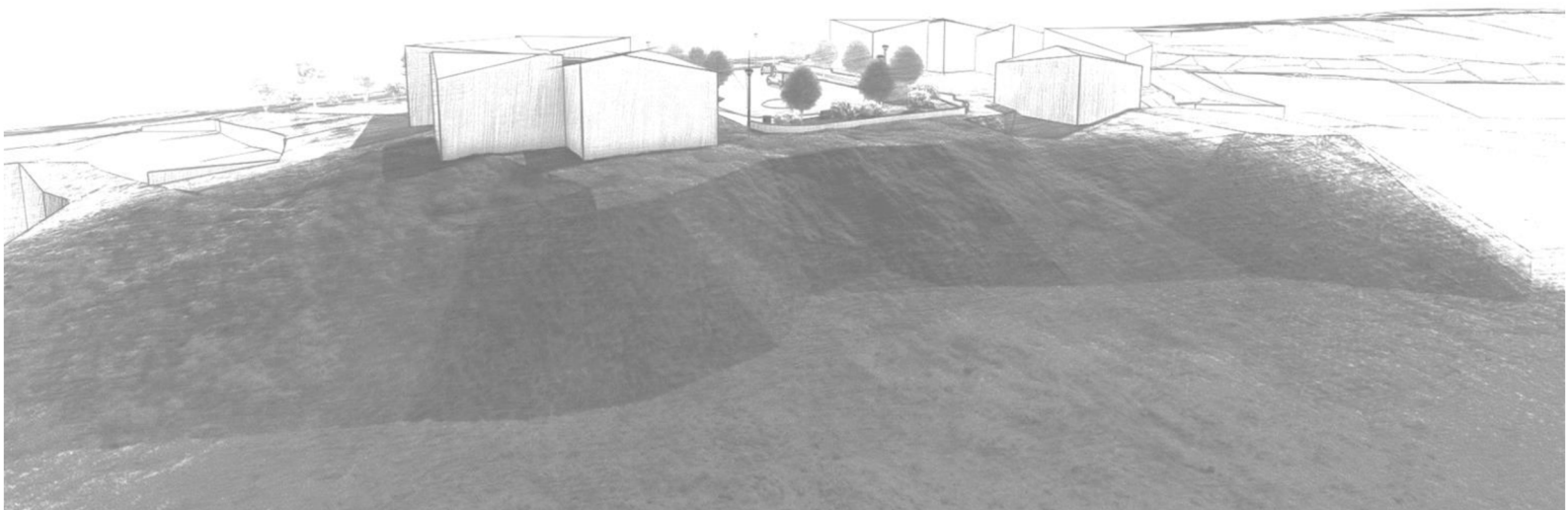


Relazione tecnico descrittiva

Nuovo Piano di lottizzazione relativo all'ambito di trasformazione
identificato dal vigente PGT e denominato ATR10A



Localizzazione dell'intervento:

Via Monte Olivi
Comune di: Pozzolengo
Provincia di: Brescia

Committenti

Baroni Manuela
Baroni Nicola
Zenegaglia Daniela

Progettista

Ing. Pietro Ricobelli

Sommario

1	<i>Premessa e inquadramento generale all'interno del PGT</i>	2
2	<i>Calcolo aree a servizi, superfici di cessione e superfici edificabili</i>	3
2.1	Dimensionamento del Piano di Lottizzazione	4
2.2	Calcolo Aree a servizi	4
2.3	Rete ecologica comunale	5
2.3.1	Interventi di compensazione territoriale	5
2.3.2	Interventi di mitigazione	5
3	<i>Descrizione tecnica delle opere di urbanizzazione e loro caratteristiche tecniche</i>	6
4	<i>Relazione paesaggistica o valutazione di impatto paesistico</i>	7
5	<i>Quadro economico generale delle spese</i>	8
6	<i>Norme tecniche di attuazione del piano di lottizzazione</i>	9

1 Premessa e inquadramento generale all'interno del PGT

La presente relazione tecnica viene allegata a corredo del nuovo piano di lottizzazione relativo all'ambito di trasformazione ATR10A del vigente PGT e identificato dalla scheda del documento di piano, DP14b "Carta delle previsioni di Piano – Indicazioni per ambiti".

In riferimento al medesimo ambito di trasformazione è già stato adottato ed approvato dal comune di Pozzolengo un piano di lottizzazione, il quale viene totalmente sostituito dal presente progetto, come richiesto dalla committenza.

Il comparto è situato a ridosso della pubblica via Monte Olivi, delimitato a nord-est da strada privata e per il rimanente dalle proprietà confinanti, l'area oggetto di intervento è identificata al C.T. di Pozzolengo al foglio 9 mappali n°: da 546 a 571, da 572 a 577 e da 578 a 581.

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).

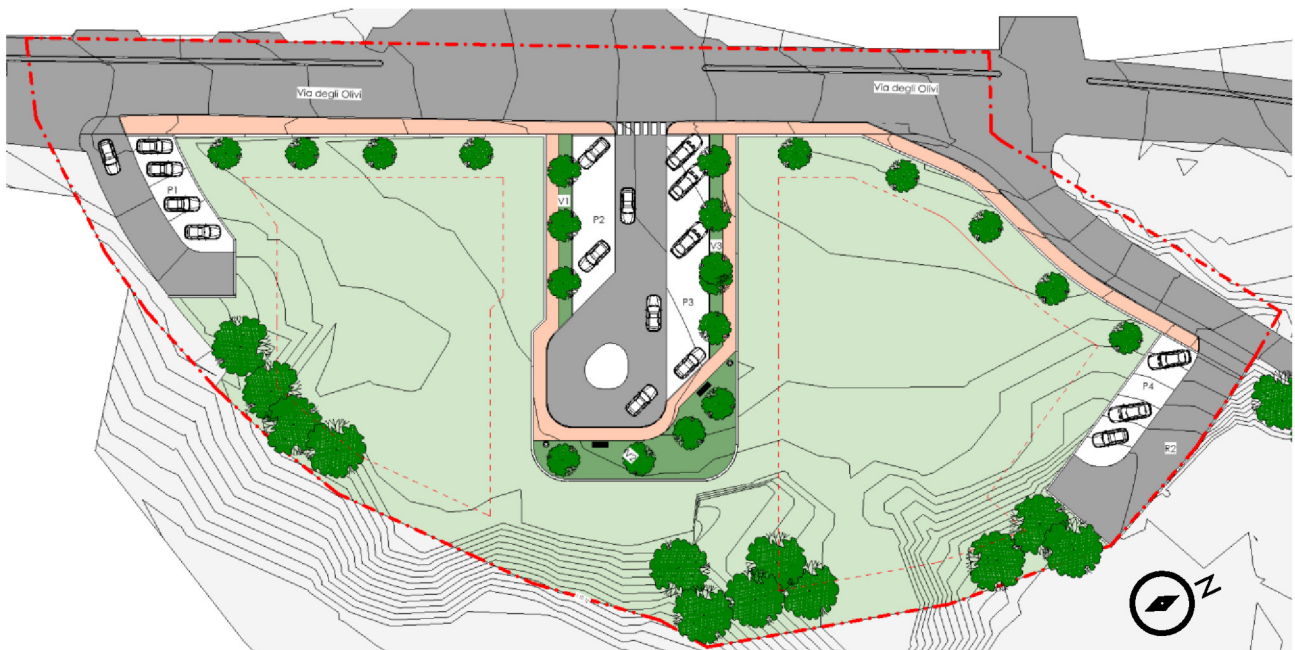
La parte in accoglimento toglieva l'obbligo di realizzare, all'interno del comparto, una volumetria minima del 20% con destinazione commerciale.

2 Calcolo aree a servizi, superfici di cessione e superfici edificabili

Il nuovo progetto prevede la realizzazione di una strada di penetrazione con “cul de sac” a circa metà del lato ovest della proprietà, attorno alla quale è prevista la realizzazione dei parcheggi e del verde pubblico, tale strada permette una divisione del comparto in due lotti distinti. È inoltre prevista la realizzazione di parcheggi pubblici sui lati Sud e Nord del comparto.

Come richiesto dalle NTA del Piano di Governo del Territorio, si è prevista la realizzazione di una pista ciclopedonale lungo via Monte Olivi, la quale prosegue all'interno della strada di penetrazione circoscrivendola e prosegue sulla strada privata a nord della proprietà, fermandosi in corrispondenza del parcheggio pubblico.

È previsto inoltre l'allargamento ed il rifacimento della strada privata al fine di renderne idoneo il transito sulla stessa.



2.1 Dimensionamento del Piano di Lottizzazione

Identificativo	Area
• Superficie Fondiaria	4.062.02 m ²
• Area per la viabilità	887.56 m ²
• Area per marciapiedi – Ciclopedonale	341.74 m ²
• Aree a parcheggi (P)	405.74 m ²
• Aree a verde (V)	245.06 m ²
• Superficie territoriale (al netto della strada comunale)	5.942.12 m ²

2.2 Calcolo Aree a servizi

Identificativo	Indice
• Volume totale edificabile (V _{tot}) (esclusa perequazione opzionale)	5000.00 m ³
• Dotazione aree a servizi da reperire	40 m ² /abitante
• Volume per abitante insediabile (V _{ab})	150 m ³ /abitante
• Abitanti insediabili (V _{tot} /V _{ab})	5000 m ³ / 150 m ³ /ab. = 33.33 ab.
• Superfici aree a servizi da recuperare	33.33 ab x 40 m ² /ab = 1333.33 m ²
• Superfici aree a servizi individuate nel comparto (P+V) (405.74 m ² + 220.06 m ²)	625.80 m ²
• Superficie da monetizzare (1333.33 m ² – 625.80 m ²)	707.53 m ²

Il presente progetto di Piano di Lottizzazione, esclude l'utilizzo dei volumi in perequazione previsti dalla scheda di piano pari a 1000 m³.

2.3 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.

2.3.1 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:

Voci	Parametri
• Superficie territoriale	5.942.12 m ²
• Tipo di trasformazione prevalente:	Residenziale
• Fattore di moltiplicazione (F _T)	1.2
• Fattore REC (F _{REC}) – Esterno alla REC	1
Importo di compensazione (Superficie territoriale x F _T x F _{REC})	7.130,54 €

2.3.2 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 m, 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)".

Voci	Prezzo
• Superficie di mitigazione a bosco	70 m x 10 m = 700 m ²
• Acquisto terreno	700 m ² x 4.40 €/m ² = 3.080,00 €
• Realizzazione intervento	0.07 ha x 36600 €/ha = 2.562,00 €
• Manutenzione bosco	0.07 ha x 4880 €/ha anno x 3 = 1.024,80 €
Importo totale da monetizzare	6.666,80 €

Risulta evidente che data la conformazione del lotto non è possibile realizzare interventi di compensazione ambientale né di mitigazione, pertanto se ne richiede la completa monetizzazione.

3 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, telefonia, illuminazione privata e pubblica, il tutto fornito dai vari enti preposti per ogni singola utenza.

Al servizio della lottizzazione viene creata una strada di penetrazione con relativi marciapiedi ai lati della stessa ed una pista ciclopedonale monodirezionale parallela a via Degli Olivi che prosegue sulla strada privata a nord del comparto, 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, tra le quali D.M. 557 del 30.11.1999 e del D.M. 6792 del 05.11.2001. I 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.

4 Relazione paesaggistica o valutazione di impatto paesistico

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 saranno 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 50 cm 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.

La strada di penetrazione prevista dal nuovo progetto di lottizzazione viene opportunamente mitigata dalle aree verdi circostanti creando un naturale inserimento nel contesto residenziale.

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.

5 Quadro economico generale delle spese

Per quanto si attiene al quadro economico il dato delle opere di urbanizzazione primaria è pari ad euro 157'825.36€ 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:

Voci	Prezzo
• Importo delle opere	157.625,36 €
• Iva 10%	15.762,54 €
• Spese tecniche (D.L, contabilità, liquidazione, collaudo amministrativo, revisione tecnico contabile, spese generali)	7.096,63 €
• Cassa previdenziale 4%	283,87 €
• Iva 22%	1.623,71 €
Totale spesa generale Lottizzazione	182.392,11 €

6 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.

NORME

• Destinazione d'uso	Residenziale
• Tipologia d'intervento	Manutenzione ordinaria, ristrutturazione edilizie e nuova costruzione
• Volume totale di progetto	5000,00 m ³
• Indice di edificabilità fondiario	Da 0.8 a 1.4 mc/mq
• Altezza massima costruzioni	6.5 m pari a due piani fuori terra
• Distacco dalle strade	5 m
• Distacco tra fabbricati	10 m
• Verde profondo	40%

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 plurifamiliari, unifamiliari, bifamiliari, tri familiari, quadrifamiliari.

Le tavole allegare al piano di lottizzazione in cui vengono parzialmente identificate le tipologie edilizie non sono prescrittive per quanto riguarda la collocazione, l'aspetto architettonico la disposizione e 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.

Il Progettista

Ing. Pietro Ricobelli