

Comune di Pozzolengo (Brescia)

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT-R7

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Inquadramento generale

Dimensionamento ambito e standard urbanistici

Estratti PGT

Valutazione impatto paesistico del progetto

Valutazione previsionale di clima acustico

**Rete ecologica comunale: interventi di compensazione
e mitigazione**

Opere di urbanizzazione e reti di sottoservizi

Abbattimento barriere architettoniche

Norme Tecniche Attuative dell'AT-R7

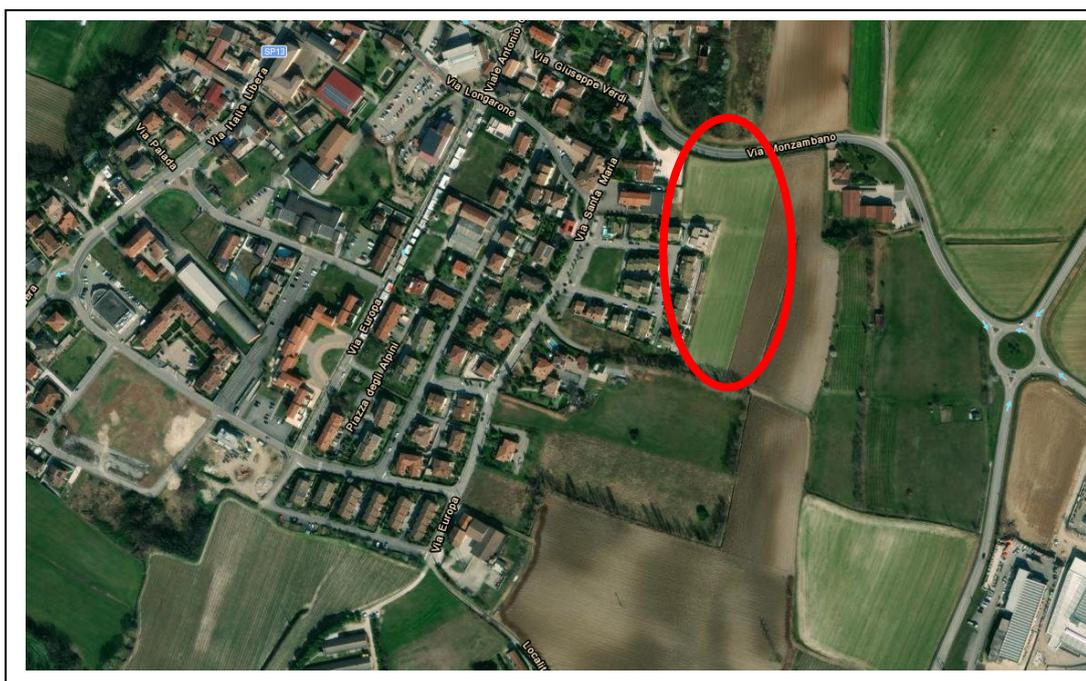
Quadro economico generale delle spese

Il progettista: Marika Arch. Caiola

INQUADRAMENTO GENERALE

Oggetto della presente richiesta di Permesso di Costruire è la realizzazione di Ambito di Trasformazione ad iniziativa privata in area inserita dalle tavole del Piano di Governo del Territorio del Comune di Pozzolengo in zona AT-R7 “Ambito di Trasformazione n°7”.

L’area di intervento insiste su terreno identificato al Fg.21 con il mappale 418 di proprietà della società Caiola Costruzioni S.r.l..



Lo scopo dell’ambito di trasformazione è creare un complesso edilizio a destinazione mista quale residenziale, direzionale e piccolo commercio di vicinato con caratteristiche architettoniche di “porta urbana” che costituirà l’ingresso da est al centro abitato.

Viene previsto l’ingresso a nord del comparto da via Monzambano , via principale di accesso al Paese da est, per rendere più accessibile l’area oggetto di sviluppo insediativo. Il nuovo ingresso verrà attrezzato sotto il profilo viabilistico con segnaletica a raso in modo tale da non costituire pericolo per le autovetture in transito. Il rallentamento della velocità dei veicoli in transito sarà inoltre ottenuto con cartellonistica stradale adeguata al tipo di incrocio proposto. Il nuovo innesto sarà realizzato in un’area ove attualmente il limite massimo di velocità consentito è pari a 50 km/h; inoltre la naturale ed

esistente orografia del terreno con argini a lato della strada consente la visibilità necessaria alla sicurezza stradale. Lo sviluppo planialtimetrico dell'area in sede progettuale ha tenuto conto delle curve di livello esistenti riproponendo l'andamento del terreno discendente in direzione Monzambano. Il riporto o lo sbancamento, in colore rosso e giallo, così come rappresentato nella tavola n°4 delle sezioni, risulta necessario a garantire una corretta pendenza delle strade per l'accesso alle aree di parcheggio e ai lotti da edificare.

DIMENSIONAMENTO AMBITO DI INTERVENTO, CALCOLO AREE STANDARD

Il comparto ha una superficie pari a 11.500 mq con una volumetria di 8.000 mc di cui il 30%, pari a 2.400 mc, da destinarsi ad Edilizia Residenziale Convenzionata. Il PGT prevede un eventuale possibile aumento di volumetria in perequazione di 1.600 mc che sarà eventualmente valutata in un secondo momento dalla parte lottizzante.

Si allegano alla presente relazione elaborati grafici con rappresentazione della planimetria generale, con dislocazione di aree verdi e parcheggi pubblici. Come detto il volume realizzabile sul comparto è di 8.000 mc; considerando una volumetria ad abitante pari a 150 mc ne deriva un numero di abitanti teorici pari a 53. La planimetria degli standards è riportata nell'elaborato grafico n°2.

Nel dettaglio saranno realizzati 1913,30 mq di standard (rispetto ai 2120 richiesti); saranno pertanto monetizzati mq 206,70 di aree, garantendo comunque i necessari mq di parcheggi.

Riassumendo:

Volume realizzabile: mc 8.000 (escluso eventuale perequazione)

Abitanti insediabili: mc 8.000 : 150 mc/abitante = 53 abitanti teorici

Aree a standard richieste: n°53 abitanti x 40mq/abitante = mq 2120
di cui:

area da destinare a verde pubblico: 53 ab.x14 mq/ab. = mq 742

area da destinare a parcheggi pubblici: 53 ab.x12 mq/ab. = mq 636

Aree a standard in progetto:

area da destinare a verde pubblico: mq 692,85 < mq 742

parcheggi pubblici e area di manovra: mq 664,05 > mq 636

altri standard (ciclopedonale, marciapiedi): mq 556,40

TOTALE AREE A STANDARDS IN PROGETTO: mq
(692,85+664,05+556,40) = mq 1913,30 < mq 2120

TOTALE STANDARDS DA MONETIZZARE:
MQ 2120 – MQ 1913,30 = MQ 206,70

Lungo tutta la strada di lottizzazione è previsto un marciapiede di larghezza 1.50 metri; lungo via Monzambano sarà realizzata una ciclopedonale di larghezza 2,00 metri per il transito di pedoni e ciclisti che al confine ad est del comparto condurrà ad un eventuale e futuro collegamento con uno sviluppo urbanistico dell'edificato. La ciclopedonale risulterà rialzata rispetto alla sede stradale grazie anche al muretto attualmente esistente dal quale inizia l'argine dell'attuale terreno, muretto che fungerà da protezione quindi per il transito dei pedoni e ciclisti. L'elaborato grafico n°3 riporta la planimetria di progetto con indicate le quote esistenti attualmente e le rispettive quote di progetto.

Gli edifici saranno al massimo a due piani fuori terra oltre che interrato, con altezza massima di 6,50 metri, distacco dai confini di

5,00 metri, distacco tra edifici di 10,00 metri e distacco dalla strada comunale di 7,50 metri (riferimento scheda del PGT Ambito AT-R7).

Lo studio dell'Ambito di Trasformazione prevede l'identificazione di lotti edificabili. I volumi graficamente rappresentati sono puramente indicativi e i progetti architettonici saranno oggetto di future autorizzazioni edilizie ottenute dalle proprietà in essere al momento dello sviluppo progettuale. Il volume realizzabile nei singoli lotti sarà definito anch'esso in sede progettuale con la definizione del progetto dei singoli edifici, fino ad esaurimento della volumetria a disposizione del comparto (più eventuale volumetria in perequazione che sarà eventualmente valutata dalla parte lottizzante in un secondo momento facendone richiesta al Comune); la volumetria del comparto potrà quindi essere trasferita da un lotto all'altro. La posizione di accessi pedonali e carrai risulta puramente indicativa e sarà definita in sede dei futuri progetti architettonici. Le tipologie edilizie del nuovo insediamento rispetteranno l'assetto estetico-architettonico delle costruzioni adiacenti e saranno edificate nel rispetto delle normative vigenti al momento del rilascio delle singole autorizzazioni edilizie.

ESTRATTI PGT

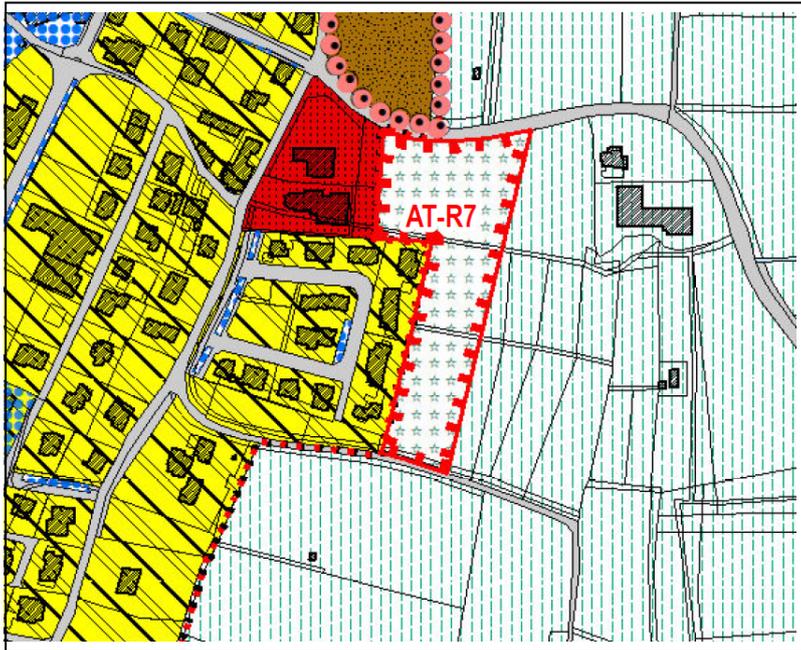


TAVOLA PR1Sud
Classificazione dei tessuti e
delle aree comunali sud

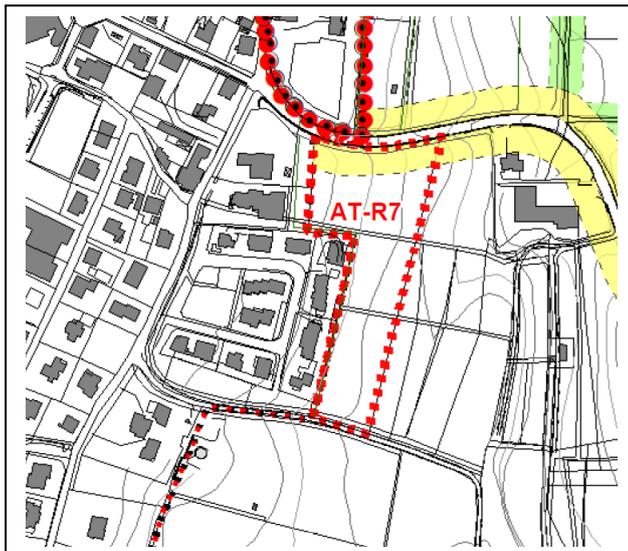


TAVOLA PR1Sud Classificazione dei
tessuti e delle aree comunali sud

Si allega di seguito la scheda dell'ambito AT-R7.

Via Monzambano	11.364	TA3	Residenziale - Commercio di vicinato	9.600	8.000	53	2.120	40%
					1.600	11	440	40%

IN ROSSO: parametri di cui al regolamento perequativo comunale

AMBITO DI TRASFORMAZIONE: AT-R7 Via Monzambano

Ubicazione: area di importante rilevanza paesistica alle porte di Pozzolengo.

Destinazione dell'area in progetto: espansione residenziale - direzionale - piccolo commercio - edilizia convenzionata

Strumento attuativo suggerito: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata

IDEA DI PIANO: creare un complesso edilizio a destinazione mista quale residenziale direzionale e commercio di vicinato con caratteristiche architettoniche di "porta urbana" e spazi urbani pertinenziali adeguati. L'obiettivo è quello di costruire, pur entro le tracce del sistema tipologico corrente, un'insediamento civile caratterizzante l'ingresso da est all'abitato di Pozzolengo.

CARATTERISTICHE: Area agricola di frangia tra viabilità Comunale e sistemi edilizi privati avente particolare interesse paesistico.

CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA DA P.G.T.: 3

Criticità:

- Classe di fattibilità Geologica: seconda (fattibilità con modeste limitazioni)

- Classe di pericolosità sismica: 2

Obiettivi da raggiungere:

- a) Ricucitura delle frange edificate e miglioramento della scena paesistica;
- b) Realizzazione a carico del soggetto attuatore delle opere tese alla costruzione di strada collegamento tra ambito di trasformazione e Vicinale a sud del comparto;
- c) Realizzazione a carico del soggetto attuatore delle opere tese alla costruzione di tratto di marciapiede ciclopedonale alberato, lato campagna, in fregio alla succitata bretella;
- d) Inserimento di essenze arboree di cortina per attenuare l'impatto visivo da valle;
- e) Soddisfare la domanda di edifici per la residenza.
- f) Tutela e realizzazione della Rete Ecologica Comunale

Parametri edificatori e regolamentazioni particolari:

Volumetria massima di comparto: mc 9.600 così suddivisa:

- 8.000 mc di dotazione ordinaria di P.G.T. per l'ambito in oggetto;

- 1.600 mc da trasferimento volumetrico di cui al regolamento perequativo comunale.

Almeno il 30% della cubatura di cui alla dotazione ordinaria dovrà essere destinata ad edilizia convenzionata - se condiviso dall'Ente Locale - anche mediante cessione convenzionata dell'area stessa.

Altezza massima: ml 8,50 pari a 2 piani fuori terra

Distanza minima dai confini di terzi, di Zona e dalle strade di quartiere: ml 5,00

Distacco dalle strade Comunali: ml 7,50

Distacco tra fabbricati: ml 10,00

Tipologie edilizie ammissibili e criteri generali di progettazione: Gli edifici dovranno rispettare tipologie edilizie, assetto estetico-architettonico delle costruzioni adiacenti, e l'andamento orografico del terreno. I progetti attuativi siano condotti ad un dettaglio formale che rappresenti - attraverso idonee renderizzazioni - i rapporti delle ipotesi progettuali con il contesto.

Monetizzazione aree standard: 40%, salvo diverse motivate determinazioni ad esclusiva discrezione dell'Amministrazione da formalizzarsi in sede di convenzione.

PRESCRIZIONI:

1): Osservare la normativa vigente in materia sismica con particolare riferimento alla classificazione sismica del territorio di Pozzolengo alla data di presentazione dell'istanza nonché ottenere le debite abilitazioni specialistiche da parte dell'Ente preposto.

N.B.: Per quanto non descritto nella presente scheda si rimanda alla normativa tecnica di P.G.T.

Prescrizioni ARPA / ASL Brescia. Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017

Prescrizioni Provincia di Brescia. Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017

(da VAS)

In sede di progettazione vengano predisposte in accordo con l'Ufficio Tecnico le mitigazioni del complesso rispetto al paesaggio circostante, da collocarsi prioritariamente in luogo della specifica grafia di PGT.

Prescrizioni Ministero per i Beni e Attività Culturali e Turismo (MIBACT). Indirizzi VARIANTE P.G.T. 2017

Prescrizioni Rete Ecologica Comunale (REC)

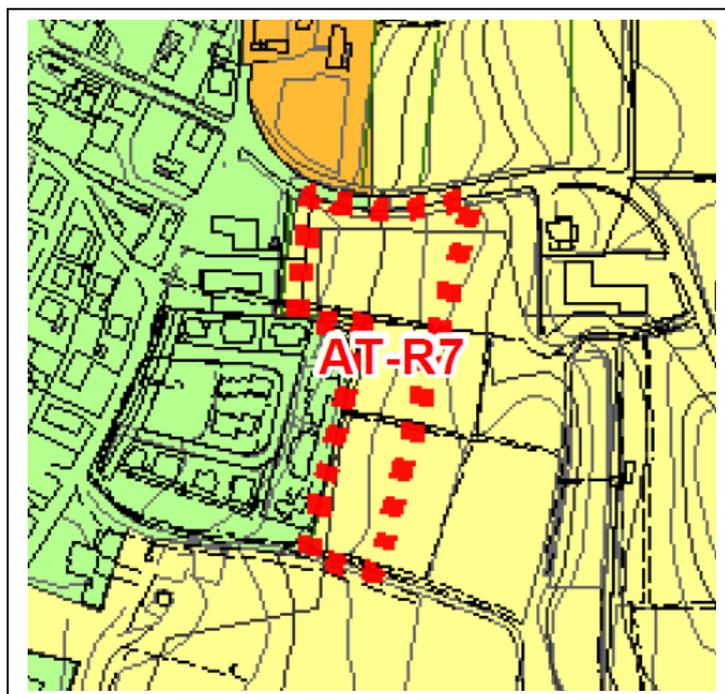
Per quanto alle azioni di "mitigazione" ed alle "compensazioni", nonché altre condizioni collegate, si rimanda alla coerenza dello specifico Progetto Strategico di Rete Ecologica (REC).

I "valori numerici e monetari" pertinenti alle più diverse condizioni mitigative e compensative, nonché di eventuale monetizzazione, sono derivanti dall'applicazione dei criteri contenuti nel progetto REC, a cui l'art 81 BIS p.to 3 delle NTA fanno specifico rimando.

I contributi monetari gravanti sulle trasformazioni, di cui al presente argomento, sono applicabili solamente alle aree esterne alla perimetrazione del tessuto urbano consolidato (ovvero ex aree agricole soggette a trasformazione) e comunque iniziative attuative non già realizzate o non già avviate, con formale inizio lavori alla data di approvazione della presente variante al PGT

VALUTAZIONE IMPATTO PAESISTICO DEL PROGETTO

L'intervento prevede la costruzione di edifici a carattere residenziale, direzionale e di piccolo commercio. Le destinazioni dei singoli edifici saranno definite in sede progettuale per la richiesta di rilascio delle singole autorizzazioni edilizie. Come detto gli edifici avranno altezza massima di 6,50 metri come previsto dalle norme, oltre al piano interrato ove saranno ubicati garage e locali accessori. Il progetto come ricordato ha considerato il declivio naturale del terreno, pertanto anche la strada interna alla lottizzazione sarà in leggera pendenza così da raccordare i singoli lotti edificabili. Il progetto, essendo relativo ad un nuovo sviluppo insediativo, prevede una alterazione della percezione del luogo; attualmente trattasi infatti di terreno libero da qualsiasi costruzione. Tuttavia, nonostante la modifica degli ingombri visivi e dei rapporti tra pieni e vuoti, gli edifici adotteranno tipologie costruttive affini con quelle dell'intorno, senza occultamento di visuali pubbliche importanti. Stile, materiali e colori saranno in armonia con l'intorno. L'Ambito di trasformazione risulta inserito da PGT in area con sensibilità paesistica media.



Classi finali di sensibilità paesistica	
1	Sensibilità paesistica molto bassa
2	Sensibilità paesistica bassa
3	Sensibilità paesistica media
4	Sensibilità paesistica alta
5	Sensibilità paesistica molto alta

TAVOLA DP12 a: CARTA DELLE CLASSI FINALI DI SENSIBILITA' PAESISTICA

VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO

Si allega al progetto la Relazione di Valutazione previsionale di Clima Acustico elaborata a seguito di misurazioni effettuate “ante operam” del valore di Leq in periodo diurno e notturno per un periodo di osservazione adeguato a descrivere compiutamente il rumore presente. I valori misurati sono stati confrontati con la zonizzazione acustica del comune di Pozzolengo; da detta relazione si evince la non necessità di interventi di mitigazione acustica per il nuovo edificato.

RETE ECOLOGICA COMUNALE

Il comparto edificatorio risulta attualmente a seminativo.

	
Ricadente nei seguenti elementi della RER:	<i>Elementi di primo e secondo livello</i>
Ricadente nei seguenti elementi della REP:	<i>Ambito di consolidamento ecologico delle colline moreniche del Garda</i>
Ricadente nel disegno strategico della REC:	No
Stato di attuazione:	<i>Non attuato area agricola</i>
Sviluppo perimetrale sul fronte non costruito:	250 m.
Superficie territoriale stimata:	12.000 mq

Rete Ecologica Comunale PGT Pozzolengo rev03022020_mod.1
Pagina 44 di 57

Estratto DP ALL.1 Progetto di Rete Ecologia Comunale (REC) e Ambiti di Trasformazione

L'area non risulta inserita nel Progetto della Rete Ecologica Comunale REC. Tuttavia la realizzazione di un nuovo comparto edificatorio concorre all'attuazione della Rete Ecologica come previsto dal Documento di Piano Allegato 01.

Interventi di compensazione territoriale

Con “misura di compensazione territoriale” si intende qualunque intervento teso a migliorare le condizioni dell’ambiente interessato ma che non riduce gli impatti attribuibili specificamente al progetto.

Il piano attribuisce per il comparto AT-R7 i seguenti parametri:

Tipo di trasformazione prevalente: da agricolo a residenziale

Fattore di moltiplicazione FT: 1,2

Fattore REC (FRec - esterno alla REC): 1

Importo di compensazione= Sup. territoriale x FT x FRec

$$= 11.500 \text{ mq} \times 1,2 \times 1 = \mathbf{\text{€ } 13.800,00}$$

Interventi di mitigazione

Gli interventi di mitigazione sono legati essenzialmente allo sviluppo lineare dell’ambito che confina direttamente con aree permeabili; in tale contesto il piano prevedrebbe una fascia con vincolo “a bosco” di profondità di almeno 10 metri.

Il calcolo viene così eseguito:

Sviluppo perimetrale sul fronte non costruito: 205 m

Profondità fascia di mitigazione: 10 m

Superficie di mitigazione: 205 m x 10 m = 2050 mq = 0,205 ha

Il progetto del comparto prevede la monetizzazione di detta superficie:

acquisto terreno: 2050 mq x €/mq 4,40 = € 9.020,00

realizzazione intervento: 0,205 ha x €/ha 36.600 = € 7503,00 c. IVA

manutenzione: 0,205 ha x €/ha anno 4.880,00 x 3 anni = € 3.001,20 c. IVA

Importo totale da monetizzare = **€ 19.524,20**

L’importo complessivo quindi per interventi di compensazione territoriale e mitigazione ammonta a € 33.324,20.

Il progetto prevede comunque un intervento di mitigazione allo scopo di riequilibrare il bilancio ambientale che a seguito della realizzazione dell'intervento risulterà necessariamente alterato a causa della variazione della destinazione d'uso dell'area. Lungo la strada interna di lottizzazione in direzione nord-sud è infatti previsto il posizionamento di *alberature tipo Ligustro od Oleandro ad alberello* come indicato negli elaborati grafici. Come detto attualmente il terreno risulta coltivato a seminativo; successivamente saranno previste aree a verde profondo che saranno cedute al Comune. Inoltre all'interno di ciascun lotto in sede delle singole richieste di autorizzazioni edilizie saranno garantite le percentuali di verde profondo richieste dalle norme urbanistiche.

OPERE DI URBANIZZAZIONE E RETI DI SOTTOSERVIZI

Le opere di urbanizzazione prevedono di dotare i lotti dei sottoservizi necessari. Tutte le opere verranno realizzate a regola d'arte secondo i criteri esistenti nel settore delle opere di urbanizzazione e nel rispetto delle norme vigenti. Nella lottizzazione è pertanto prevista la realizzazione delle seguenti opere:

- strada di lottizzazione
- marciapiedi
- aree a verde pubblico
- aree a parcheggio pubblico
- condotte per fognature
- condotte per acquedotto
- condotte per la distribuzione dell'energia elettrica
- condotte per la pubblica illuminazione con punti luce
- condotte per impianti telefonici
- condotte per l'eventuale distribuzione di fibre ottiche

Strade, marciapiedi e ciclopedonale

Nella fase di realizzazione della *strada* si avrà cura di sbancare il terreno per riportare l'ideale rilevato stradale costituito da massicciata in mistone di cava o di fiume/frantumato per uno spessore di 20-25 cm, steso e rullato, a granulometria mista con soprastante strato di sottofondo in materiale ghiaioso ricoperto da 6 cm di binder e 2 cm di manto di usura.

I *marciapiedi* hanno tutti larghezza 1,50 m, compreso cordolo delimitatore; quelli in rilevato saranno delimitati da cordoli in cemento h 15-17 cm mentre quelli a raso da cordoli di altezza 2-3 cm. Saranno realizzati con massicciata con materiale misto di cava o fiume/frantumato per uno spessore di 20-25 cm con soprastante sottofondo in materiale ghiaioso ricoperto da una caldana in calcestruzzo e tappeto d'usura di 2 cm. In alternativa saranno direttamente realizzati in caldana di calcestruzzo colorata in tinta della terra e resa antisdrucchiolevole.

Lungo via Monzambano sarà realizzata una *ciclopedonale* di larghezza pari a 2 metri richiesta dalla scheda dell'ambito. Detta ciclopedonale sarà leggermente rialzata rispetto alla sede stradale esistente in "appoggio" rispetto all'attuale muretto in calcestruzzo esistente ai lati della carreggiata stradale. La ciclopedonale sarà realizzata con stabilizzato di cava o fiume/frantumato spessore 20 cm, con soprastante sottofondo e caldana in calcestruzzo e manto di usura di 2 cm, colorato in tinta della terra (marrone/rosato o ocra). In alternativa sarà direttamente realizzata in caldana di calcestruzzo colorata in tinta della terra e resa antisdrucchiolevole. La protezione verso la carreggiata stradale sarà costituita da parapetto in ferro costituito da barre orizzontali di semplice geometria.

Parcheeggi pubblici

I parcheggi pubblici saranno realizzati in massicciata con materiale misto di cava o fiume/frantumato, steso e rullato, con soprastante sottofondo in materiale ghiaioso e finitura in binder da 6 cm e tappeto d'usura di 2 cm. Saranno realizzati lungo la strada di lottizzazione a doppio senso e lungo la strada di distribuzione interna a senso unico. Sarà opportunamente previsto il parcheggio per disabili in ragione di 1 ogni 50 o porzioni.

Rete fognaria acque bianche e acque nere

ACQUE NERE:

Sarà realizzata la rete di smaltimento delle acque nere del comparto collegate alla rete comunale presente su via Monzambano.

Le condotte fognarie nere saranno realizzate in tubazioni di pvc diametro 300/200 mm e saranno posizionate lungo la strada di lottizzazione; gli stacchi per gli edifici saranno realizzati in pvc diam. 160-140 mm, il tutto comunque in riferimento al progetto di dimensionamento da sottoporre all'Ente preposto.

Lungo le condotte saranno posizionati pozzetti di ispezione diam. cm.80 ca.. Si rimanda all'elaborato grafico n°7.

ACQUE BIANCHE E INVARIANZA IDRAULICA:

Sarà realizzata la rete di smaltimento delle acque meteoriche in cemento o in pvc diametro 300/250 mm per la rete principale e diametro 160 per i vari allacciamenti, il tutto comunque in riferimento al progetto di dimensionamento da sottoporre all'Ente preposto.

Lungo le condotte saranno posizionati pozzetti di ispezione.

Verranno realizzate caditoie di raccoglimento delle acque piovane lungo la strada che verranno convogliate nella rete sopra descritta.

Il progetto di *invarianza idraulica* prevedrà la raccolta delle acque meteoriche e il convogliamento delle stesse in maniera diluita verso il fossato esistente posto più a est del comparto. Prima del

convogliamento saranno previsti tubazioni/sistemi drenanti e invasi o tubazioni di accumulo dell'acqua piovana che potranno essere posizionate anche nelle aree verdi, cosa alla quale si potrebbe eventualmente ricorrere anche nel privato.

Si rimanda all'elaborato grafico n°7.

Rete energia elettrica e illuminazione pubblica

La corrente elettrica verrà fornita da una cabina di nuova costruzione in cessione al Comune con le opere di urbanizzazione, attualmente prevista nell'area destinata a verde pubblico centrale al comparto, collegata direttamente alla rete elettrica del gestore ENEL. Le condotte principali saranno in tubazioni di pvc diam. 160 mm e diam.100 mm per gli allacciamenti ai singoli lotti e comunque con adeguate tubazioni. Le condotte saranno posizionate sotto la sede stradale e/o marciapiede, complete di pozzetti di ispezione all'ingresso delle utenze.

E' prevista inoltre l'illuminazione stradale pubblica collegata alla cabina di ricezione; i lampioni di illuminazione saranno posizionati ove richiesto dall'Ente preposto al quale sarà sottoposto il progetto di distribuzione elettrica e saranno costituiti in pali conici di acciaio.

Si rimanda all'elaborato grafico n°7.

Rete Telecom

Le condutture principali saranno in tubazioni di pvc del diametro di 125-100 mm poste sotto la sede stradale e/o marciapiedi, complete di pozzetti d'ispezione all'ingresso delle utenze, il tutto da sottoporre all'Ente preposto.

Si rimanda all'elaborato grafico n°7.

Rete acquedotto

La rete di distribuzione di acqua potabile sarà realizzata con tubazioni in P.E.A.D. diam.90 PN16 per la condotta principale mentre gli stacchi dei vari allacciamenti saranno in diam. 63 mm; diametri indicativi da verificare a seguito di specifiche dell'Ente preposto. La

rete sarà posta sotto la sede stradale e/o marciapiedi e collegata alla rete di acquedotto pubblica posta lungo via Monzambano.

Si rimanda all'elaborato grafico n°7.

Sistemazione delle aree a verde pubblico

Le aree verdi da cedere al Comune saranno dislocate come da progetto allegato. Nelle aree destinate a verde sarà selezionato e sistemato terreno vegetale proveniente dagli scavi; le aree a verde saranno seminate a prato. Nell'area a verde prevista lungo la strada di lottizzazione principale saranno posizionate n°11 alberature di mitigazione *tipo Ligustro o Oleandro ad alberello*.

All'interno di ciascun lotto in sede delle singole richieste di autorizzazioni edilizie saranno successivamente garantite le percentuali di verde profondo richieste dalle norme urbanistiche.

ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

La tavola n°5 mostra l'abbassamento dei marciapiedi per l'accesso agli stessi da parte di persona con ridotta capacità motoria.

Il progetto prevede percorsi con un andamento quanto più possibile regolare e semplice, di larghezza pari o superiore a 150 cm. Ogni qual volta il percorso si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile saranno predisposte rampe di pendenza massima 8%. La pavimentazione del percorso pedonale sarà antisdrucciolevole, omogenea e resistente. Saranno previsti parcheggi pubblici per disabili in ragione di 1 ogni 50 o frazione di 50; i parcheggi avranno larghezza non inferiore a 320 cm e saranno accessibili gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili.

NORME TECNICHE ATTUATIVE AMBITO AT-R7

VOLUMETRIA MASSIMA DEL COMPARTO:

MC 9.600 (compreso eventuale perequazione)

VOLUMETRIA DI DOTAZIONE ORDINARIA DA PGT: MC 8.000
(compreso volumetria edilizia residenziale Convenzionata)

VOLUMETRIA EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA PARI AL 30%:

MC 2.400

ALTEZZA MASSIMA EDIFICI:

ML 6.50 pari a due piani fuoriterra (oltre a interrato)

DISTANZA MINIMA DAI CONFINI DI TERZI, DI ZONA:

ML 5.00 o a minor distanza con assenso dei confinanti

DISTACCO DALLE STRADE COMUNALI (via Monzambano):

ML 7.50

DISTACCO DALLE STRADE DI QUARTIERE: ML 5.00

DISTACCO TRA FABBRICATI: ML 10.00

MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD: mq 206,70

TIPOLOGIA EDILIZIA: monofamiliari, bifamiliari, trifamiliari, quadrifamiliari, villette a schiera, plurifamiliari. La volumetria di 2.400 mc di edilizia residenziale convenzionata potrà tuttavia essere realizzata in un unico edificio. La volumetria potrà essere trasferita da un lotto all'altro fino ad esaurimento della stessa. Il taglio delle unità abitative dovrà rispettare le prescrizioni stabilite dalle norme in vigore al momento della presentazione dei singoli titoli abilitativi.

VOLUMETRIA IN PEREQUAZIONE:

l'utilizzo del volume in perequazione previsto dalla scheda attuativa (a discrezione del soggetto lottizzante) richiede l'approvazione di una variante al presente Piano di Lottizzazione

DESTINAZIONE DELL'AREA: espansione residenziale, direzionale, piccolo commercio, edilizia residenziale convenzionata

QUADRO ECONOMICO GENERALE DELLE SPESE

Per quanto attiene al quadro economico le opere di urbanizzazione primaria ammontano a euro 234.837,39 come da computo metrico allegato.

Di seguito si riassumono gli importi da garantire con polizza fidejussoria.

Importo delle opere:	€ 234.837,39
Iva 10%:	€ 23.483,74
Sommano	€ 258.321,13
Spese tecniche con spese generali	€ 9.816,19
Cassa previdenziale 4%	€ 392,65
Iva 22%	€ 2.245,94
Sommano	€ 12.454,78
Totale generale spese di lottizzazione	€ 270.775,91

L'importo da garantire con polizza fidejussoria ammonta a € 270.775,91.

Arch. Caiola Marika