

Comune di Vezza d'Oglio

Provincia di Brescia

TITOLO:

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 07
Sviluppo sub-ambito n. 3

n.c.t.r. di Vezza d'Oglio - foglio 20 mappali 129-133-134-266-267

OGGETTO:

Relazione tecnica generale

DATA/REVISIONE:

10 marzo 2014
rev.1: redatto per approvazione P.A.

ELABORATO N.:

A

IL PROGETTISTA:
geom. GIANCARLO SEMBINELLI
via Trento, 19 - 25050 VIONE (BS)

IL PROGETTISTA:
ing. LUIGI MONTEMEZZO
via Porro, 46 - 25048 EDOLO (BS)

RELAZIONE TECNICA GENERALE

PREMESSA

La presente relazione è parte integrante del progetto per l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione 07 del PGT vigente, situato nella frazione di Grano in comune di Vezza d'Oglio. In particolare il presente progetto prevede lo sviluppo del sub-ambito n. 3.

I terreni interessati dalle opere di urbanizzazione corrispondono ai mappali 129-133-134-266-267 del foglio 20 del N.C.T.R. di Vezza d'Oglio di seguito elencati:

MAPP.	PROPRIETA'	SUPERFICIE CATASTALE	SUPERFICIE REALE	% SUL TOTALE A.T. 07
266	Gasparotti Ilario Simone	550	570	10,11 %
267	Gasparotti Angelina Gasparotti Lidia Maddalena	65	66	1,17 %
134	Bonavetti Caterina	480	485	7,77 %
133	Gasparotti Denis	800	806	13,60 %
129	Gasparotti Laura	510	512	8,15 %

LOCALIZZAZIONE E SITUAZIONE ATTUALE DELL'AREA

L'ambito in oggetto, si trova sul versante destro dell'Alta Vallecamonica, ad est dell'abitato di Grano, ad una quota media di 1200 m. s.l.m., ed è incastonato all'interno del tornante della strada comunale di via Grano con la quale confina a nord e a sud. A ovest sono ubicati gli altri sub-comparti dell'A.T. 07, mentre ad est dei piccoli terreni a destinazione agricola. L'accesso avviene direttamente dalla strada di cui sopra. L'intera area presenta una forte pendenza da nord a sud con un dislivello complessivo di circa 26 ml, come si può desumere anche dalla planimetria e dalle sezioni di rilievo (tavole n. 2 e 3), ed è caratterizzata da numerosi terrazzamenti in pietra a secco a delimitazione dei prati in parte incolti ed in parte regolarmente falciati o adibiti a pascolo. Sul lato sud è presente un piccolo muretto in calcestruzzo di separazione con la strada comunale, mentre

a nord il comparto è per un lungo tratto al medesimo livello della strada, per poi discendere rapidamente con una scarpata di notevole pendenza.

Nel comparto non sono presenti alberature di alto fusto o di particolare pregio (bosco), a parte qualche latifoglia cresciuta nella zona nord-est a seguito dell'abbandono della coltivazione dei terreni.

La superficie complessiva all'interno della perimetrazione del sub-ambito n. 3 è di mq 2405 catastali e di mq 2439 da rilievo strumentale, con una differenza tra la superficie catastale e quella reale di + 1,4%.



INQUADRAMENTO GEOLOGICO ED URBANISTICO

Come evidenziato nelle tavole della Carta di Fattibilità Geologica e R.I.M. allegata al P.G.T. vigente, il comparto in questione è quasi completamente inserito in Classe 3 (Fattibilità con consistenti limitazioni) ed in piccola parte in classe 2 (Fattibilità con modeste limitazioni). L'utilizzo della zona è quindi subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza delle problematiche relative ai corsi d'acqua e agli aspetti geologico tecnici. La perizia geologica di approfondimento verrà inoltrata al momento della richiesta di

Permesso di Costruire per l'attuazione delle opere di urbanizzazione e durante la fase autorizzativa dell'edificazione sui singoli lotti.

Per quanto riguarda la classe di sensibilità paesistica, l'area è inserita in classe 4 (alta) mentre dal punto di vista vincolistico è presente il solo Vincolo Idrogeologico. L'attuale Piano Governo del Territorio identifica l'area interessata in Ambito di Trasformazione 07 con le seguenti norme di attuazione:

Destinazioni d'uso: *Residenziale e/o turistico-ricettiva.*

Sono ammesse, nella misura massima del 25% della s.l.p., anche le seguenti attività: attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare); artigianato di servizio; pubblici servizi; attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso);

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici:

- *Superficie territoriale: 6.027 mq;*
 - *U.T. nel caso di destinazione residenziale: 0,3 mq/mq;*
 - *U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva: di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (alberghi): 0,8 mq/mq;*
 - *U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (residenze turistico alberghiere): 0,5 mq/mq;*
 - *s.l.p. prevista nel caso di destinazione residenziale: 1.808,1 mq;*
 - *s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi): 4.821,6 mq;*
 - *s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere): 3.013,5 mq;*
 - *Hmax pari a 7 ml.; è ammessa un'altezza massima di 13 ml. nel caso di destinazione alberghiera, di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007;*
 - *distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;*
 - *distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;*
 - *distanze minime dalle strade:*
- 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;*

7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;

10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico:

Nel caso di destinazione residenziale:

- totale: $1.808,1/50 \cdot 18 = 650,9$ mq;

- per parcheggi pubblici: $1.808,1/50 \cdot 6 = 217$ mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi):

- totale: 100% s.l.p. = 4.821,6 mq;

- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 2.410,8 mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere):

- totale: 100% s.l.p. = 3.013,5 mq;

- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 1.506,75 mq;

È ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

adeguamento percorso esistente come percorrenza pedonale;

parcheggi pubblici;

forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata; si rimanda all'art. 26 delle presenti norme per le modalità di attuazione.

Tutela paesaggistica e valorizzazione del verde

Per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano e paesistico di riferimento dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinserti. Il progetto della sistemazione

dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Successivamente all'entrata in vigore del P.G.T. è stata effettuata la suddivisione dell'ambito di trasformazione 07 in quattro sub-ambiti di minori dimensioni, tra i quali la porzione oggetto del presente studio di intervento "Sub-Ambito n. 3". Vedasi la delibera del Consiglio Comunale n. 26 del 03.10.2013 e relativa documentazione allegata.

INTENZIONI PROGETTUALI DEL PIANO ATTUATIVO

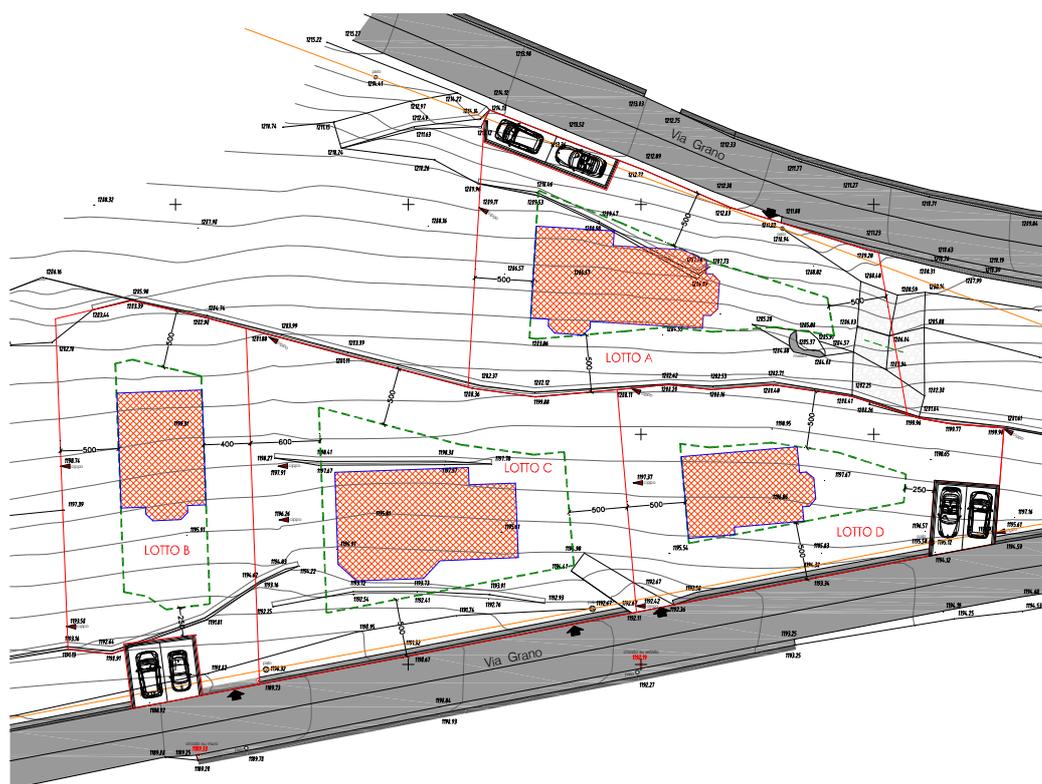
I proprietari di tutti i terreni inseriti nel sub-ambito, hanno incaricato i sottoscritti tecnici per l'attuazione dell' **Ambito di Trasformazione 07 – sub-ambito n. 3** al fine di ottenere la formazione di lotti edificatori a destinazione d'uso residenziale, con la conseguente realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'edificazione stessa. La percentuale dei soggetti attuatori è quindi del 100% del sub-ambito n. 3.

Il piano attuativo è CONFORME a quanto già previsto dal P.G.T. vigente e quindi verranno rispettate complessivamente tutte le norme in esso contenute. In particolare le soluzioni progettuali che verranno attuate possono essere così riassunte:

- Ridefinizione dei confini dei cinque mappali con la realizzazione di quattro lotti edificatori di diversa conformazione e dimensione. I proprietari dei mappali 266-267 hanno infatti richiesto di essere conglobati in un unico lotto.
- Realizzazione di parcheggi pubblici per un numero complessivo di 6 posti auto, che verranno ceduti all'Amministrazione Comunale in fase di atto di convenzione. Monetizzazione delle restanti aree destinate ai servizi pubblici come meglio specificate e quantificate successivamente.
- Realizzazione di sottoservizi (fognatura, rete idrica, energia elettrica, telefonia fissa) a servizio del sub-comparto n. 3 e predisposizione dello sviluppo dei sub-comparti limitrofi.
- Vista la ridotta dimensione del sub-comparto e la collocazione dello stesso all'interno della strada comunale esistente, con la relativa possibilità di

accesso diretto ai nuovi lotti, non è prevista alcuna strada di penetrazione interna al comparto.

- La strada comunale esistente presenta larghezza media da 4,80 ml a 5,30 ml e quindi non necessita un ulteriore allargamento vista anche la sua funzione di collegamento alla sola frazione di Grano. Non è prevista nemmeno la formazione di un marciapiede nel tratto interessato all'intervento in quanto l'intera strada, dal capoluogo Vezza d'Oglio alla frazione Grano, non ne è provvista.



CAPACITA' EDIFICATORIA E VERIFICA STANDARD DI PROGETTO

Come già detto, il Consiglio Comunale nella seduta del 03.10.2013, con delibera n. 26, ha previsto la suddivisione dell'ambito di trasformazione 07 in quattro sub-ambiti di diverse dimensioni. In particolare al sub-ambito n. 3, lo studio di approvazione dei piani urbanistici di dettaglio, ha assegnato una percentuale del 40,80 % sul totale ed una superficie complessiva di mq 2457,92. Il rilievo strumentale dello scrivente ha evidenziato una misura complessiva leggermente inferiore e pari a 2439 mq. Al fine di mantenere inalterato lo studio promosso dall'Amministrazione Comunale, vengono presi come riferimento i dati dello studio

di fattibilità deliberato. La Superficie Lorda di Pavimento complessiva di competenza del sub-ambito n. 3 è di 737,38. A ogni mappale è stata assegnata quindi la sua percentuale di riparto con relativa quantificazione della S.L.P. come riportato nella seguente tabella:

MAPP	PROPRIETA'	% SUL TOTALE A. T. 07	% TOTALE COMPARTO n. 3	S.L.P. ASSEGNATA	S.L.P. TOT. COMPARTO n. 3
266	Gasparotti Ilario Simone	10,11 %	40,80%	182.77 mq	737,38 mq
267	Gasparotti Angelina Gasparotti Lidia Maddalena	1,17 %		21.04 mq	
134	Bonavetti Caterina	7,77 %		140.42 mq	
133	Gasparotti Denis	13,60 %		245.78 mq	
129	Gasparotti Laura	8,15 %		147.37 mq	

Le Norme Tecniche di Attuazione del PGT dispongono che ogni piano attuativo debba prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione:

- Nel caso di destinazione residenziale:

totale ambito 07= $1.808,1/50 \cdot 18=650,9$ mq di cui per parcheggi pubblici:
 $1.808,1/50 \cdot 6=216,97$ mq;

sub-ambito n. 3= $737,38/50 \cdot 18=265,46$ mq di cui per parcheggi pubblici:
 $737,38/50 \cdot 6=88,49$ mq

- Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi):

totale ambito 07=100% s.l.p.= 4.821,6 mq di cui per parcheggi pubblici: 50%
 s.l.p.= 2.410,8 mq;

sub-ambito n. 3=100% s.l.p.= 1966,34 mq di cui per parcheggi pubblici: 50%
 s.l.p.= 983.17 mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere):

totale ambito 07=100% s.l.p.= 3.013,5 mq di cui per parcheggi pubblici: 50%
 s.l.p.= 1.506,75 mq;

sub-ambito n. 3=100% s.l.p.= 1228,96 mq di cui per parcheggi pubblici: 50%
 s.l.p.= 614,48 mq;

Nello specifico caso in oggetto, visto che le intenzioni progettuali intendono pervenire alla realizzazione di edifici a destinazione residenziale, la superficie complessiva da cedere per la realizzazione di servizi pubblici è pari a mq 265,46 di cui un parte monetizzabile.

Il progetto di sviluppo del comparto prevede la realizzazione di tre aree destinate a parcheggio pubblico, una posta a sud del sub-comparto, una a nord e una a est per una superficie complessiva di mq 100,00 (vedasi tavola n. 5). L'attenta valutazione della posizione dell'area rispetto al tracciato viario esistente, la sua localizzazione all'esterno dei centri abitati, nonché la conformazione planimetrica e morfologica, ha fatto sì che il progetto non preveda altre aree in cessione. Ai sensi dell'art 38 comma 3 delle N.T.A. del P.G.T. vigente, viene quindi richiesta la monetizzazione della superficie eccedente tra quanto dovuto e quanto reperito con i parcheggi di cui sopra per una totale di mq 165,46.

Oltre ai lavori di realizzazione dei parcheggi, i lottizzanti si impegnano ad effettuare anche altre opere di urbanizzazione primaria necessarie al fine di rendere effettivamente edificabile il comparto, con la posa dei sottoservizi (fognatura, rete idrica, energia elettrica, telefonia fissa) che verranno utilizzati anche in fase di sviluppo degli altri sub-comparti costituenti l'A.T. 07.

Più precisamente i lavori che verranno realizzati possono essere così riassunti:

- **AREA DI PARCHEGGIO:** Realizzazione di n. 3 aree di parcheggio per un totale di n. 6 posti auto mediante la formazione di scavi, muri di contenimento in C.A. con relative fondazioni, riempimenti, pavimentazioni in asfalto, posa barriere e segnaletica stradale.
- **FOGNATURA ACQUE NERE:** Verrà realizzata la fognatura per le acque nere a servizio dei vari lotti con interrimento sulla strada comunale di una tubazione in PVC del diametro di 200 mm con allaccio alla fognatura esistente posta circa 70 m al disotto del comparto sulla all'incrocio tra la via Grano con la vecchia strada di accesso alla frazione. La tubazione sarà dotata di regolari pozzetti di intercettazione e diramazione.
- **FOGNATURA ACQUE BIANCHE:** Verrà realizzata la fognatura per le acque bianche a servizio dei vari lotti con interrimento sulla strada comunale di una tubazione in PVC del diametro di 200 mm con allaccio alla fognatura esistente posta circa 70 m al disotto del comparto sulla all'incrocio tra la via Grano con la vecchia strada di accesso alla frazione. La tubazione sarà dotata di regolari pozzetti di intercettazione e diramazione.

- **RETE IDRICA:** Verrà posizionata una tubazione in polietilene ad alta densità PN 16 del diametro di 50 mm di adduzione all'acqua potabile con relativi pozzetti di allaccio e distribuzione ai singoli lotti.
- **RETE DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA:** Verranno posizionati i tubi passacavi del diametro di 160 mm con massetto e rinfiando in cls a servizio della rete di distribuzione dell'energia elettrica privata, con relativi pozzetti.
- **RETE DISTRIBUZIONE TELECOMUNICAZIONI:** Verrà posizionato un tubo passacavi del diametro di 125 mm per la rete di distribuzione telecom.

Le opere di urbanizzazione sopra descritte verranno eseguite nel rispetto dell'allegato progetto e computo metrico, nonché delle vigenti normative in materia; potranno essere realizzate in avanzamento con la costruzione dei singoli fabbricati costituenti i lotti, dovranno essere terminate entro la data di richiesta di agibilità delle unità abitative e comunque non oltre ai 5 anni dalla sottoscrizione dell'atto di convenzione. Una volta completate in ogni loro parte, verranno consegnate all'ente comunale, previo collaudo, complete in ogni loro parte e perfettamente funzionanti e idonee all'uso a cui sono state destinate.

Allegato alla presente documentazione progettuale, sotto la lettera "E" si trova il computo metrico estimativo del costo complessivo delle opere di cui sopra pari a € 41.000,00 (euro quarantunomila).

Tale spesa andrà a coprire completamente gli oneri di urbanizzazione primaria che le nuove edificazioni sono tenute a versare ai sensi della normativa urbanistica vigente. Resterà da versare, al momento del rilascio delle autorizzazioni edilizie dei singoli interventi, il solo contributo sul costo di costruzione.

Nelle tabelle di conteggio e nel quadro economico "allegato D" si possono desumere le superfici, le volumetrie, le quote economiche di monetizzazione e delle opere di urbanizzazione, assegnate ai singoli lotti.

SUDDIVISIONE E PERIMETRAZIONE DEI LOTTI

Il piano attuativo, come già indicato sopra, prevede la ripartizione del sub-comparto in 4 lotti di intervento, tracciati in funzione delle superfici dei mappali originari, delle caratteristiche orografiche e morfologiche del luogo, dell'esistenza

in loco di manufatti e costruzioni, della necessità di dare accesso ai mappali interclusi e della richiesta dei proprietari di accorpate le aree di alcuni mappali in unico lotto. In particolare l'accesso a tutti i lotti avviene, direttamente dalla strada comunale esistente di via Grano posta a sud o a nord degli stessi.

I quattro lotti possono essere così definiti:

- LOTTO A: proprietari Gasparotti Ilario Simone, Gasparotti Angelina e Gasparotti Lidia, superficie netta attribuita a seguito della cessione delle aree prevista in progetto mq 608,36, Superficie Lorda di pavimento (Slp) mq 203,81.

- LOTTO B: proprietaria Gasparotti Laura, superficie netta attribuita a seguito della cessione delle aree prevista in progetto mq 492,01, Superficie Lorda di pavimento (Slp) mq 147,37.

- LOTTO C: proprietario Gasparotti Denis, superficie netta attribuita a seguito della cessione delle aree prevista in progetto mq 772,67, Superficie Lorda di pavimento (Slp) mq 245,78.

- LOTTO D: proprietaria Sig.ra Bonavetti Caterina, superficie netta attribuita a seguito della cessione delle aree prevista in progetto mq 465,96, Superficie Lorda di pavimento (Slp) mq 140,42.

I fabbricati che verranno edificati in futuro dovranno mantenere una distanza dalla strada comunale di 5 ml come previsto dalle NTA del PGT vigente.

Dai nuovi parcheggi in cessione al Comune la distanza dei fabbricati dovrà essere di 2,50 ml, mentre gli interrati potranno anche essere edificati "a confine" con le murature di delimitazione dei parcheggi stessi.

Ulteriori riduzioni delle distanze dal ciglio stradale, non sono previste e potranno essere effettuate solo mediante l'edificazione di box ai sensi della Legge 122 del 24 marzo 1989, solo se completamente interrati e legati con vincolo di pertinenzialità a fabbricati già esistenti.

Le distanze dai confini di proprietà e tra i nuovi fabbricati, sono indicate sulla tavola n. 4. Ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68 sono state apportate alcune modifiche alla tradizionale distanza di 5 ml dal confine. In particolare, in accordo con i proprietari, tra il lotto B e C è stata mantenuta la distanza totale tra pareti finestrate di 10 ml ma posizionata in maniera diversa rispetto al confine di proprietà, con una distanza di 6 ml per il lotto C di maggiori dimensioni e di 4 ml per il lotto B più piccolo e di più difficile sviluppo.

Viene data la possibilità ai singoli lotti di trasferire tra di loro parziali capacità edificatorie e S.L.P. purchè regolarmente rogitate e registrate nei pubblici registri.

Per quanto riguarda le tipologie costruttive dei fabbricati, le modalità di conteggio delle superficie e dei volumi e quant'altro non specificatamente qui espresso, si rimanda alle N.T.A. del PGT vigente. Di seguito vengono riportate in particolare le modalità di conteggio della Slp e delle altezze dei fabbricati:

Superficie lorda di pavimento (s.l.p.): per superficie lorda di pavimento s'intende la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e/o seminterrati che abbiano un'altezza pari o superiore a mt. 2,40 e/o quando la parte fuori terra abbia altezza, all'intradosso del solaio di copertura, superiore a mt. 0,80, nonché dei soppalchi, così come definiti dal Regolamento Edilizio Comunale e dal Regolamento Locale d'Igiene, con superficie superiore al 20% della s.l.p. dell'unità immobiliare o comunque con superficie superiore a mq 30 per unità immobiliare. Sono computati nella s.l.p. le superfici dei soppalchi che presentino altezze medie utili soprastanti superiori a 2,10 mt. Sono altresì computate nella s.l.p. le superfici dei sottotetti che presentino le caratteristiche minime previste dal Regolamento di Igiene sia come locali principali sia come locali accessori. Le superfici adibite al ricovero degli automezzi, con i relativi spazi di manovra ed accesso, ed i locali accessori, quali cantine e lavanderie, sono esclusi dal calcolo della s.l.p. quando la loro altezza interna sia inferiore a m. 2,40 e la parte eventualmente fuori terra non abbia altezza all'intradosso del solaio di copertura superiore a m. 0,80; la variazione in aumento anche di uno solo dei due parametri fa rientrare la superficie nel calcolo della s.l.p. Nel caso di autorimesse fuori terra, fatta salva l'altezza massima interna di mt. 2,40, l'esclusione dal calcolo della s.l.p. riguarda solamente le superfici minime previste come pertinenziali dall'art. 20 delle presenti norme.

Sono escluse dal calcolo della s.l.p.:

- le superfici adibite a volumi tecnici dei fabbricati, nonché gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le tettoie e gli ascensori. Si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio (impianto termico e di condizionamento, impianto elettrico e idrico, ascensore e montacarichi, scale di sicurezza);

- le logge e i porticati entro il limite del 20% della s.l.p. ammissibile; nel caso la superficie complessive di logge e porticati sia superiori a tale percentuale, sarà computata solo la parte eccedente;

- i vani scala e i ballatoi con almeno 2 unità immobiliari residenziali per corpo scala;

- i locali accessori o di pertinenza del fabbricato, sia esterni che ad esso aderenti, quando la superficie lorda di pavimento non superi mq. 10,00 e la loro altezza interna massima non superi m. 2,3. Per ogni area di pertinenza del fabbricato, qualora vi siano più di un proprietario, sono esclusi dal calcolo della slp al massimo due locali accessori purchè la loro slp complessiva non superi 12,00 mq.

È fatta salva la possibilità di applicare i criteri di cui alla L.R. n. 26/1995 e s.m.e i.

Altezza degli edifici (H): distanza in verticale misurata a partire dalla quota di marciapiede, ovvero strada pubblica esistente o di progetto, antistante il fabbricato interessato fino alla quota dell'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali abitabili posti più in alto. Nel caso di impossibilità di fare riferimento, per il calcolo dell'altezza degli edifici, al marciapiede o alla strada, si assumerà la quota del terreno esistente prima dell'intervento edilizio. Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta ed il colmo. Nel caso di marciapiede o strada pubblica esistente o di progetto non orizzontale, ovvero di terreno esistente in declivio, l'altezza si misura sul prospetto rivolto a valle e viene calcolata dal punto medio del piano di campagna naturale. Nell'altezza del fabbricato saranno computati anche eventuali terrapieni previsti in progetto, aderenti o circostanti la costruzione, quando si verifichi almeno una delle seguenti condizioni: a) il ciglio del muro di sostegno del terrapieno disti dal perimetro della costruzione meno di mt. 4,00; b) l'altezza del muro di sostegno del terrapieno e/o del fronte dell'eventuale corpo box sottostante o in adiacenza l'edificio superi i mt. 3,00. Nel caso di sbancamenti, l'altezza massima dell'edificio viene calcolata dalla quota finita del piano stesso di sbancamento; qualora vengano realizzate autorimesse sotto il perimetro dell'edificio (solo se interrati su tre lati) l'altezza massima dell'edificio viene calcolata dall'estradosso della copertura del piano delle autorimesse se l'altezza del suo fronte è inferiore a mt. 3,00. qualora sotto il perimetro dell'edificio vengano realizzate autorimesse o locali accessori, quali cantine e lavanderie, (solo se

interrati su tre lati) l'altezza massima dell'edificio viene calcolata dall'estradosso del solaio di copertura di tali locali se l'altezza del loro fronte è inferiore a mt. 3,00. In caso di terreno in declivio e di sbancamento realizzato a gradoni è ammessa la misurazione dell'altezza per singola porzione di fabbricato a condizione che l'altezza di ogni singola porzione riferita al quota del gradone sulla quale insiste sia contenuta entro i limiti di altezza massima consentita. In caso di copertura con struttura in legno (travetti ed assito), l'altezza va misurata all'intradosso del travetto.

Negli elaborati grafici allegati, sono state riportate delle ipotesi progettuali riguardanti il sedime degli edifici dei diversi lotti PURAMENTE INDICATIVE, al solo scopo di verificare la possibilità di una adeguata edificazione e il posizionamento della S.I.p. concessa. Non si è voluto entrare nelle specifiche realizzazioni tipologiche e strutturali, demandando la scelta alla fase di progettazione dei singoli lotti.

ELABORATI PROGETTUALI

Il progetto allegato alla presente è costituito dalla seguente documentazione

ELABORATI GRAFICI

- tavola 1 – Inquadramento progettuale;
- tavola 2 – Planimetria generale di rilievo;
- tavola 3 – Sezioni di rilievo;
- tavola 4 – Planimetria generale di progetto;
- tavola 5 – Tavola di destinazione delle aree;
- tavola 6 – Sezioni di progetto;
- tavola 7 – Reti tecnologiche e particolari costruttivi;

RELAZIONI ED ELABORATI TECNICO-DESCRITTIVI

- allegato A – Relazione tecnica generale;
- allegato B – Relazione tecnico paesaggistica;
- allegato C – Documentazione fotografica;
- allegato D – Tabelle di conteggio e ripartizione e quadro economico;
- allegato E – Computo metrico delle urbanizzazioni;
- allegato F – Dichiarazioni di proprietà, visure catastali e documenti d'identità;
- allegato G – Bozza atto di convenzione;

CONCLUSIONI

Alla luce di tutto quanto sopra espresso, si può definire la presente proposta di attuazione, quale opera di continuazione di un processo edificatorio di trasformazione territoriale, già avviato nelle vicinanze della frazione di Grano con la realizzazione di alcuni fabbricati adibiti a “prima casa” e alcuni interventi immobiliari. La promozione del sub-comparto n. 3, aprirà certamente lo sviluppo anche sulle altre porzioni dell’Ambito di Trasformazione 07, nonché la rinascita, seppur parziale, della frazione di Grano dalla quale negli ultimi decenni si sono verificati diversi flussi migratori verso il capoluogo.

L’intenzione progettuale complessiva permane quella di fornire un contributo alla salvaguardia del luogo come patrimonio di tipologie ed immagini proprie della tradizione locale da proporre nella ricerca del massimo equilibrio fra gli aspetti paesistico-ambientali e la necessità di un utilizzo funzionale che giustifichi l’intervento.

Vezza d’Oglio, 10 marzo 2014

Geom. Giancarlo Sembinelli

ing. Luigi Montemezzo
