

COMUNE DI PREDAIA

PROVINCIA DI TRENTO

**PIANO GUIDA - PL4 Area residenziale loc. Priana
pp.ff. 806/1, 806/2, 809, 816, 818/1, 1163 in C.C. TAIO**

RELAZIONE TECNICA

Predaia, giugno 2019

Redatto da:
dott. ing. Mirko Busetti





Società di Ingegneria S.r.l.
di Buseti, Springhetti e Visintainer ingegneri

Fr.Taio, Via Roma, 60/A Tel.: 0463-421314
38012 PREDAIA (TN) Fax: 0463-422247

1. DESCRIZIONE DELL'AREA – GENERALITA'

L'oggetto della relazione riguarda il piano guida relativo al PL4 Area residenziale loc. Priana pp.ff. 806/1, 806/2, 809, 816, 818/1, 1163 in C.C. TAIO sulla base del P.R.G. dell'ex Comune di Taio.

La presente relazione tecnica e gli elaborati grafici che costituiscono il piano guida hanno la finalità di scindere la lottizzazione PL4 in due comparti lottizzabili autonomamente ed in tempi diversi secondo le differenti esigenze dei proprietari e dell'Amministrazione.

La zona in oggetto è ubicata a est dell'abitato di Taio; su un terreno con pendenza degradante (10% circa) da est a ovest, geologicamente stabile.

Essa si sviluppa verso la strada comunale esistente che dal centro del paese porta verso la zona alta dell'Abitato di Taio. Il territorio adiacente presenta un edificato a destinazione residenziale, con edifici isolati riconducibili agli anni novanta.

A sud l'area di intervento confina con una vasta superficie agricola. L'area è attualmente servita da Via degli Alpini ed è attraversata da Via al Morar. La superficie è di circa 6271 mq.

Il presente piano guida riguarda le seguenti particelle in C.C. Taio:

proprietà privata: la totalità delle pp.ff. 806/1, 806/2, 809 di proprietà dei signori Pinamonti Giuseppe e Pinamonti Ferdinando per una percentuale sul totale del PL4 del 81,29%; parte delle pp.ff. 816 e 818/1 di proprietà del Sig. Magnani Loris per una percentuale sul totale del PL4 del 18,71%.

proprietà pubblica: parte della p.f. 1163

2. ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO

Il piano guida è costituito dai seguenti elaborati:

Tav. G1	Estratto mappa - Estratto PRG
Tav. G2	Planimetria di rilievo
Tav. G3	Sezioni di rilievo
Tav. G4	Planimetria comparti – Tabella dati tecnico/urbanistici
R01	Relazione Tecnica

3. RIFERIMENTI URBANISTICI

Si riporta l'estratto degli art. di PRG relativi:

9.2. - Aree di espansione

1. Sono aree da urbanizzare da destinare a soddisfare il fabbisogno di abitazioni, arretrato e dell'immediato futuro. Valgono le seguenti norme:

- densità edilizia fondiaria: non può essere superiore a 1,5 mc/mq;
 - superficie del lotto: non può essere inferiore a 700 mq.
 - altezza del fabbricato: non può essere superiore a 9,00 m,;
 - distanza dal ciglio della strada: non può essere inferiore a quanto stabilito dall'articolo relativo alle strade delle presenti Norme di Attuazione; per i tracciati stradali nell'ambito di lottizzazioni, dalla data di approvazione dei relativi P.d.L. verranno rispettate distanze dal ciglio uguali a quelle previste per strade esistenti di corrispondente categoria;
 - distanza dai confini e tra i fabbricati non potrà essere inferiore a quanto stabilito dal Titolo III delle presenti norme.
 - nelle aree contrassegnate nelle planimetrie in scala 1:2.880 con "L" l'edificazione è ammessa solo mediante piano di lottizzazione (vedi Titolo terzo, capo 1 del Regolamento Edilizio). Per le lottizzazioni in corso di realizzazione avranno vigore fino alla loro scadenza.
 - tipologia ammessa: edificio isolato (massimo mc. 1650) o a schiera (massimo mc. 2500) con volumi non in contrasto con quelli circostanti.
3. Nelle aree individuate in cartografia con apposita perimetrazione e riferimento normativo la nuova edificazione è limitata esclusivamente alla residenza primaria secondo i vincoli previsti sul territorio nazionale e nel rispetto delle norme in materia di edilizia abitativa.

9.3. - Piani di Lottizzazione

1. Comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali e precisati in cartografia del PRG ed indicati con apposito retino e cartiglio.
2. Sono zone inedificate con infrastrutture parzialmente esistenti nelle quali, per la loro configurazione e posizione, l'edificazione deve avvenire sulla base di un Piano di Lottizzazione, che deve essere redatto nell'ambito dell'intera zona risultante dalla cartografia del P.R.G. e nel rispetto dei tracciati viari individuati dal P.R.G..
3. E' sempre ammesso il mantenimento di edifici esistenti senza che essi partecipino agli oneri derivanti dal piano di attuazione, previa individuazione del comparto pertinenziale di detto edificio di superficie minima derivante dal rapporto volume/indice di zona. In tal caso su detti edifici sono consentiti tutti gli interventi compresa la demolizione con ricostruzione nel rispetto del volume architettonico preesistente, anche con modifica del sedime, purché nel rispetto delle distanze previste dalle presenti norme e di eventuali allineamenti.
4. Nell'edificazione si devono rispettare gli indici e le prescrizioni di carattere paesaggistico definiti al Capo III del presente Titolo ed eventuali ulteriori prescrizioni indicate nella singola scheda di piano.
6. Il termine massimo per l'attivazione dei piani di lottizzazione, previsto dall'art. 52, comma 2 della L.P. n. 1 del 04/03/2008, è stabilito in 5 (cinque) anni dalla data di entrata in vigore delle presenti norme decorsi i quali decade la previsione del piano ai sensi del comma 8 dello stesso art. 52.

P.L. n. 4 Area residenziale loc. Priana a Taio:

- Si sviluppa su una superficie di circa mq.6.167 completamente libera e priva di opere di urbanizzazione in adiacenza ad aree già edificate;
- Il P.L. dovrà prevedere, oltre all'organizzazione dei lotti edificabili, alla realizzazione della viabilità pubblica di accesso all'area come prevista dal PRG con l'ampliamento di tutta la strada esistente, Via del Morar, fino alla larghezza complessiva di ml. 6,00, di tutte le altre opere di urbanizzazione primaria mancanti (fognature, acquedotto, illuminazione pubblica, rete gas metano, energia elettrica, telefono, ecc.) e di un parcheggio pubblico nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 02/04/1968 da ripartire in uno o due punti lungo la viabilità principale;

- *Sul lato sud della strada si dovrà ricavare un marciapiede della larghezza di ml. 1,50 per il tratto in corrispondenza delle p.f. 818/1 e 816;*
 - *Queste opere di urbanizzazione dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Taio;*
 - *Parametri urbanistici:*
- Gli indici parametrici di riferimento sono quelli di zona previsti dall' art. 9.2;*
- *Criteri paesaggistico ambientali:*
- Edifici singoli o a schiera con limite di volumetria massima di mc. 1.650 per edifici singoli; per le case a schiera blocchi con un massimo n. 3 schiere per una superficie coperta complessiva massima che non superi, in ogni caso, i mq. 240;*
- Ad integrazione dei criteri generali previsti agli artt. 9 e 9.2 le coperture dovranno essere di tipo tradizionale in legno a due o quattro falde con possibilità di inserimento di abbaini o timpani;*

4. PREVISIONI DI PIANO GUIDA

Per ciascun comparto è stata definita la volumetria massima ammissibile sulla base degli indici di PRG, così come i parametri urbanistici minimi e massimi generici per i lotti che verranno individuati dai piani di lottizzazione di ciascun singolo comparto.

Sono indicativamente definiti gli accessi per ciascun comparto.

Per ciascuna comparto dovrà essere redatto un corrispondente piano di lottizzazione di comparto, coerente con quanto previsto dalle norme di PRG e del presente piano guida.

Nei singoli piani di lottizzazione di comparto si potrà modificare la posizione indicativa degli ingressi così come previsti dal presente piano guida.

Con i singoli permessi di costruire di ciascun lotto, dovrà essere definita l'esatta dimensione degli accessi.

L'approvazione dei due differenti piani di lottizzazione per ciascuno dei due comparti, seguirà il normale iter definito dalla legge provinciale: parere della CPC, pubblicazione per 20 giorni, approvazione della Giunta comunale, ai sensi dell'art. 51 comma 4 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 attualmente vigente.

Negli elaborati di dettaglio delle lottizzazioni di ciascun comparto si dovranno specificare:

1. il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione consistenti in infrastrutture e sottoservizi
2. il dettaglio delle aree in cessione gratuita al Comune in conformità al piano guida ed al PRG
3. l'organizzazione del comparto in lotti
4. gli indici edilizi di ciascun lotto
5. il numero e la posizione specifica degli accessi
6. allineamenti ed orientamenti
7. il perimetro fuori terra degli edifici
8. gli schemi tipologici degli edifici
9. gli elementi compositivi (abbaini, balconi, recinzioni, serramenti ecc.)
10. le finiture ed i materiali
11. gli elementi di facciata
12. le sistemazioni esterne

5. MODALITÀ DI CALCOLO DEI PARCHEGGI

Calcolo dei parcheggi secondo il D.M. 02.04.1968

Mq di lottizzazione: 6167 mq per 1,5 mc/mq sono 9250 mc totali; divisi per 100 mc/ab risultano circa 92 abitanti per tutta la lottizzazione; moltiplicati per 2.50 mq di parcheggio per abitante e moltiplicati per un coefficiente 0,59 (che tiene conto della diminuzione per comuni inferiori ai 10.000 abitanti)

$6167 \text{ mq} \times 1,5 \text{ mc/mq} = 9250 \text{ mc}$

Mq per abitante per comuni oltre i 10000 ab.: $18 \text{ mq} = 13,5 + 4,5$

Mq a parcheggio per comuni oltre i 10000 ab.: 2.5 mq

Mq per abitante per comuni sotto i 10000 ab.: $12 \text{ mq} = 8 + 4$

Calcolo per interpolazione mq di parcheggio per comuni sotto i 10000 ab. Coefficiente per diminuzione proporzionale per i comuni con meno di 10000 ab.: $8 / 13,5 = 0,5925$

Mq per abitante: $0,5925 \times 2,5 \text{ mq} = 1,481$

Mc per abitante: 100 mc/ab

N. abitanti totali per la lottizzazione: $6167 \text{ mc} / 100 \text{ mc/ab} = 92,50 \text{ ab}$

Mq per parcheggio necessari: $92,50 \text{ ab} \times 1,481 \text{ mq/ab} = \mathbf{137,04 \text{ mq}}$

6. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sulla base delle indicazioni di PRG si individuano le seguenti opere di urbanizzazione:

- a. ampliamento di Via del Morar per totali di 6 ml di larghezza con relativa cessione di parte dell'andito della p.ed. 405, esterno al perimetro di lottizzazione**
- b. ampliamento di Via del Morar per totali di 6 ml di larghezza con relativa cessione di circa 3 ml di terreno agricolo, interno al perimetro di lottizzazione**
- c. cessione dell'area necessaria al marciapiede di 1,5 ml nella parte a est come da indicazioni di PRG a sud della strada**
- b. cessione delle aree necessarie al parcheggio pubblico suddivise fra i comparti in base alla volumetria**
- d. costruzione di sottoservizi per: fognatura nera, bianca, acquedotto, 1 o 2 idranti, rete per la distribuzione del metano, rete telefonica, elettrica, illuminazione pubblica con pali e fibre ottiche**

In base alle prescrizioni di PRG, è da prevedere un adeguato spazio a parcheggio pubblico, che è già stato dimensionato al precedente punto 5. secondo il D.M. 02/04/0968. Tale spazio a parcheggio dovrà essere suddiviso fra i due comparti secondo la volumetria di ciascun comparto.

Il parcheggio potrà essere progettato con accesso perpendicolare rispetto alla viabilità e di dimensione tale da lasciare una larghezza stradale di almeno 6,00 ml. Potranno essere previste strade di accesso ai lotti, di esclusiva proprietà privata, con larghezza indicativa superiore a 3,50 ml. La nuova viabilità pubblica a carico dei due comparti sarà di 6,00 ml, mentre il marciapiede di 1,50 ml sarà da prevedere dal piano di lottizzazione del comparto 2 come da previsione di PRG.

Tutte le superfici destinate all'ampliamento stradale ed alla realizzazione del marciapiede sono di proprietà dei proprietari privati.

I sottoservizi, da progettarsi nel dettaglio con i singoli piani di lottizzazione di comparto, potranno essere posizionati nella parte in ampliamento di Via del Morar e/o su terreno privato e consisteranno sinteticamente in:

- **SCARICHI ACQUE NERE:** le acque saranno convogliate "a bordo" di ciascun lotto e collegate al collettore generale comunale lungo via delle Albere.

- SCARICHI ACQUE BIANCHE: sarà realizzato un collettore che seguirà lo stesso percorso e principio di quello delle acque nere. In ogni lotto saranno interrate delle vasche d'accumulo secondo le prescrizioni di PRG.
- ACQUEDOTTO: sarà realizzato un nuovo ramale e sarà allacciato sul collettore esistente lungo la strada comunale e seguirà a cascata tutti i lotti; saranno da prevedere uno o due idranti.
- ENERGIA ELETTRICA e TELEFONO: dovranno essere alimentati tutti gli edifici del compendio immobiliare mediante la cabina elettrica esistente nelle immediate vicinanze. Saranno posati i controtubi e gli armadi di distribuzione forniti dagli enti. Le modalità di allacciamento dovranno essere concordate, in fase esecutiva, con S.E.T.
- ILLUMINAZIONE PUBBLICA: si dovrà prevedere il posizionamento di 5 o 6 pali per l'illuminazione lungo il ciglio della strada dal verso del marciapiede nel rispetto della nuova normativa sull'inquinamento luminoso.
- METANO: è da prevedere il tracciato e sarà predisposto lo scavo con la posa e fornitura delle tubazioni da parte di Dolomiti Reti.
- FIBRA OTTICA: è da prevedere la rete a fibra ottica secondo le linee generali fissate dalla PAT.

La predisposizione per allacciamenti fino ai nuovi accessi previsti saranno eseguite contestualmente all'edificazione di ciascun lotto.

La posizione e la dimensione degli accessi saranno definiti all'atto della richiesta di ciascuna singola concessione edilizia.

Predaia, giugno 2019

Redatto da:
dott. ing. Mirko Busetti





Società di Ingegneria S.r.l.
di Buseti, Springhetti e Visintainer ingegneri

Fr.Taio, Via Roma, 60/A Tel.: 0463-421314
38012 PREDAIA (TN) Fax: 0463-422247