

COMUNE DI PREDAIA

PROVINCIA DI TRENTO

**Comparto 1 Piano di lottizzazione n. 4 Area residenziale
loc. Priana pp.ff. 806/1, 806/2, 809, 1163 in C.C. TAIO.**

RELAZIONE TECNICA

Predaia, giugno 2019

Redatto da:

dott. ing. Mirko Busetti



1. GENERALITA'

Il piano di lottizzazione per l'intera area è già stato sottoposto, come previsto dalla normativa urbanistica provinciale, al parere sulla qualità architettonica da parte della Commissione per la Pianificazione Territoriale e Paesaggio della Comunità della Val di Non, che ha rilasciato in data 14 giugno 2018 n. 158/2018 parere favorevole, senza prescrizioni.

La presente relazione e tutti gli elaborati allegati ricalcano nella sostanza quanto già approvato dalla CPC, si specifica che il COMPARTO 1 riguarda i 6 lotti a nord-est di via del Morar e consta in circa l'81% dell'intera lottizzazione.

Si riassume brevemente l'iter seguito.

Con deliberazione consiliare n. 38 di data 11/09/2018 è stato approvato il piano di lottizzazione P.L. N. 4 AREA RESIDENZIALE LOC. PRIANA FRAZIONE DI TAIO DA REALIZZARSI SULLE PP.FF. 806/1 – 806/2 – 809 – 816 – 818/1 - 1163 C.C. TAIO, di cui alla richiesta presentata al protocollo comunale n. 23383 dd. 29/12/2017 da parte di tutti proprietari delle aree.

Il piano di lottizzazione prevedeva la suddivisione dell'area in 7 lotti, 6 di dimensioni più o meno uguali (attuale comparto 1) e uno quello posto a sud di via del Morar e staccato dagli altri, di dimensione maggiore (attuale comparto 2), ma comunque tutti con superficie superiore al minimo previsto di mq. 700,00; la tipologia è quella di piccoli edifici mono o bifamiliari.

Ad avvenuta esecutività della deliberazione, il Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata, con nota di data 2 ottobre 2018 prot. 19256 invitava i lottizzanti a presentarsi per la sottoscrizione della convenzione e a depositare la fideiussione bancaria prescritta.

Non avendo ricevuto risposta, con ulteriore comunicazione di data 2 aprile 2019 prot. 6802 veniva fissato il termine ultimo del 30 aprile 2019 per la sottoscrizione della convenzione a lottizzare, richiedendo di comunicare, entro 10 giorni dal ricevimento, una data utile per la sottoscrizione della convenzione.

Entro tale termine, soltanto due proprietari su tre hanno manifestato la volontà di sottoscrivere la convenzione a lottizzare, lasciando libertà all'Amministrazione di fissare una data, mentre il terzo proprietario non ha espresso formalmente la sua volontà a sottoscrivere la convenzione, e quindi a dar seguito alla lottizzazione.

Con comunicazione del Responsabile del Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata di data 15/05/2019, prot. n. 9669, si concedevano ulteriori 5 giorni al proprietario in questione per



comunicare la propria intenzione in merito alla sottoscrizione, sottolineando che la stessa costituiva avvio del procedimento di revoca del provvedimento sopra richiamato.

Il giorno 27 maggio 2019 prot. 10425, ultimo giorno utile dato dall'amministrazione, è pervenuta una nota alla pec comunale, da parte del proprietario delle pp.ff. 816, 818/1, con la quale manifesta la propria disponibilità a sottoscrivere la convezione, modificata a seguito del recepimento della richiesta dello scomputo di 2/3 del contributo di costruzione e previo accordo con gli altri lottizzanti dei costi della lottizzazione.

Successivamente è pervenuta prima una nota scritta dei proprietari delle pp.ff. 806/1, 806/2 e 809, in data 28 maggio 2019 al prot. 10517, con la quale dichiarano l'impossibilità a trovare un accordo sul riparto dei costi di lottizzazione e quindi chiedendo di procedere con la revoca della deliberazione per poter dar seguito ad un piano guida che scinda le due aree da lottizzare, e successivamente in data 29 maggio 2019 prot. 10641 nota scritta del proprietario delle pp.ff. 816, 818/1, con la quale comunica all'Amministrazione la sua volontà a sottoscrivere anche a prescindere dal preventivo accordo (che si sta cercando di raggiungere ma ad oggi ancora non c'è) una volta perfezionata la convenzione con il recepimento della richiesta di riduzione di 2/3 del contributo di costruzione.

Dal contenuto delle lettere pervenute, l'accordo tra i lottizzanti sembra difficilmente raggiungibile, creando una situazione di stallo che di fatto non permette di poter iniziare i lavori delle opere di urbanizzazione da parte di nessuno dei lottizzanti.

Ne deriva inoltre una manifesta impossibilità a procedere secondo il dettato della convenzione, approvata con deliberazione consiliare n. 38/2018, che stabilisce lo scomputo degli oneri nella percentuale di 1/3.

Il comma 3 dell'art. 51 della L.P. 15/2015, che prevede la competenza in merito all'approvazione dei piani di lottizzazione con superficie superiore ai 5.000 metri quadrati in capo al Consiglio comunale, è stato abrogato con L.P. n. 15 di data 03.08.2018;

Il novellato art. 51 della L.P. 15/2015, prevede al comma 4 che "...i piani attuativi conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, in vigore o adottati, sono approvati dalla giunta comunale, previo parere della CPC e previo deposito del piano presso gli uffici del comune per un periodo di venti giorni, per la presentazione di eventuali osservazioni nel pubblico interesse...".

Al fine di sbloccare la situazione venutasi a creare è stata revocata la deliberazione consiliare n. 38 /2018 avente ad oggetto "P.L. n. 4 - Area residenziale Loc. Priana frazione di Taio da



realizzarsi sulle pp.ff. 806/1, 806/2, 809, 816, 818/1, 1163 in C.C. Taio. Approvazione piano di lottizzazione e relativo schema di convenzione."

Previo parere della CPC e pubblicazione per 20 giorni, sarà quindi compito della Giunta comunale, ai sensi dell'art. 51 comma 4 della L.P. 4 agosto 2015, n. 15 attualmente vigente, approvare un piano guida scindendo in due comparti lottizzabili l'intera area soggetta a lottizzazione e, secondo la procedura prevista dalla normativa, approvare due differenti piani di lottizzazione per ciascun dei due comparti.

2. DESCRIZIONE SINTETICA

L'oggetto della relazione riguarda il piano di lottizzazione del **comparto 1** n. 4 Area residenziale loc. Priana pp.ff. 806/1, 806/2, 809, e 1163 in C.C. TAIO sulla base del P.R.G. dell'ex Comune di Taio.

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 lambita da Via al Morar. La superficie è di circa 5183 mq.

Il presente piano di lottizzazione 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

proprietà pubblica: parte della p.f. 1163

Nelle tavole di rilevo sono evidenziate alcune leggere difformità fra la situazione reale e la mappa. Viene esclusa dalla lottizzazione un'area di circa 66 mq a confine con le pp.ed. 405 e 413 per la creazione di anditi.

2. RIFERIMENTI URBANISTICI

Il presente piano di lottizzazione del comparto 1 è conforme al Piano Guida di divisione in due compatti del PL4 del PRG di Taio

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 fondata: 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;

3. PREVISIONI DI PROGETTO E CRITERI ADOTTATI

Nella scelta compositiva e tipologica dei lotti costituenti il piano di lottizzazione, si è cercato di soddisfare le esigenze dei proprietari, nel tentativo di dar vita ad un nuovo frammento urbano in armonia con le tipologie adiacenti e funzionale alla realtà urbana di Taio.

La composizione volumetrica degli edifici sarà il più possibile semplice e parallelepipedo o derivante dalla somma di solidi semplici.

Ciascun lotto edificabile è da considerare autonomo per quanto riguarda la concessione edilizia.

I terreni saranno utilizzabili a fini edificatori previa approvazione del presente piano di lottizzazione.

Gli schemi tipo di prospetto allegati al presente piano, sono da considerarsi come una possibile interpretazione della tipologia di edificio ammesso e non sono da ritenersi in alcun modo più restrittivi rispetto alle norme di PRG; all'atto della richiesta di ciascuna singola concessione ad edificare, la commissione edilizia dovrà valutare la rispondenza di eventuali altre proposte progettuali alle norme di PRG.

Non vi sono limitazioni diverse da quelle di PRG per l'edificazione in interrato.

Eventuali modifiche del PRG in merito alla volumetria massima, alla superficie coperta o alla tipologia delle coperture, potranno ritenersi subito applicate senza necessità di varianti al piano di lottizzazione, anche se in senso meno restrittivo rispetto alla attuale normativa.

Nel piano sono indicate le quote di progetto relative alla viabilità, agli spazi residenziali ed alla sistemazione del terreno. Negli elaborati grafici è riscontrabile il profilo naturale del terreno ed il profilo del terreno urbanizzato nonché la linea virtuale che determina l'altezza massima degli edifici.

Nell'abaco allegato sono riportate le tipologie edilizie previste, sulla planimetria sono definiti gli ingombri dei nuovi fabbricati nel rispetto dell'impianto urbanistico complessivo previsto dal Piano, in fase di progetto esecutivo sono ammesse:

- modifiche all'articolazione planimetrica e volumetrica degli edifici allo scopo di consentire le opportune differenziazioni tra i singoli fabbricati per forma e dimensioni, nel rispetto dei vincoli riportati nella tabella dei parametri urbanistici ed edilizi, delle norme del PRG;

- modifica alle indicazioni piano-altimetriche della viabilità interna, dei percorsi pedonali e delle sistemazioni esterne degli edifici in funzione degli approfondimenti progettuali esecutivi;
- realizzazione di corpi completamente interrati in aderenza agli edifici, nel rispetto della normativa comunale vigente.

Per ciascun lotto sono stabilite le volumetrie complessive massime ammesse ed i parametri urbanistici minimi e massimi per ogni singolo lotto vedi dati tecnico urbanistici nella tabella allegata; per i parametri edilizi sono definiti il perimetro degli edifici e spazio di possibile espansione cioè aree dove è possibile l'articolazione geometrica dell'edificio sulla base del parere della CEC; sono ammessi spostamenti anche al di fuori del perimetro indicati in planimetria fino a ml 3.00, purché nel rispetto delle distanze dai confini, dalle strade, dagli altri edifici definite dal regolamento comunale. Sono definiti gli accessi pedonali e carrai e la tipologia delle coperture e pendenza delle falde.

Per ciascuna unità residenziale dovrà essere redatto un progetto esecutivo coerente con quanto previsto dalle norme del piano e con quanto indicato nell'abaco dei materiali e delle tipologie edilizie. **La CEC, in sede di valutazione di ogni singolo permesso di costruire, dovrà verificare la coerenza dei singoli interventi con il presente piano di lottizzazione così come l'ammissibilità di eventuali variazioni proposte non normate dal presente piano, quali l'utilizzo dell'ulteriore spazio edificabile di possibile espansione a disposizione per ciascun lotto, variazioni rispetto agli schemi allegati per la forma dei parapetti e le recinzioni.**

Il Piano di Lottizzazione rinvia alla progettazione esecutiva la determinazione delle caratteristiche delle opere di sistemazione delle pertinenze degli edifici; in tal senso queste aree sono suscettibili di variazioni dimensionali coerentemente con l'articolazione planimetrica degli edifici. Tuttavia tali sistemazioni dovranno rispettare le indicazioni contenute nell'abaco dei materiali e delle tipologie edilizie allegati.

Salvo quanto disposto dalle norme di attuazione, devono essere rispettate tutte le leggi vigenti in materia di edilizia, con particolare riferimento a quelle relative alla sicurezza, al contenimento dei consumi energetici, all'eliminazione delle barriere architettoniche, all'igiene in generale ed al rispetto dei parametri di inquinamento acustico.

Per quanto non prescritto o richiamato dalle presenti norme, si applicano le disposizioni contenute nel Piano Regolatore Generale vigente e nel Regolamento Edilizio Comunale oltre a quanto previsto dal Codice Civile.

3.1 Soluzione planimetrica

La soluzione planimetrica di costituire sette lotti di piccole dimensioni di superficie variabile da 719 a 786 mq, vuole garantire in primis un'edificazione proporzionata nel rispetto della realtà urbana dei centri urbani "nonesi". Trovandoci infatti all'esterno del centro storico le tipologie di riferimento sono edifici isolati, contenenti poche unità abitative con superfici di pertinenza destinate a verde, tutti elementi che comportano un basso impatto urbanistico.

A questa prima valutazione si affiancano le difficoltà tecniche legate alla morfologia del terreno; il dislivello di circa dieci metri che caratterizza l'area d'intervento impone dei vincoli nell'utilizzo edilizio del sottosuolo, destinato ad ospitare i garage e trova un suo logico sviluppo in terrazzamenti su diverse quote altimetriche che garantiscono, al tempo stesso, un ottimale esposizione al sole degli edifici.

Un altro aspetto molto importante è quello di permettere il completamento della lottizzazione per stralci, graduale e flessibile, che potrà procedere per fasi temporali diverse, seguendo le necessità e le richieste, in modo da garantire l'effettiva occupazione delle unità abitative costruite.

3.2 Tipologia architettonica

L'obbiettivo del piano di lottizzazione è quello di permettere a coloro che abiteranno gli edifici di poter disporre di soluzioni abitative frutto di una ottimale distribuzione planimetrica, dotate di una buona qualità architettonica, sia formale che costruttiva.

Dopo un primo confronto con amministratori, pianificatori e committenti la scelta è stata quella di puntare su una tipologia architettonica legata al nostro territorio montano, in armonia rispetto alla edificazione finora adottata nel territorio valligiano.

Dal punto di vista tipologico, gli edifici di nuova costruzione riprendono alcuni elementi architettonici tipici della edificazione nonesa quali i tetti a 2 falde, a padiglione oppure anche monofalda, come il lotto confinante ad est, ma con la copertura in tegole (è escluso l'uso della lamiera per la copertura).

Nelle tavole si è delineata la tipologia architettonica che si potrà realizzare: il tipo di copertura e l'orientamento delle murature; le possibili tipologie delle aperture di forma "rettangolare" o "quadrata" con vetri a una o più specchiature, disposti il più possibile in allineamento sui due piani.

3.3 Finiture, materiali e colorazioni

Gli edifici saranno realizzati secondo le tipologie descritte al punto 3.2 e seguiranno quanto previsto nell'abaco materiali allegato e qui a seguito riassunto:

Copertura

- coperture a 2 falde, ammesso monofalda o a padiglione;
- è ammessa la composizione di più tetti a diversa tipologia;
- il tetto avrà manto in tegole di cotto o cemento a tinta unita;
- è ammesso l'inserimento di abbaini in falda secondo gli schemi allegati;
- lattonerie in metallo con finitura naturale è sconsigliata la lamiera preverniciata;
- preferire il sistema tetto con "passa fuori" o detto anche "doppio tetto".

Elementi di facciata

- fori delle finestre tradizionali anche di grandi dimensioni o ad angolo;
- non sono ammessi: "erker", fori circolari o non tradizionali;
- i serramenti saranno in legno o alu con o senza ante d' oscuro;
- l'uso del pvc per la parte esterna potrà essere valutato dalla CEC;
- per serramenti in alu non è ammesso l'uso di lamine "finto legno";
- balconi saranno in legno, preferibilmente a finitura naturale, metallo o hpl;
- sono ammessi balconi con parapetto in analogia al rivestimento di facciata;
- per i balconi ricavati in riseghe, e' ammesso il parapetto in muratura in analogia alla facciata;
- per i balconi, con il parere positivo della CEC sono ammissibili variazioni agli schemi allegati;
- più del 50% della superficie delle facciate sarà con finitura a graffiato o intonaco civile;
- rivestimenti di facciata in legno o hpl ad orditura orizzontale;
- per tutte le parti in legno all'esterno (serramenti, sottogronda, rivestimenti, ecc.) è esclusa la lacca colorata coprente;
- zoccolatura dell' edificio in pietra o in lamiera in analogia con le lattonerie;

4. SISTEMAZIONI ESTERNE

Le sistemazioni esterne seguiranno anch'esse quanto riportato sulla tavola L9 e previsto nell'abaco materiali allegato e qui di seguito riassunto:

Pavimentazioni

- anditi in: pietra locale, acciottolato, porfido o asfalto;
- parcheggi esterni in: ghiaino, grigliato inerbito, formelle di cemento o asfalto;
- percorsi pedonali in: ghiaino, grigliato inerbito, formelle di cemento o verdi.

Recinzioni e muri di confine

- muretti di confine e muri di sostegno con rivestimento in pietra faccia a vista;
- come da schemi allegati le recinzioni saranno in metallo a lavorazione semplice;
- eventuali recinzioni in legno saranno ammesse in analogia al rivestimento di facciata;
- per le recinzioni, con il parere positivo della CEC, sono ammissibili variazioni agli schemi allegati;
- è vietato l'uso di forme taglienti e/o acuminate.

4.1 Sistemazione del verde

Le aree verdi saranno realizzata utilizzando miscugli in graminacee resistenti al calpestio.

Le piantumazioni saranno realizzate prevalentemente lungo i percorsi pedonali, con essenze locali a foglia caduca quali faggi, betulle, ippocastani, che favoriscano il massimo irraggiamento solare invernale ed un buon ombreggiamento estivo.

5. MODALITÀ DI CALCOLO DEI VOLUMI

A questo scopo vedasi la tabella Dati urbanistici.

6. MODALITÀ DI CALCOLO DEI PARCHEGGI

Calcolo dei parcheggi secondo il D.M. 02.04.1968

I mc del COMPARTO 1 sono 7519 mc totali; divisi per 100 mc/ab risultano circa 75 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); **per un totale di 111,35 mq di parcheggi necessari rispetto ai 113,52 realizzati (56,24+57,28=113,52).**

Mc COMPARTO 1 = 7519 mc

Mq per abitante per comuni oltre i 10000 ab.: 18 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 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: $7519 \text{ mc} / 100 \text{ mc/ab} = 75,19 \text{ ab}$

Mq per parcheggio necessari: $75,19 \text{ ab} \times 1,481 \text{ mq/ab} = \mathbf{111,35 \text{ mq}}$

7. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione previste sono evidenziate nelle tavole allegate e consistono sinteticamente in:

- 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 del comparto 1**
- b. **cessione delle aree necessarie al parcheggio pubblico**
- d. **costruzione di sottoservizi per: fognatura nera, bianca, acquedotto, idrante metano, rete telefonica, elettrica, illuminazione pubblica con pali e fibre ottiche**

In base alle prescrizioni di PRG, è stato previsto un adeguato spazio a parcheggio pubblico, che è dimensionato secondo il D.M. 02/04/0968. Tale spazio a parcheggio è stato distribuito in un punto. Il parcheggio è stato progettato con accesso perpendicolare rispetto alla viabilità e di dimensione tale da lasciare una larghezza stradale di almeno 6,00 ml. Sono previste due strade di accesso ai lotti, di esclusiva proprietà privata, che hanno una larghezza di 4,00 ml. La nuova viabilità sarà di 6,00 secondo quanto previsto dal PRG.

Tutte le superfici destinate all'ampliamento stradale ed alla realizzazione del marciapiede sono di proprietà dei committenti del presente Piano di lottizzazione.

I sottoservizi progettati sono posizionati nella parte in ampliamento di Via del Morar ed in parte su suolo privato e consistono sinteticamente in:

- SCARICHI ACQUE NERE: le acque saranno convogliate "a bordo" del lotto e collegate al collettore generale comunale lungo via delle Albere.
- SCARICHI ACQUE BIANCHE: sarà realizzato un impianto 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 su suolo privato, dove sarà posato un idrante al centro del comparto 1.
- ENERGIA ELETTRICA e TELEFONO: progetto prevede di alimentare tutti gli edifici del compendio immobiliare mediante la cabina elettrica esistente nelle immediate vicinanze. Saranno posati i controtubi ed gli armadi di distribuzione forniti dagli enti. Le modalità di allacciamento dovranno essere concordate, in fase esecutiva, con S.E.T.

- ILLUMINAZIONE PUBBLICA: Il progetto per il comparto 1 prevede il posizionamento di 4 pali per l'illuminazione lungo il ciglio della strada sul verso del futuro marciapiede nel rispetto della nuova normativa sull'inquinamento luminoso.
- METANO: è previsto il tracciato e sarà predisposto lo scavo con la posa e fornitura delle tubazioni da parte di Dolomiti Reti
- FIBRA OTTICA: è prevista la posa della 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

