



STUDIO TECNICO ASSOCIATO
DI GEOM. A.VIOLA | GEOM. C. GIRARDI | GEOM. G. LEONARDELLI

FABRIZIO
bosetti
architetto

38078 San Lorenzo Dorsino (TN)
Via del Teatro, 26
T. +39 331 22 80 333
T. +39 0465 73 42 91

fabrizio.bosetti@gmail.com

C.F.: BSTFRZ86P14H612G | P.IVA: 02305350221

Comune di Cavedago



Provincia di Trento



Oggetto: Piano di lottizzazione (PL3) denominato "Dolomiti di Brenta" sito in via della Viola p.ed. 465 ex pp. ff. 1627 e 1628/2 C.C. Cavedago.

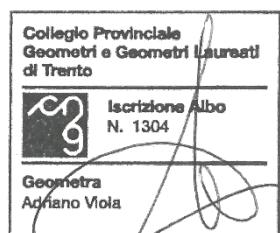
Proprietario: Stella delle Alpi Group s.r.l.

Firma:

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

Cavedago, lì 29/03/2024

Il tecnico
Adriano Geom. Viola



Il tecnico
Fabrizio Arch. Bosetti

Sede: Mezzolombardo TN 38017
Sede: Cavedago TN 38010

Piazza San Giovanni 32/A - 0461 1916225
Via della Viola, 10 - 0461 654269

progettarea3@gmail.com
studio@adrianogeomtraviola.it

PREMESSA

L'elaborato progettuale è riferito alla proposta di lottizzazione sulla p.ed. 465 ex pp. ff. 1627 e 1628/2 C.C. Cavedago in via della Viola.

PROPRIETÀ

La proprietà degli immobili oggetto di intervento è della società **Stella delle Alpi Group s.r.l.** con sede in via della Viola, 10 - 38010 Cavedago (TN) con C.F. e P.IVA 01980740227, di cui legali rappresentanti:

- Viola Adriano nato a Cavedago il 05/05/1959, C.F. VLIDRN59E05C392B e residente in via della Viola, 10 - 38010 Cavedago (TN);
- Viola Massimiliano nato a Trento il 20/05/1997, C.F. VLIMSM97E20L378E e residente in via Miori, 18 - 38010 Andalo (TN).

UBICAZIONE DEL SITO

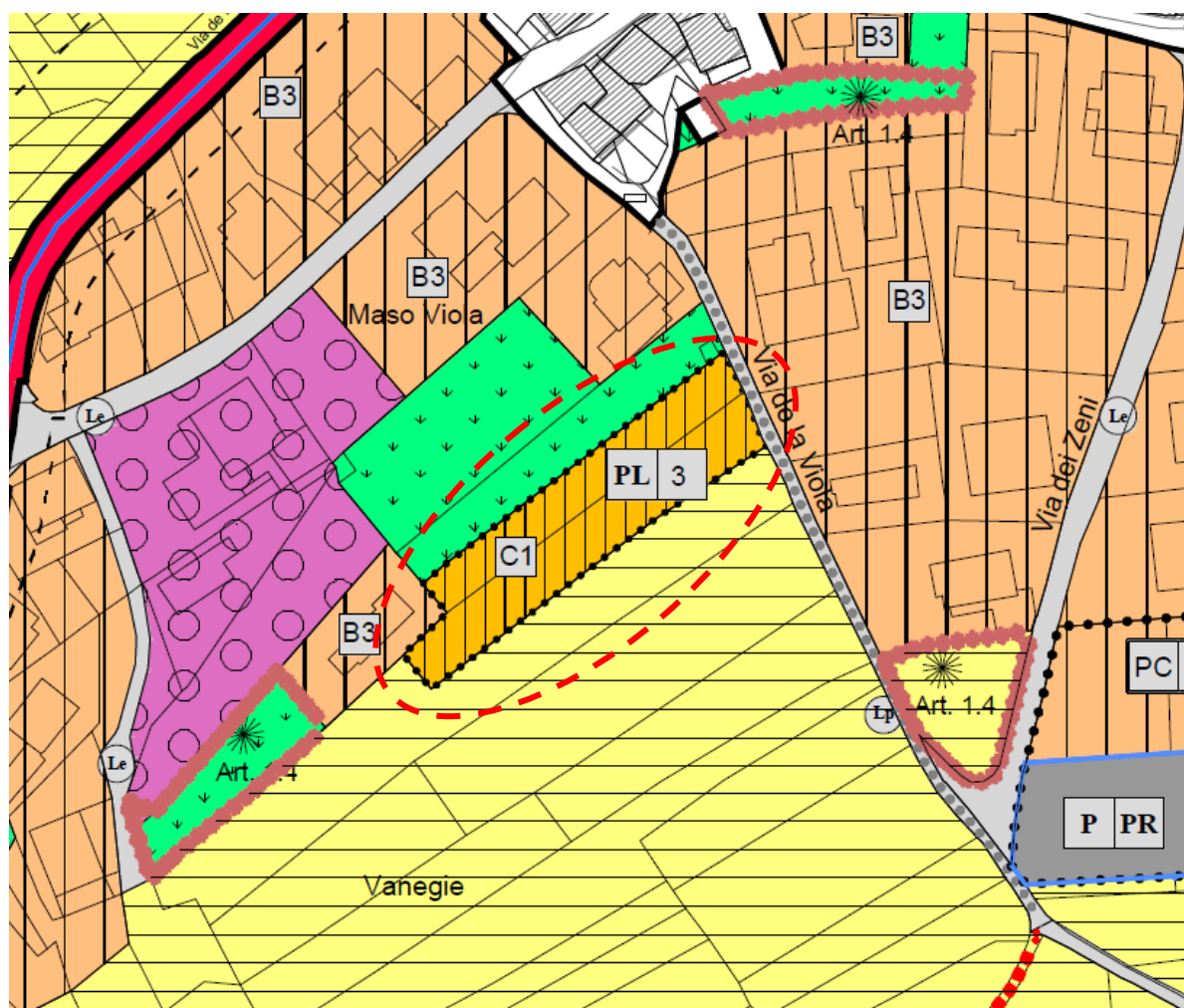
La p.ed. 465 ex pp. ff. 1627 e 1628/2 in C.C. Cavedago, è ubicata a monte del Maso Viola, in posizione soleggiata con un'ottima vista panoramica sul gruppo del Brenta e dispone di comodo accesso diretto alla strada comunale p.f. 3129 con cui confina, che collega via della Viola a località Dorego.

Per una migliore individuazione dell'area si rimanda alla sottostante foto aerea:



INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area relativa alla p.ed. 465 ex pp.ff. 1627 e 1628/2 in C.C. Cavedago è inserita nel vigente Piano Regolatore Generale come Aree ad uso prevalentemente residenziale di Espansione e Riqualificazione Urbanistica regolate dalle N.T.A all'art. 8.4 Zone C – Aree di nuovo insediamento soggette a Piano Attuativo PL3, già approvato con D.C.C. nr. 34 del 22/11/2008 ed attualmente scaduto.



Le norme di attuazione relative all'articolo 8.4 prevedono:

Indice di densità territoriale: $U_f = 0,45 \text{ mq/mq}$.

Numero di piani: 3

H massima del fronte: 8,0 ml.

H massima dell'edificio: 9,0 ml.

Nell'allegato progettuale tutti i parametri sopra indicati vengono ampiamente rispettati.

STATO ATTUALE

Nell'anno 2008, sul sito p.ed. 465 ex pp.ff. 1627 e 1628/2 in C.C. Cavedago, è stato approvato un piano di lottizzazione con D.C.C. nr. 34 del 22/11/2008 per la realizzazione di un ampio piano seminterrato destinato ad autorimessa, cantine e locali di servizio, con soprastanti nr. 3 edifici sviluppati su nr. 3 piani fuori terra, destinati a nr. 3 unità abitative ciascuno, per complessivi nr. 9 alloggi.

Con l'intervento di cui sopra sono state eseguite le seguenti opere di urbanizzazione:

- Collegamento dal PL3 alla rete pubblica delle:
 - Acque nere con tubazione Ø 200;
 - Acque bianche con tubazione Ø 300.
- Spostamento acquedotto comunale per raggiungere la struttura seminterrata e realizzazione di nuovo pozzetto acquedotto previsto per servire i futuri alloggi.
- Con C. Ed. nr. 55/2009 del 15/10/2009 è stata rilasciata autorizzazione ad edificare autorimessa interrata con nr. 3 fabbricati soprastanti destinati a civile abitazione e residenza ordinaria.
- Con inizio lavori del 02/11/2010 sono state eseguite le opere di realizzazione del solo piano seminterrato con fondazioni, muri di elevazione e soletta soprastante in c.l.s.

La struttura in C.A. del seminterrato è stata oggetto di regolare collaudo statico in data 22/05/2012 a firma ing. Piero Paolo Susanna, depositato presso l'ufficio Cementi Armati della PAT in data 01/06/2012 al nr. 80450 prot. nr. 1596. Per una migliore descrizione della struttura si allega documentazione fotografica dello stato attuale.

Allo stato attuale il piano di lottizzazione sopra descritto è scaduto, così come tutte le Concessioni Edilizie in essere.

PROPOSTA PROGETTUALE DI NUOVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il nuovo piano di lottizzazione PL3 sito in via della Viola denominato “Dolomiti di Brenta” in virtù dell’ottima panoramica sull’omonimo gruppo montuoso.

La proposta progettuale prevede la realizzazione di nr. 3 edifici, soprastanti il piano seminterrato già realizzato, sviluppati su nr. 2 livelli compresi fra piano terra e piano primo con copertura a due falde.

Il massimo ingombro della pianta degli edifici sarà di ml 8,00 x 12,50 con piano terra di altezza ml 2,50 e piano primo/sottotetto con altezza media ponderale minima di ml 2,50.

La distanza tra gli edifici sarà di ml 10,00.

La distanza dal confine a valle così come dal confine a monte, sarà di minimo ml 5,00 per quanto riguarda l’edificio A posto sul versante est nelle vicinanze della strada comunale.

Mentre per gli edifici B e C sul versante ovest, la distanza dal confine a monte sarà di ml 5,00 e dal confine a valle di ml 4,50 in virtù dell’atto d’assenso del proprietario della p.f. 1626 regolarmente intavolato.

Ciascun edificio avrà destinazione bifamiliare o a villetta unifamiliare e sarà realizzato in muratura e/o legno con certificazione Casa Clima tipo A+, utilizzando i più moderni materiali e lavorazioni volte ad ottenere un’alta efficienza energetica.

La parte interrata sul versante est verso la strada comunale, sarà destinata a garage e cantine a servizio degli edifici soprastanti mentre la parte più ampia sul versante ovest, sottostante gli edifici B e C sarà invece destinata a depositi e cantine a disposizione della proprietà.

OPERE DA REALIZZARE A FAVORE DELL’AMMINISTRAZIONE COMUNALE

La proprietà, ai fini autorizzativi del piano di lottizzazione, intende realizzare le seguenti opere di urbanizzazione da cedere gratuitamente all’amministrazione comunale:

- Ampliamento dell’attuale strada comunale p.f. 3129 che collega via della Viola a località Dorego, con ampliamento medio di ml 1,00/1,20 maggiorando la sede stradale esistente.

Tale ampliamento sarà eseguito sulle proprietà private:

- p.ed. 248 di proprietà di Viola Adriano;
- p.ed. 346 di proprietà di Bebber Maria Grazia e Zeni Giorgio;
- p.f. 1626 di proprietà di Zeni Giorgio;
- p.ed. 465 di proprietà della Stella delle Alpi Group s.r.l. nel perimetro della lottizzazione.

L'ampliamento totale della sede stradale sarà pari a 92,40 mq ed attraverso la sottoscrizione della presente, i privati proprietari acconsentono alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione in progetto.

- I lavori necessari all'ampliamento della sede strale che saranno realizzati a totale carico della ditta lottizzante, consisteranno in:

- Demolizione dell'attuale muro in c.l.s. con soprastante recinzione e cordonata stradale sul lato ovest della sede stradale;
- Scavo nella parte in ampliamento per posa tubazioni SET con realizzazione nuovo distributore incassato sulla p.ed. 248;
- Realizzazione massicciata stradale con materiale legante calcareo;
- Realizzazione di nuovo muro di confine in c.l.s. con soprastante recinzione;
- Realizzazione nuova pavimentazione in asfalto;
- Spostamento su p.ed. 248 dell'attuale armadietto contatori metano al fine di consentire l'ampliamento della sede stradale e migliorare l'accesso alla p.ed. 346;
- Stesura di frazionamento relativo all'ampliamento della sede stradale e cessione dell'area e delle opere al Comune di Cavedago.

Cavedago, lì 29/03/2024

Il tecnico
Adriano Geom. Viola

Il tecnico
Fabrizio Arch. Bosetti

