

PROJECTS STP S.R.L.  
VIA E. FERMI 70  
38123 TRENTO  
P.IVA 02597550223  
projects\_stp@pec.it  
info@studiosandri.eu  
www.studiosandri.eu



# PIANO ATTUATIVO P.A. D - CADINE

## REALIZZAZIONE NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE

PP.FF. 605/1 - 605/2 - 606 - 610/2 - 611/2 e parte  
delle P.F. 610/1-611/1-1061/1 C.C. CADINE

Provincia di:

TRENTO

Comune di:

TRENTO

Committente:

KOSTRUIRE S.R.L.



Disegno n. :

Z:\Lavori\211\_22 - CADINE  
KOSTRUIRE\1 - MODELLI DIGITALI\0 -  
REVIT\CADINE KOSTRUIRE -  
FEBBRAIO 2026 - QUOTA  
URBANIZZAZIONE 467.60.rvt

Data:

MARZO 2026

Modifiche:

30/03/2026 10:29:44

Scala:

Tavola n.

RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

# R01

## SOMMARIO

1.	Premessa:.....	2
2.	Localizzazione intervento:.....	2
3.	Estratto mappa P.R.G.: .....	4
4.	Carta di sintesi della Pericolosità della P.A.T.:.....	6
5.	Carta di sintesi Geologica:.....	7
6.	Piano generale di utilizzazione delle Acque Pubbliche (PGUAP): .....	7
7.	Carta delle risorse idriche:.....	8
8.	Descrizione STATO ATTUALE e URBANIZZAZIONE DEL TERRENO:.....	8
9.	Descrizione STATO DI PROGETTO (criteri di progettazione e qualità architettonica):.....	9
10.	Relazione per il superamento delle barriere architettoniche:.....	11
11.	Spazi di parcheggio:.....	12
12.	Dotazione per la ricarica dei veicoli elettrici "Art.47 R.E.C.":.....	12
13.	Dichiarazione Autorimessa: .....	12
14.	Contenimento dei consumi idrici "Art.42 R.E.C.": .....	12
15.	Sistema di illuminazione "Art.43 R.E.C.": .....	13
16.	Aree comuni per il deposito biciclette "Art.48 R.E.C.":.....	13
17.	Aree per la raccolta dei rifiuti "Art.50 R.E.C.":.....	13
18.	Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili negli edifici .....	14
19.	Spazi di relazione condominiale e per il gioco dei bambini .....	14
20.	Dati urbanistici:.....	14
21.	Calcolo del contributo di costruzione dovuto:.....	15
22.	Elenco elaborati depositati:.....	15



## 1. Premessa:

Lo scrivente studio di Progettazione Projects STP S.r.l. ha ricevuto incarico di redigere la presente proposta progettuale, finalizzata alla richiesta di approvazione di piano attuativo per la costruzione di un complesso residenziale, sulle pp.ff. 605/1 - 605/2 – 606 – 610/2 – 611/2 e **parte** delle p.f. 610/1 – 611/1 – 1061/1 C.C. Cadine.

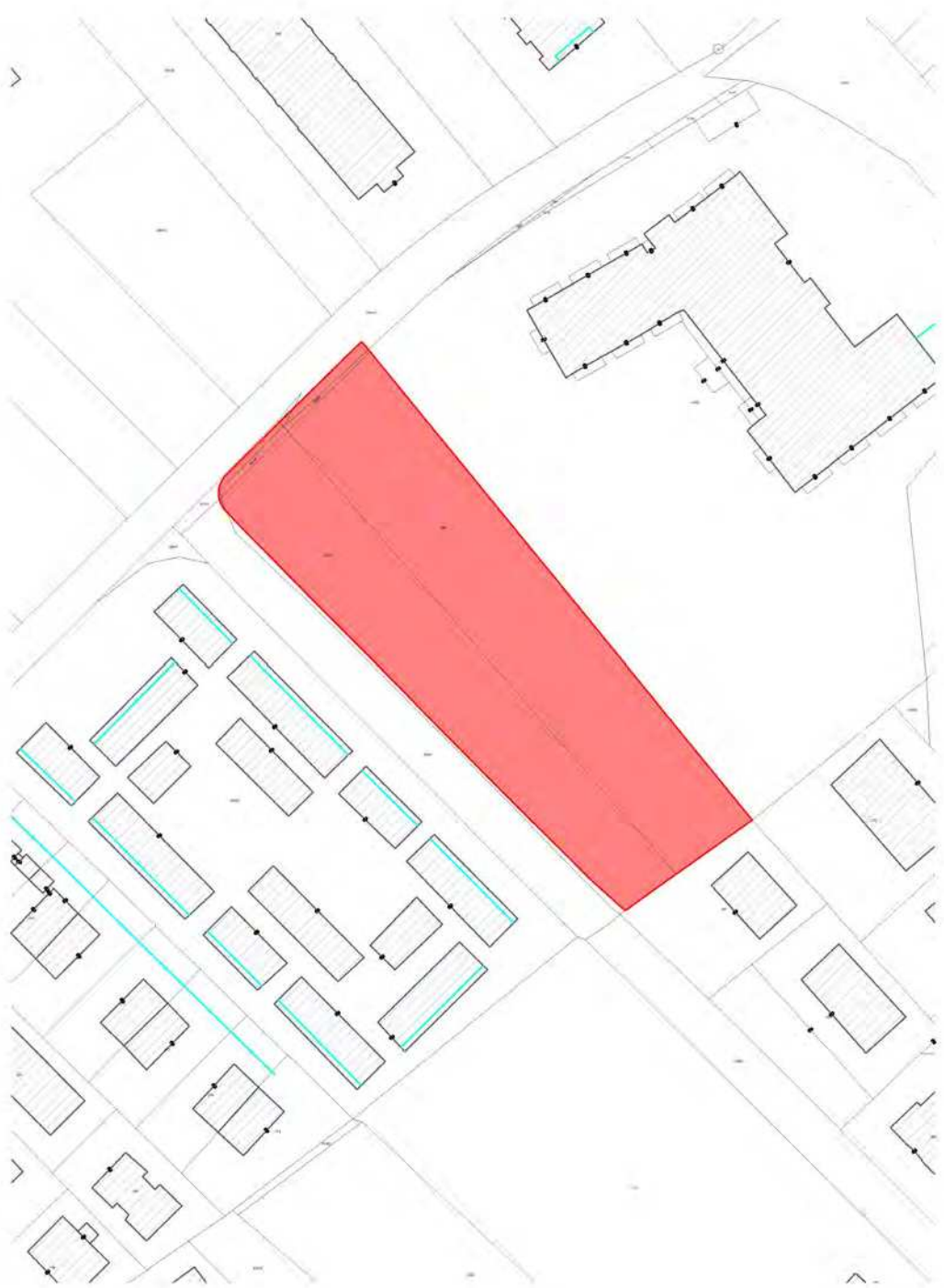
## 2. Localizzazione intervento:

Il lotto oggetto dell'intervento si trova a Cadine, più precisamente all'incrocio tra via di Caman e via di Coltura.



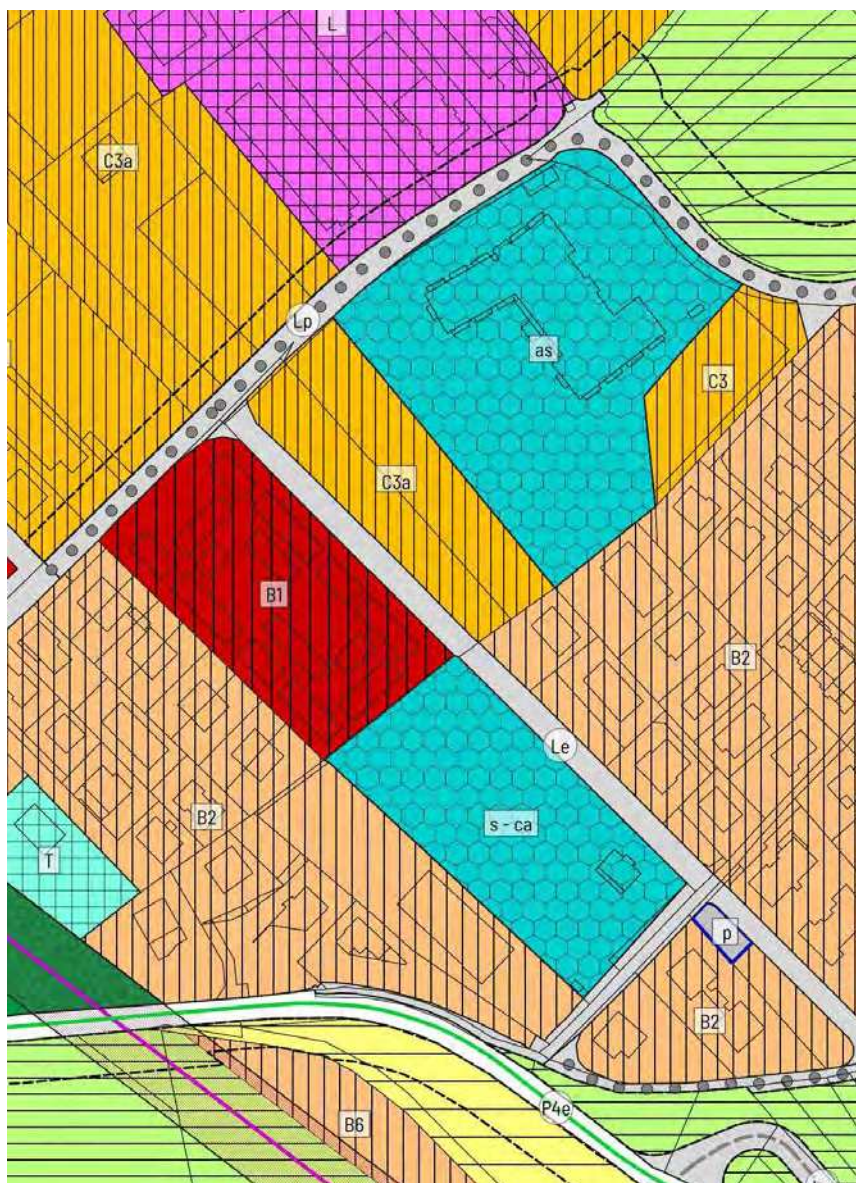
Ortofoto

A nord-est il lotto confina con la casa di riposo p.ed. 400, a sud-est con la p.ed. 347, a sud-ovest con via di Caman e a nord-ovest con via di Coltura.



Estratto mappa catastale.





Estratto P.R.G. variante tecnica 2023-2024

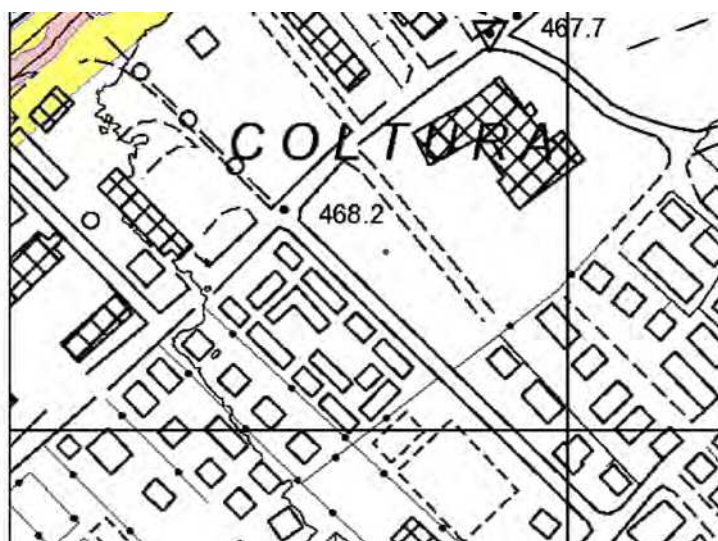
Il P.R.G. Variante tecnica 2023-2024 in prima adozione prevede la stessa destinazione urbanistica del P.R.G. vigente.



Estratto Allegato N. 4.2 del PRG vigente

#### 4. Carta di sintesi della Pericolosità della P.A.T.:

Per quanto riguarda la carta di sintesi della Pericolosità, il lotto in oggetto non presenta particolari rischi che richiedono uno studio di compatibilità specifico.



Carta di sintesi della Pericolosità



## 5. Carta di sintesi Geologica:

Per quanto riguarda la carta di sintesi Geologica, il lotto in oggetto richiede la redazione di relazione geologica.



Carta di sintesi Geologica

## 6. Piano generale di utilizzazione delle Acque Pubbliche (PGUAP):

In riferimento al Piano generale di utilizzazione delle Acque Pubbliche, il lotto in oggetto non presenta particolari rischi che richiedono uno studio di compatibilità.

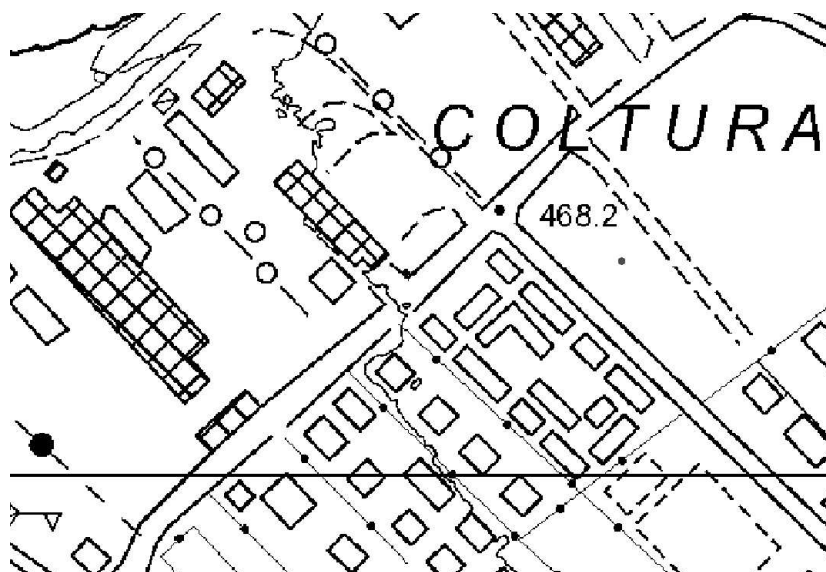


Cartografia di utilizzazione delle acque pubbliche



## 7. Carta delle risorse idriche:

Per quanto riguarda la carta delle risorse idriche, il lotto in oggetto non richiede la redazione di relazione idrogeologica.



Carta delle risorse idriche

## 8. Descrizione STATO ATTUALE e URBANIZZAZIONE DEL TERRENO:

Il lotto di progetto è attualmente costituito da un prato incolto che risulta infossato rispetto alla viabilità locale che lo circonda sui lati sud-ovest e nord-ovest come documentato nelle tavole 03 - 04 allegate alla presente.

L'andamento altimetrico delle strade perimetrali evidenzia:

- Via di Caman ha la quota minima a sud-est pari a 466.53 m.s.l.m. e la quota massima all'incrocio con via di Coltura pari a 468.15 m.s.l.m.
- Via di Coltura ha la quota minima a nord-ovest pari a 467.99 m.s.l.m. e la quota massima all'incrocio con via di Caman pari a 468.15 m.s.l.m.

Tali quote rapportate alla quota più bassa del lotto pari a 465.32 m.s.l.m., coincidente con il confine est, fa comprendere la differenza di quota massima rispetto alla viabilità pari a 2.83 m. Se si prende in considerazione la mezzeria del lotto la quota minima è pari a 465.54 dunque la differenza è leggermente minore e pari a 2.61 m.



Facendo una media delle quote del lotto si ottiene:

$$(466.21+466.19+466.20+466.38+466.58+466.93+466.75+466.13+465.83+465.64+465.60+465.61+465.45+465.48+465.36+465.54+465.71+466.25+467.83+467.65+467.90+467.42+467.09+466.92+466.63+466.49+466.49)/27 = 466.38 \text{ m.s.l.m.}$$

Il lotto nella parte verso est presenta dunque una forte differenza di quota rispetto alla viabilità locale, inoltre, anche rispetto ad una quota media pari a 466.38 il lotto presenta una differenza di quota minima pari a 0.15 m e massima pari a 1.77 m.

Gli edifici limitrofi come l'edificio della RSA confinante a nord con parco verso sud in pendenza verso il lotto di progetto e anche il gruppo di edifici residenziali a sud hanno una quota di spicco che prende di riferimento la strada su cui hanno accesso (via di Coltura) risultando dunque posti ad una quota maggiore rispetto all'attuale andamento del lotto di progetto (linea marrone). Tale aspetto è visibile in Tav.09 – sezioni tipologiche – sezione A-A.

Come visibile in tavola 06 la parte di lotto che rimarrà privata, ovvero l'area Sf inizierà ad un certo punto di via di Caman, dove la strada attuale presenta una quota pari a 467.60 m.s.l.m.

Con l'obiettivo di evitare che gli edifici risultino infossati rispetto alla viabilità locale e agli edifici limitrofi si chiede l'urbanizzazione del terreno alla quota 467.60 m.s.l.m. come mostrato nella tavola 05 allegata.

#### **9. Descrizione STATO DI PROGETTO (criteri di progettazione e qualità architettonica):**

Lo sviluppo progettuale dell'area risulta subordinato all'approvazione di un piano attuativo il quale tra le varie previsioni prevede la cessione di una parte del lotto originale all'amministrazione comunale per la realizzazione di un'area verde come raffigurato nelle tavole 06 - 13.

L'area verde si sviluppa come uno spazio pubblico organico e accessibile, pensato per accogliere diverse funzioni in modo armonioso. I percorsi pedonali, realizzati con pavimentazioni permeabili e antitrauma nei punti di gioco, disegnano isole erbose e zone d'ombra in cui sono collocati alberi autoctoni di nuova piantumazione e alcuni esemplari esistenti. La presenza di panchine distribuite



lungo i camminamenti invita alla sosta e alla socialità, mentre i gruppi tavolo definiscono una piccola area picnic che può essere utilizzata da famiglie e visitatori.

Il cuore dell'area a verde è dedicato ai bambini: giochi inclusivi, altalene e scivoli sono inseriti su superfici sicure e continue, con attrezzature pensate anche per l'uso da parte di utenti con disabilità. Una fontanella modulare, accessibile a bambini, adulti e animali, contribuisce al comfort e alla fruibilità quotidiana. L'illuminazione diffusa garantisce sicurezza nelle ore serali senza interferire con la percezione paesaggistica, mentre il sistema di irrigazione e le finiture inerbite preservano il carattere naturale dello spazio.

L'area a verde, complessivamente, si configura come un ambiente di quartiere accogliente e inclusivo, dove aree gioco, zone di relax e spazi di attraversamento convivono in equilibrio con il verde, offrendo un luogo curato, sicuro e facilmente fruibile da tutti.

La parte rimanente di lotto prevede lo sviluppo di 3 edifici a carattere residenziale con superficie coperta massima, numero di piani ed altezza massima del fronte stabiliti dal piano.

Il piano attuativo prevede lo sviluppo di 3 palazzine identiche di 3 piani fuori terra.

Al piano interrato trovano posto i garage, i locali tecnici, gli spazi deposito biciclette, le cantine ed il locale di relazione condominiale. L'accesso all'interrato è garantito dalla rampa di accesso posta lungo la viabilità privata collocata nella parte nord del lotto di progetto. I piani in elevazione contengono le residenze, con relativi spazi esterni tra cui giardini e terrazze.

Al piano terra sono posti anche il locale deposito rifiuti, nonché gli spazi aperti a servizio dell'edificio ed alcuni parcheggi.

Il progetto rispetta tutte le indicazioni della scheda dell'allegato 4.2 del Piano Regolatore Generale (tra cui la cessione di parte del lotto all'amministrazione comunale nonché il rispetto degli allineamenti obbligatori lungo via di Caman) e quelli che sono i vincoli urbanistici.

L'intervento edilizio sarà realizzato in calcestruzzo con struttura portante in cemento armato, partendo dai solai e tutti i muri perimetrali dentro e fuori terra. Le tramezze interne e le separazioni tra unità immobiliari saranno realizzate in cartongesso.



La tipologia della copertura dei nuovi edifici è stata prevista a falde come specificato nella scheda di piano con una pendenza pari a 30%.

Gli edifici residenziali saranno delimitati da siepi possibilmente di tipologia sempreverde.

Nello sviluppo del progetto, sulle aree private  $S_f$  lungo il confine con la casa di cura p.ed. 400, è presente una servitù di passo a piedi e con veicoli di ogni specie di larghezza pari a 3.00 m, per questo motivo e per garantire un adeguato sviluppo in armonia con il paesaggio, sul lato nord del lotto di progetto è stata prevista la viabilità carrabile di accesso all'area privata  $S_f$ .

I materiali previsti sono quelli individuati nelle tavole 10 – 11.

Lungo il lato est di via di Caman è prevista la realizzazione di un marciapiede pubblico, in prosecuzione del tratto esistente in prossimità dell'incrocio con via di Coltura.

Il marciapiede avrà una larghezza variabile compresa tra 1,90 m e 2,50 m, determinata dai limiti imposti dalla viabilità esistente e dal confine del piano di lottizzazione. La pavimentazione sarà realizzata in asfalto. Il percorso sarà accessibile e sbarriato, presentando pendenze longitudinali inferiori all'8% e trasversali comprese tra l'1% e il 2% per garantire il corretto deflusso delle acque meteoriche. L'area su cui insiste il marciapiede sarà interamente di proprietà pubblica e ceduta gratuitamente al Comune di Trento, libera da vincoli, come previsto nelle tavole di progetto.

#### **10. Relazione per il superamento delle barriere architettoniche:**

Con riferimento alle norme di cui alla l.p. 1/1991 e alla legge 13/1989, si rimanda alla relazione specifica R03 ed alla tavola 15 allegati alla presente proposta progettuale.



#### 11. Spazi di parcheggio:

Per quanto concerne lo standard a parcheggio, si ritiene soddisfatto secondo quanto previsto dalla normativa vigente; per ulteriori specifiche si rimanda agli elaborati di progetto, dove sono indicati il numero di posti auto.

#### 12. Dotazione per la ricarica dei veicoli elettrici "Art.47 R.E.C.":

Viste le normative di riferimento in materia di ricarica dei veicoli elettrici, visto il numero di appartamenti a progetto (maggiore/uguale a 10), la predisposizione è garantita per almeno il 20% dei posti auto a progetto. È inoltre garantito un punto di ricarica per almeno il 50% degli spazi a parcheggio e box auto per cui è stata prevista la predisposizione.

Per ulteriori specifiche si rimanda agli elaborati di progetto.

#### 13. Dichiarazione Autorimessa:

Visto Il D.P.R. n°151 del 1° agosto 2011 *"Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n°78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n°122" in particolare gli articoli 2-3-4*".

La superficie complessiva dell'autorimessa è minore di 1000 m<sup>2</sup>, pertanto, la categoria d'appartenenza dell'attività è la "75 B", dunque non si è tenuti a richiedere la "valutazione progetto" all'ufficio Prevenzioni Incendi del comando dei Vigili del Fuoco di Trento (art.3).

L'autorimessa risponderà ai requisiti indicati all'interno della RTV- V.6 del nuovo codice di prevenzione incendi D.M. 3 agosto 2015, e verrà presentata apposita S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) corredata dalla documentazione prevista all'articolo 2 comma 7 del medesimo D.P.R. (dichiarazioni e certificazioni rilasciabili solo a lavori ultimati).

#### 14. Contenimento dei consumi idrici "Art.42 R.E.C.":

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile saranno previsti sistemi di diffusione dell'acqua a portata ridotta tramite rompi getto brevettati. Sarà inoltre prevista idonea vasca di raccolta delle



acque meteoriche per l'irrigazione del verde pertinenziale e la pulizia dei cortili e dei camminamenti. Tale vasca sarà interrata e dimensionata per soddisfare la superficie da irrigare. L'impianto idrico così formato non sarà collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette saranno dotate di dicitura "acqua non potabile", secondo le vigenti normative, il che sarà tutto certificato dall'installatore in fase di redazione delle dovute dichiarazioni di conformità.

#### **15. Sistema di illuminazione "Art.43 R.E.C.":**

Nelle parti comuni e nei garage dell'edificio saranno installati interruttori a tempo e azionati da sensori di presenza ad eccezione degli apparecchi per illuminazione di sicurezza, saranno utilizzate sorgenti luminose di classe A.

Nell'illuminazione esterna saranno utilizzati interruttori crepuscolari e saranno utilizzati apparecchi illuminanti ad alto rendimento ottico dotati di lampade ad alta efficienza secondo la normativa vigente, il che sarà tutto certificato dall'installatore in fase di redazione delle dovute dichiarazioni di conformità.

#### **16. Aree comuni per il deposito biciclette "Art.48 R.E.C.":**

Vengono previsti spazi per il deposito delle biciclette al piano interrato come meglio evidenziato in tavola 08.

#### **17. Aree per la raccolta dei rifiuti "Art.50 R.E.C.":**

Viene proposto uno spazio per la raccolta dei rifiuti in prossimità dell'accesso al lotto lungo via di Caman, rispettando quanto previsto dall'Art. 50 del Regolamento Edilizio Comunale (in materia di altezza minima, superficie minima, pavimentazione idonea e forma).

Sarà realizzata idonea mascheratura atta ad occultare la vista dei contenitori presenti all'interno, garantendo il decoro dell'edificio e dell'ambiente.



#### 18. Utilizzo di fonti energetiche rinnovabili negli edifici

Al fine di ridurre i consumi energetici globali dell'edificio tra le varie scelte sostenibili si è deciso di adottare pannelli fotovoltaici in copertura.

#### 19. Spazi di relazione condominiale e per il gioco dei bambini

Per quanto riguarda lo spazio di relazione condominiale esso sarà posto, al piano interrato e risulterà aerato dall'esterno, mentre gli spazi a verde per il gioco dei bambini sono posti a divisione tra le palazzine.

#### 20. Dati urbanistici:

La superficie territoriale di intervento è pari a *4787.85 m<sup>2</sup>*, che a seguito dell'area in cessione diventa pari a 3620.10 m<sup>2</sup>, mentre la superficie utile netta massima a progetto è pari a *1196.95 m<sup>2</sup>*.

Di seguito si riporta un riepilogo dei dati urbanistici a progetto:

### TABELLA RIASSUNTIVA DATI URBANISTICI

<b>DATI URBANISTICI</b>	<b>SCHEDA P.A.</b>	<b>PROGETTO P.A.</b>
Superficie territoriale (St)	4658.00 m <sup>2</sup>	4787.85 m <sup>2</sup>
Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	0.25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0.25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altezza del fronte (Hf)	10.00 m	10.00 m
Numero di piani (Hp)	3	3
Rapporto di copertura massimo (Sc/St)	14.00 %	14.00 %
Area in cessione (Ss)	1094.00 m <sup>2</sup>	1101.00 m <sup>2</sup>
Superficie fondiaria (Sf)	3564.00 m <sup>2</sup>	3620.10 m <sup>2</sup>
Superficie utile netta (SUN)	1164.50 m <sup>2</sup>	1196.95 m <sup>2</sup>
Superficie a verde minima su Sf (10%)	356.40 m <sup>2</sup>	362.00 m <sup>2</sup>

VINCOLI DA SCHEDA DI PIANO



Per quanto omesso o non specificato nella presente relazione tecnica si rimanda agli elaborati tecnici allegati.

## 21. Calcolo del contributo di costruzione dovuto:

LA SUPERFICIE UTILE NETTA MASSIMA (SUN) soggetta al contributo di costruzione è pari a 1196.95 m<sup>2</sup>

## 22. Elenco elaborati depositati:

- P.A. D - CADINE - 01 - ESTRATTI CARTOGRAFICI
- P.A. D - CADINE - 02 - DATI URBANISTICI
- P.A. D - CADINE - 03 - STATO DI FATTO - PLANIMETRIA E RILIEVO
- P.A. D - CADINE - 04 - STATO DI FATTO - SEZIONI ALTIMETRICHE
- P.A. D - CADINE - 05 - STATO DI PROGETTO - URBANIZZAZIONE DEL TERRENO
- P.A. D - CADINE - 06 - STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONE COMPARTO
- P.A. D - CADINE - 07 - STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIA DISTANZE
- P.A. D - CADINE - 08 - STATO DI PROGETTO - PIANTA PIANO INTERRATO
- P.A. D - CADINE - 09 - STATO DI PROGETTO - SEZIONI TIPOLOGICHE
- P.A. D - CADINE - 10 - STATO DI PROGETTO - PROSPETTI TIPOLOGICI
- P.A. D - CADINE - 11 - STATO DI PROGETTO - ABACO MATERIALI
- P.A. D - CADINE - 12 - STATO DI PROGETTO - PLANIVOLUMETRICO
- P.A. D - CADINE - 13 - STATO DI PROGETTO - OPERE DI URBANIZZAZIONE
- P.A. D - CADINE - 14 - STATO DI PROGETTO - PLANIMETRIA DELLE RETI
- P.A. D - CADINE - 15 - STATO DI PROGETTO - ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE
- P.A. D - CADINE - 16 - PLANIMETRIA ACQUISIZIONE DIRITTI EDIFICATORI
- P.A. D - CADINE - 17 - SCHEMA DI FRAZIONAMENTO
- P.A. D - CADINE - 18 - STATO DI PROGETTO - RENDER E FOTOINSERIMENTI
- P.A. D - CADINE - 19 - STATO DI FATTO - PLANIMETRIA VINCOLI TAVOLARI ED AGGRAVI
- P.A. D - CADINE - 20 - CARATTERISTICHE EDIFICATO LIMITROFO
- P.A. D - CADINE - 21 - PLANIMETRIA AREE IN CESSIONE S<sub>s</sub>
- P.A. D - CADINE - R01 - RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA
- P.A. D - CADINE - R02 - RELAZIONE FOTOGRAFICA
- P.A. D - CADINE - R03 - RELAZIONE SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE



- P.A. D - CADINE - R04 - NORME DI ATTUAZIONE
- P.A. D - CADINE - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE
- P.A. D - CADINE - NULLAOSTA RETI
- P.A. D - CADINE - RELAZIONE GEOLOGICA – GEOTECNICA
- P.A. D - CADINE - ANALISI DELLE TERRE
- P.A. D - CADINE - VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA E IMPATTO ACUSTICO

Trento, marzo 2026

In fede  
Geom. Umberto Sandri  
Ing. Federico Dallago