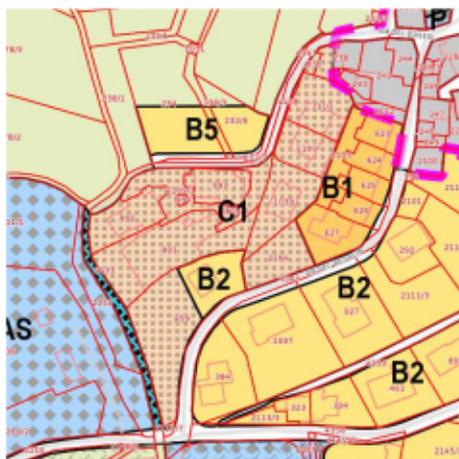
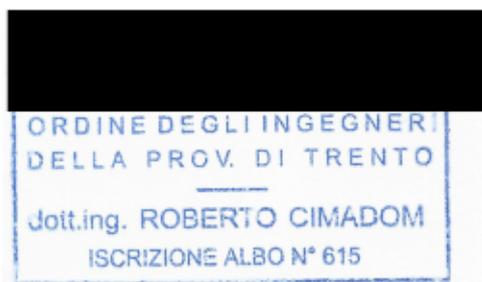


**COMPLETAMENTO PIANO ATTUATIVO
ZONA DI ESPANSIONE C 1
LOCALITA' DOSSOL - SOPRAMONTE
VARIANTE P.R.G.
10.2023**



01.A/3

**RELAZIONE TECNICA
DESCRITTIVA**



**Via Mancini 5 - 38122 Trento
tel. 0461.234153
galassoassociati@gmail.com**

Completamento piano attuativo C1

Località Dossol – Sopramonte

Variante P.R.G.

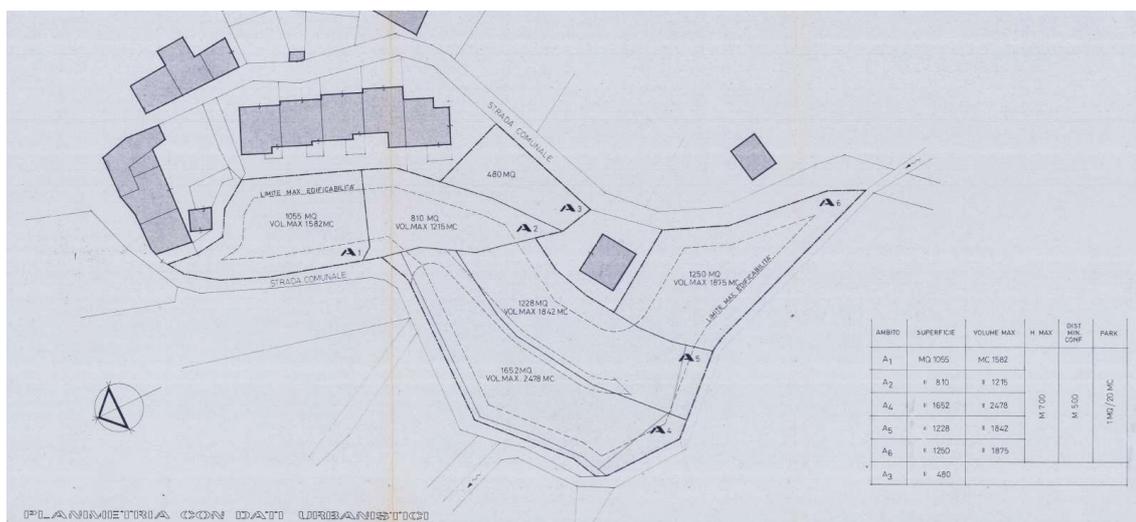
Relazione tecnica descrittiva

Premessa

L'area formata dalle attuali p.p.f. 2104, 2109/1, 2109/2, 2110/7 e p.p. ed. 459, 835, 991, 992, 993, 994, 1039, 1109, 1110, è stata edificata a seguito dell'approvazione del Piano Guida in località Dossol n. 292 del 7 ottobre 1987. Il piano risulta attualmente realizzato quasi nella totalità. Sono ancora inediti gli ambiti A3 e A6.

Il Piano guida del 1987 sull'ambito A3 non prevedeva edificazioni mentre per l'ambito A6 veniva prevista una volumetria di 1875,00 mc su una superficie di 1250 mq.

Estratto della tavola 5 del Piano Guida 292 di data 3 ottobre 1987



Scopo del completamento e variante

Scopo della variante è di individuare i limiti dell'area edificabile e aggiornare le informazioni necessarie per l'attualizzazione del Piano e per il completamento dell'edificazione del rimanente ambito A6 ancora non edificato.

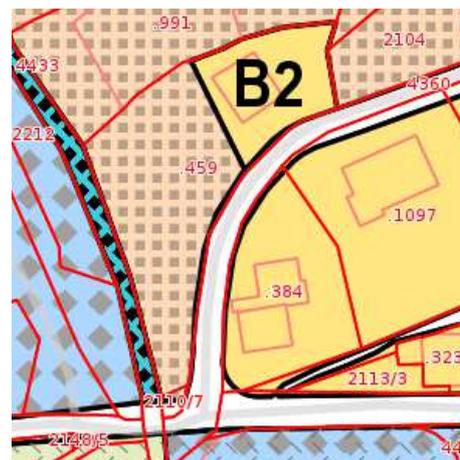
Piano Regolatore vigente

Le norme tecniche di attuazione del vigente Piano regolatore generale del comune di Trento pongono l'area in:

Art. 40

Zona C1- Zone di espansione già attuate o in corso di attuazione.

1. L'utilizzazione edificatoria di tali aree avviene sulla base di piani attuativi approvati, tali piani conservano validità secondo quanto stabilito dalle norme provinciali in materia di urbanistica



PRG Vigente

Indicazioni del Servizio urbanistica del Comune di Trento

Con comunicazione del Servizio Urbanistica del Comune di Trento è stato indicato che le previsioni del Piano Guida originario sono da considerarsi ancora attuali e che, per l'edificazione dell'ambito A6, risulta

necessario riportarle in un "Piano Attuativo" come stabilito dalle norme provinciali in materia di urbanistica.

Con la stessa comunicazione è stata informata la proprietà dell'ambito A6 che:

- il Servizio Opere di urbanizzazione primaria ravvisa che "l'attuale sezione stradale di Via del Regolin è insufficiente e che risultano necessarie " la realizzazione di un marciapiede" e "lo spostamento degli attuali pali di illuminazione pubblica e di alimentazione elettrica" e che sarà possibile scomputare parte degli oneri di urbanizzazione stipulando apposita convenzione con l'amministrazione comunale per la cessione dell'area;
- la Giunta comunale, nella seduta del 4 ottobre 2021 si è espressa favorevolmente sulla possibilità che la pianificazione possa avere attuazione;
- il piano attuativo dovrà essere approvato con contestuale variante al P.R.G. e individuazione dei relativi parametri urbanistici e delle superfici dei servizi.
- il Piano Attuativo dovrà essere sottoposto al Consiglio comunale e la relativa variante al P.R.G. dovrà essere approvata dalla Giunta provinciale;
- nel corso degli anni il P.R.G. ha modificato per due volte i criteri di misurazione della capacità edificatoria e si rende necessario un adeguamento alla situazione attuale;
- considerare quanto previsto dalla carta di Sintesi della pericolosità per la parte dell'area classificata APP – Aree da approfondire.

Con successiva comunicazione del Servizio Urbanistica del Comune di Trento per richiesta di integrazione della documentazione presentata per "Parere preventivo in materia urbanistica in p. ed. 459 (ex p. f. 2110/2) in C. C. di Sopramonte è stata informata la proprietà dell'ambito A6:

- delle modalità di adeguamento degli indici urbanistici di progetto;

-della necessità di adeguare, come da nota del Servizio Opere di urbanizzazione primaria, l'allargamento della strada nell'area interessata dall'edificazione ad almeno 6.00 m con marciapiede di 1, 50 m e spostamento dei pali della linee elettriche.

Con parere preventivo prot. 285840 d.d. 14.10.2022, su richiesta della proprietà, è stata ammessa la ripermimetrazione del ambito A6 escludendo la porzione ricadente nella p. f. 2110/7 del C. C. di Sopramonte di proprietà pubblica e la parte di p. ed. 459 inclusa nell'alveo del Rio Bogion.

Stato attuale

L'ambito A6 è attualmente formato:

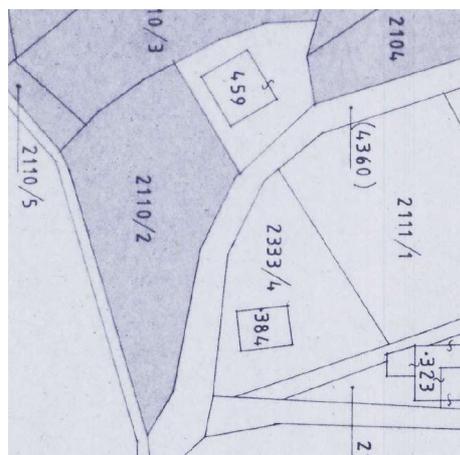
- per la maggior parte dalla p. ed. 459 del C. C. di Sopramonte di proprietà di Fausto Girardi.
- in minima parte da una porzione della p. f. 2110/7 del C.C. di Sopramonte di proprietà Bene pubblico.

Il sito presenta andamento degradante da sud verso nord.

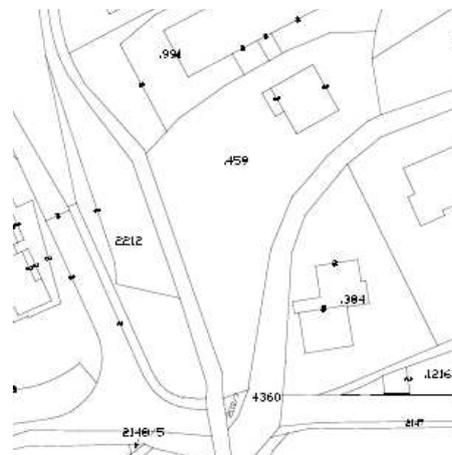
Risulta delimitato a sud dalla Via di Mura, ad est, nella parte superiore da Via del Regolin, p. f.4360, in quella inferiore dalla zona edificata B2 della p. ed. 459, a nord dall'ambito A5 già edificato, p. ed. 992, e a ovest dal letto infossato e delimitato da argini in pietra del Rio Bogion, p.f. 4433. La superficie è a prato nella parte pianeggiante e a bosco nella parte scoscesa fino al rio. L'accesso è da Via del Regolin.



Vista aerea



Estratto catastale del ambito A6 , p. f 2110/2, del Piano Guida 292 di data 3 ottobre 1987



Estratto catastale dell'ambito A6 attuale p. ed. 459 e p. f. 2110/7

Negli anni scorsi sono state eseguite alcune modifiche alla viabilità comunale e agli argini del Rio Bogion che ne hanno variato la conformazione rispetto a quanto previsto nel piano guida del 1986.

Il nuovo argine ad ovest della zona C1 è stato realizzato allargando il letto del Rio Bogion nell'ambito A6 e in Via di Mura è stata variata la viabilità verso sud limitandone la superficie effettivamente edificabile.

Ulteriori limitazioni della superficie edificabile sono dovute al vincolo di distanza dal muro di argine del Rio Bogion con fascia di rispetto di 10 metri e all'allargamento della viabilità fino a sei metri richiesto attualmente dal Comune di Trento in Via Del Regolin.



Estratto mappa dell'attuale area con in rosso l'ambito A6

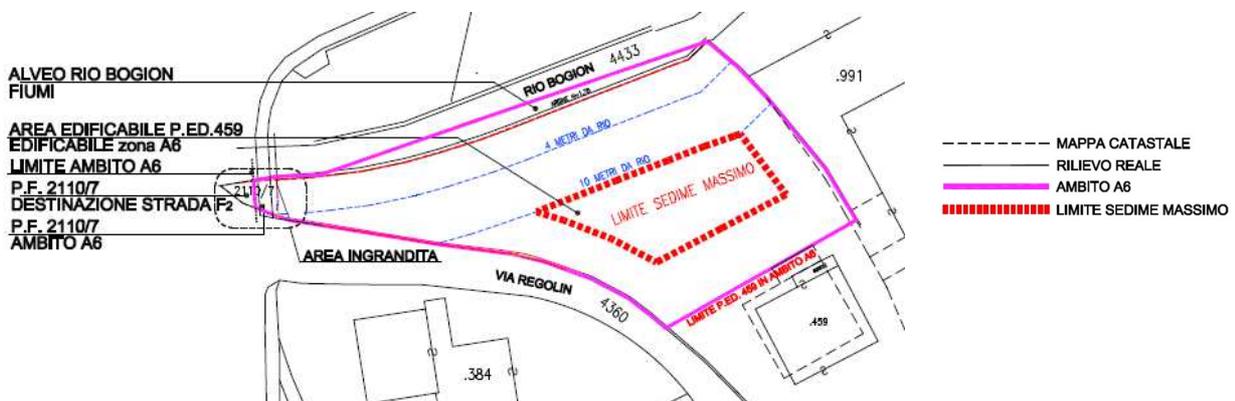


Estratto mappa dell'area di variante del piano attuativo con in rosso l'ambito A6

Individuazione delle superfici

Le superfici in C.C. di Sopramonte del attuale ambito A6 sono parte nella p. ed. 459 e parte nella p. f. 2110/7.

Superfici in ambito A6 allo stato attuale



- La p. ed. 459 di 1696 mq catastali comprende la maggior parte della attuale area A6, l'area occupata dall'alveo del Rio Bogion e l'area B2 già edificata.
- L'argine destro del Rio Bogion è stato edificato all'interno della area A6 inglobando una superficie di 77,76 mq nel letto del Rio Bogion, non utilizzabile nella determinazione dei dati urbanistici dell'area edificabile.

- La p. f. 2110/7 di 19,60 mq catastali comprende area di viabilità pubblica di cui una parte in area A6 a cui corrisponde una superficie di 12,54 mq. Questa superficie in area A6 risulta collocata in sede stradale (marciapiede e viabilità fino al muro di sostegno del ponte sul Rio Bogion) per 10,13 mq e a prato per 2,41 mq di cui 1,40 mq da destinare alla realizzazione del futuro marciapiede di Via del Regolin. Rimane 1,01 mq posto nella fascia dei quattro metri di rispetto assoluto del Rio Bogion.

Area ingrandita su p. ed 2110/7



Il volume lordo realizzabile con queste superfici e i criteri del Piano guida del 1986 di 1,5 mc/mq nell'attuale situazione risulta:

$$12,54 * 1,5 = 18,81 \text{ mc lordi.}$$

Trasformandolo in volume netto si hanno:

$$18,58 * 0,73 = 13,73 \text{ mc netti a cui corrisponde una SUN di:}$$

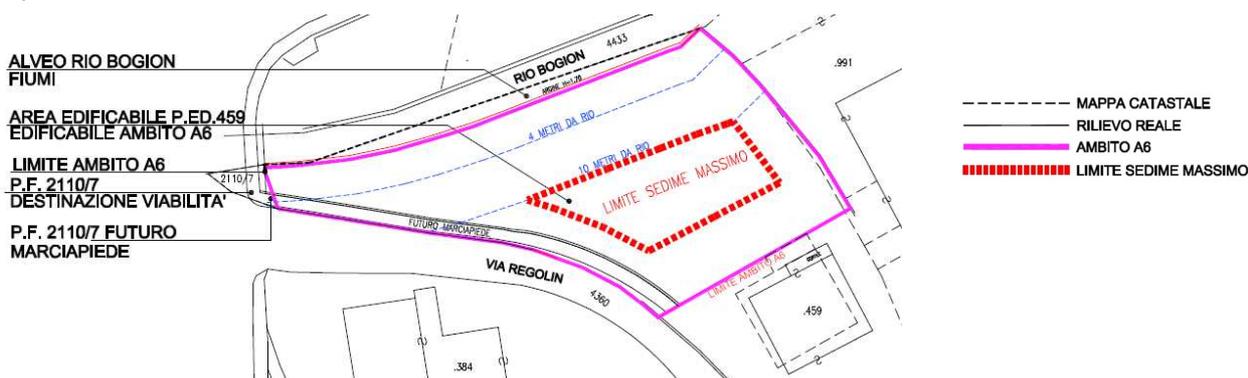
$$13,56 / 2,60 = 5,28 \text{ mq di Superficie utile netta}$$

Considerando che la superficie reale cedibile è soltanto di 1,01 mq ed è situata nella ripida fascia di quattro metri di rispetto totale del rio, che la parte rimanente è adibita a viabilità, che la superficie costruibile è minima, che le spese per frazionamento, tavolari, catastali e notarili risultano maggiori del valore dell'area e che la superficie coperta edificabile disponibile risulta nulla rispetto alla superficie totale del lotto per i vincoli di presenza del rio e della parte interessata dal futuro marciapiede, si è proposto ed è stato d'accettato, con riferimento all'art. 49 comma 3 della legge provinciale 4 agosto 2015 n. 15, di soprassedere alla cessione dell'edificabilità risultante da questa particella di proprietà pubblica.

Con la variante viene eliminata la superficie del attuale ambito A6 della p. ed. 459 posta nell'alveo del Rio Bogion e quella della p. f. 2110/7.

Risulta la seguente situazione:

Superfici in ambito A6 di variante



-La Superficie territoriale di variante St in area A6, togliendo la parte di alveo del Rio Bogion e della p. ed. 2110/7 (dis. 02.03.3/1) risulta dal rilievo di 1.033,10 mq reali rispetto ai 1250 mq catastali previsti nel Piano guida del 1986.

La Superficie fondiaria Sf in area A6 viene ridotta dalla cessione dell'allargamento di Via del Regolin della superficie a servizi pubblici Ss di 81,85 mq a 951,25 mq.

Il volume lordo realizzabile con i criteri del Piano guida del 1986 di 1,5 mc/mq riferito all'attuale di superficie territoriale risulta:

$$1.033,10 * 1,5 = 1.549,65 \text{ mc lordi.}$$

Come indicato dalla comunicazione del Comune di Trento con riferimento ai criteri introdotto con la variante 2004 al P.R.G. il volume netto si ottiene moltiplicando il volume lordo per 0,73%,

$$1.549,65 * 0,73 = 1.131,24 \text{ mc volume netto}$$

Il volume netto viene trasformato per le zone residenziali B, C2a, C3, C3a e H2, zone prevalentemente residenziali, come indicato dalla Variante di adeguamento al Regolamento Urbanistico Edilizio provinciale 2019 in volume netto attraverso un'altezza utile pari a 2,60 m.

Si hanno:

$$1.131,24 / 2,60 = 435,09 \text{ mq di Superficie utile netta Sun.}$$

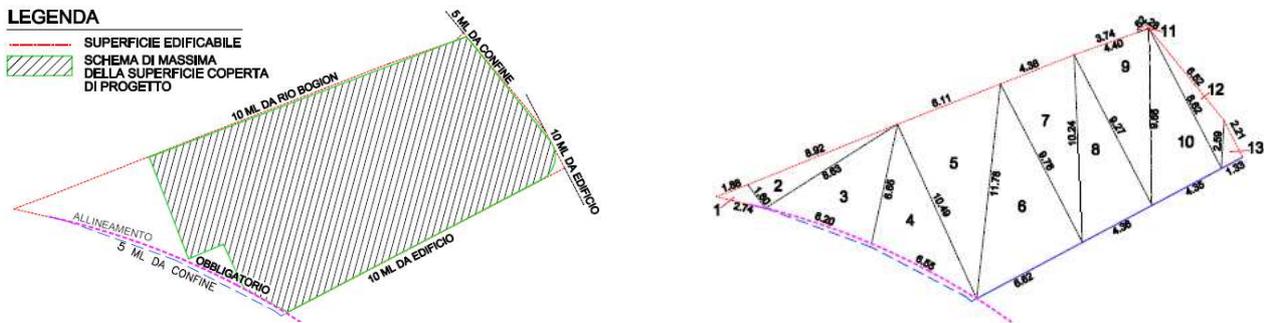
Per la posizione dell'edificio limitrofo sul lato est dell'area A6 e per delle indicazioni di allargamento stradale attuale e futuro di Via del Regolin viene indicato un allineamento obbligatorio nella parte sud in modo da favorire il proseguo della futura viabilità.

Con riferimento ai vincoli di distanza i 10,00 m dal Rio Bogion, 5,00 dai confini e 10,00 m dai fabbricati limitrofi risulta una superficie coperta massima realizzabile di **201,98** mq pari a $Sc/Sf = 21,23$ % della Sf superficie fondiaria.

Per la parte a est su Via del Regolin, soggetta ad allargamento della viabilità, la distanza

dal confine di proprietà viene indicata con una linea di allineamento in relazione con la posizione dell'edificio limitrofo esistente in modo da permettere l'eventuale futura prosecuzione della sistemazione viaria. La linea di allineamento è posta a più di 5.00 m dal confine e a 3,25 m dal limite del marciapiede.

Superficie edificabile



	A	B	C	p/2	p/2-A	p/2-B	p/2-C	SOTTO RADICE	AREA
1	1,88	2,74	1,60	3,11	1,23	0,37	1,51	2,14	1,46
2	1,60	8,92	8,63	9,58	7,98	0,66	0,95	47,93	6,92
3	8,63	6,20	6,65	10,74	2,11	4,54	4,09	420,79	20,51
4	6,65	6,55	10,49	11,85	5,20	5,30	1,36	444,16	21,08
5	10,49	6,11	11,78	14,19	3,70	8,08	2,41	1 022,38	31,97
6	11,78	6,62	9,76	14,08	2,30	7,46	4,32	1 043,65	32,31
7	9,76	4,38	10,24	12,19	2,43	7,81	1,95	451,12	21,24
8	10,24	4,36	9,27	11,94	1,70	7,58	2,67	410,80	20,27
9	9,27	4,40	9,65	11,66	2,39	7,26	2,01	406,66	20,17
10	9,65	4,35	8,62	11,31	1,66	6,96	2,69	351,51	18,75
11	0,62	0,28	0,66	0,78	0,16	0,50	0,12	0,01	0,10
12	8,62	6,52	2,59	8,87	0,25	2,35	6,28	32,73	5,72
13	2,59	1,33	2,21	3,07	0,48	1,74	0,86	2,21	1,49
TOTALE								MQ	201,98

Altezza degli edifici

Come indicato nella nota 19253626 del 29.06.2023

“Al fine della attualizzazione dell’altezza massima prevista dal Piano guida del 1988 si evidenzia che il piano guida approvato con D.C.C. n. 292 d.d. 07/10/1988 prevedeva un’altezza massima pari a 7 m. L’art. 4 delle N.T.A. del P.R.G. 1968, vigente al momento dell’approvazione del piano guida, in merito all’altezza massima riporta che: “L’altezza dell’edificio viene misurata sulla verticale indipendentemente dal profilo naturale del terreno. L’altezza dei fabbricati si misura dal piano di campagna all’intradosso dell’ultimo solaio. In dipendenza della situazione delle opere di urbanizzazione primaria ed in caso di effettiva necessità è consentito, previa presentazione di idonea documentazione giustificativa e previo parere favorevole della Commissione edilizia, considerare come piano di

campagna quello del terreno urbanizzato. L'intradosso dell'ultimo solaio deve essere in ogni punto compreso fra il terreno, come sopra definito, ed una parallela ad esso portata dall'altezza limite di zona. Oltre al limite di altezza, così definito, è ammessa:

a) la costruzione dell'imposta della copertura per un'altezza massima di ml. 1,00

b) la costruzione dei volumi tecnici e di servizio, purché arretrati di una distanza pari alla maggior altezza usufruita;

c) la costruzione, nel caso di tetti piani praticabili, di un parapetto di altezza massima pari a m. 1,50.

I piani attuativi che hanno dato attuazione agli ambiti 1, 2, 4 e 5 del piano guida, in particolare il PA C2 "piano di lottizzazione a Sopramonte in località Dòssol" riguardante gli ambiti 2, 4 e 5 approvato con D.C.C. n. 315 d.d. 17/06/1992 e il PA 89 "piano di lottizzazione ambito A1 – zona C1 a Sopramonte" riguardante l'ambito 1 approvato con D.C.C. n. 80 d.d. 11/04/1995 e successiva variante approvata con D.C.C. n. 146 d.d. 21/11/2001, prevedevano, oltre all'altezza massima di 7,00 m, la costruzione dell'imposta della copertura per un'altezza massima di 1,00 m.

L'altezza massima prevista dal piano guida è pari quindi a 8,00 m (7,00 m misurati fino all'intradosso dell'ultimo solaio e un ulteriore metro per la costruzione dell'imposta della copertura).

Tale altezza massima dell'edificio dovrà essere aggiornata inizialmente applicando i criteri previsti nell'appendice alla Relazione della Variante 2004 al P.R.G.

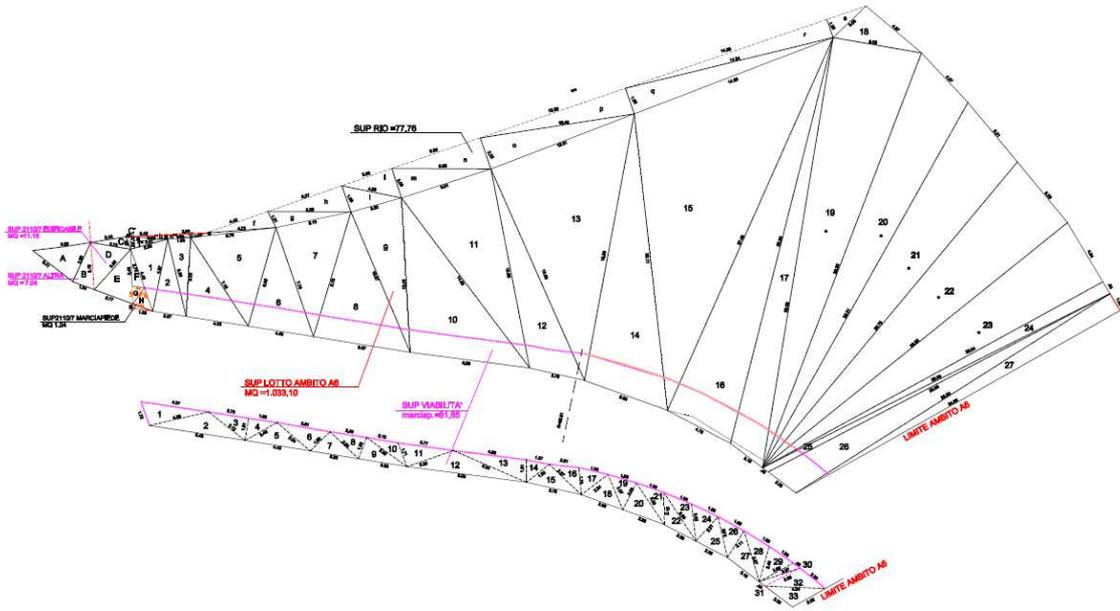
"Revisioni del calcolo del volume urbanistico e degli indici di fabbricabilità fondiari di PRG – paragrafo 4. Modifica delle altezze" che riporta: "L'ipotesi di stimolare la realizzazione di solai di maggior spessore, al fine di ottenere elementi orizzontali migliori sotto il profilo tecnologico e soprattutto della coibenza acustica, non può prescindere dall'altezza dell'edificio. In altre parole, un aumento nello spessore dei solai deve trovare un equivalente aumento nell'altezza dell'edificio, soprattutto per non penalizzare lo sfruttamento dell'ultimo piano sottotetto. Stimato in 0.40/0.50 m l'incremento di altezza sull'intero edificio dovuto al maggior spessore dei solai, si ritiene opportuno un pari aumento dell'altezza massima per le singole zone, con l'esclusione delle zone B4". Il valore ottenuto andrà quindi nuovamente aggiornato secondo i criteri contenuti nella relazione della Variante di adeguamento al Regolamento Urbanistico-Edilizio provinciale – 2019 al P.R.G. al paragrafo "Altezza degli edifici": "Nelle zone dove il P.R.G. ha fissato un'unica altezza massima sia per

coperture a falda sia per coperture piane, viene mantenuto lo stesso valore dell'altezza del P.R.G. vigente, ma declinato come altezza del fronte o della facciata".

Con riferimento alla altezza massima prevista dal piano guida del 1988 l'altezza massima del fronte Hf dei corpi di fabbrica dalla linea di spiccato all'intradosso dell'imposta del tetto viene assunta a $H_f = 8,50$ metri.

Il risultato deriva dalla altezza indicata nel piano guida del 1988 e approvato con D.C.C. n. 292 dd,d, 07/10/1988 che prevedeva una altezza massima pari a $7,00+1,00 = 8,00$ m con aggiunti 0,50 m per le indicazioni di miglioramento delle coibenze termica e acustica introdotte dalla Variante 2004 del PRG.

Calcolo delle superfici



Superficie p. ed. 459 in ambito A6 escluso Rio Bogion

A	B	C	p/2	p/2-A	p/2-B	p/2-C	SOTTO RADICE	AREA	
1*	0,53	2,51	2,58	2,81	2,28	0,30	0,23	0,44	0,66
1	4,43	2,58	4,97	5,99	1,56	3,41	1,02	32,50	5,70
2	4,97	2,27	5,36	6,30	1,33	4,03	0,94	31,74	5,63
3	5,36	1,53	5,32	6,11	0,75	4,58	0,79	16,33	4,04
4	5,32	4,22	7,10	8,32	3,00	4,10	1,22	124,85	11,17
5	7,10	5,76	6,90	9,88	2,78	4,12	2,98	337,22	18,36
6	6,90	4,43	7,78	9,56	2,66	5,13	1,78	230,77	15,19
7	7,78	5,15	8,78	10,86	3,08	5,71	2,08	395,14	19,88
8	8,78	6,57	10,27	12,81	4,03	6,24	2,54	818,22	28,60
9	10,27	3,52	10,43	12,11	1,84	8,59	1,68	321,56	17,93
10	10,43	8,08	14,33	16,42	5,99	8,34	2,09	1 714,40	41,41
11	14,33	6,31	13,66	17,15	2,82	10,84	3,49	1 829,65	42,77
12	13,66	3,78	15,58	16,51	2,85	12,73	0,93	557,06	23,60
13	15,58	10,31	18,28	22,09	6,51	11,78	3,81	6 436,66	80,23
14	18,28	5,92	20,11	22,16	3,88	16,24	2,05	2 850,29	53,39
15	20,11	14,30	27,48	30,95	10,84	16,65	3,47	19 337,77	139,06
16	27,48	4,78	28,20	30,23	2,75	25,45	2,03	4 294,92	65,54
17	28,20	3,19	29,38	30,98	2,19	27,20	1,01	1 814,54	42,60
18	3,06	4,87	6,02	6,98	3,92	2,11	0,96	54,89	7,41
19	29,38	6,02	29,92	32,66	3,28	26,64	2,74	7 819,42	88,43
20	29,92	4,57	28,21	31,35	1,43	26,78	3,14	3 769,76	61,40
21	28,21	5,21	26,75	30,09	1,88	24,88	3,34	4 679,62	68,41
22	26,75	5,29	26,30	29,17	2,42	23,88	2,87	4 838,02	69,56
23	26,30	4,64	26,04	28,49	2,19	23,85	2,45	3 645,78	60,38
24	26,04	0,94	26,09	26,54	0,50	25,60	0,45	149,60	12,23
25	26,09	0,48	25,88	26,23	0,14	25,75	0,35	31,45	5,61
26	25,88	2,33	25,00	26,61	0,73	24,28	1,61	751,51	27,41
27	25,00	1,32	24,99	25,66	0,66	24,34	0,67	271,94	16,49
SUPEFICIE TOTALE							MQ	1 033,10	

Superficie p. ed. 459 in ambito A6 marciapiede

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
4,57	1,70	4,06	5,17	0,60	3,47	1,11	11,7666	3,43																								
4,06	6,49	3,12	6,84	2,78	0,35	3,72	24,3097	4,93																								
3,12	2,73	1,51	3,68	0,56	0,95	2,17	4,2483	2,06																								
1,51	1,93	2,46	2,95	1,44	1,02	0,49	2,1232	1,46																								
2,46	4,43	2,94	4,92	2,46	0,49	1,98	11,5580	3,40																								
2,94	3,61	1,85	4,20	1,26	0,59	2,35	7,3374	2,71																								
1,85	3,29	2,65	3,90	2,05	0,61	1,25	5,9998	2,45																								
2,65	2,48	1,53	3,33	0,68	0,85	1,80	3,4645	1,86																								
1,53	3,29	3,35	4,09	2,56	0,80	0,74	6,0987	2,47																								
3,35	2,13	1,71	3,60	0,25	1,47	1,89	2,4323	1,56																								
1,71	3,77	3,30	4,39	2,68	0,62	1,09	7,9509	2,82																								
3,30	8,08	5,34	8,36	5,06	0,28	3,02	35,7702	5,98																								
5,34	4,93	1,51	5,89	0,55	0,96	4,38	13,6214	3,69																								
1,51	1,57	1,95	2,52	1,01	0,95	0,57	1,3495	1,16																								
1,95	3,78	2,97	4,35	2,40	0,57	1,38	8,2121	2,87																								
2,97	2,01	1,78	3,38	0,41	1,37	1,60	3,0377	1,74																								
1,78	1,98	2,24	3,00	1,22	1,02	0,76	2,8372	1,68																								
2,24	2,96	2,57	3,89	1,65	0,93	1,32	7,7736	1,98																								
2,57	1,99	2,02	3,29	0,72	1,30	1,27	3,9109	2,79																								
2,05	2,96	3,39	4,20	2,15	1,24	0,81	9,0697	3,01																								
3,39	2,15	1,98	3,76	0,37	1,61	1,78	3,9869	2,00																								
2,15	2,39	3,89	4,22	2,07	1,83	0,33	5,1625	2,27																								
3,89	1,99	2,52	4,20	0,31	2,21	1,68	4,8341	2,20																								
2,52	1,98	2,21	3,36	0,84	1,38	1,15	4,4105	2,10																								
2,21	2,39	2,82	3,71	1,50	1,32	0,89	6,5378	2,56																								
2,82	1,99	2,11	3,46	0,64	1,47	1,35	4,3945	2,10																								
2,11	3,19	3,57	4,44	2,33	1,25	0,87	11,1046	3,33																								
3,57	1,98	2,46	4,01	0,44	2,03	1,55	5,4506	2,33																								
2,46	1,99	2,60	3,53	1,07	1,54	0,93	5,33	2,31																								
2,60	0,56	2,87	3,02	0,42	2,46	0,15	0,45	0,67																								
2,87	0,48	2,63	2,99	0,12	2,51	0,36	0,32	0,57																								
2,63	2,20	4,04	4,44	1,81	2,24	0,40	7,07	2,66																								
4,04	2,33	2,52	4,45	0,41	2,12	1,93	7,33	2,71																								
SUPEFICIE TOTALE							MQ	81,85																								

Superficie Rio Bogion in p. ed. 459

a	b	c	d	e	f	g	h	i	l	m	n	o	p	q	r	s
0,32	2,51	2,50	2,67	2,35	0,16	0,17	0,16	0,40								
2,50	2,49	0,28	2,64	0,14	0,15	2,36	0,12	0,35								
0,28	1,53	1,56	1,69	1,41	0,16	0,13	0,05	0,21								
1,56	2,56	1,06	2,59	1,03	0,03	1,53	0,12	0,35								
1,06	5,76	4,72	5,77	4,71	0,01	1,05	0,29	0,53								
4,72	4,40	1,21	5,17	0,45	0,77	3,96	6,95	2,64								
1,21	5,15	5,59	5,98	4,77	0,82	0,39	9,04	3,01								
5,59	5,27	1,86	6,36	0,77	1,09	4,50	24,02	4,90								
1,86	3,52	4,08	4,73	2,87	1,21	0,65	10,68	3,27								
4,08	3,55	2,09	4,86	0,78	1,31	2,77	13,76	3,71								
2,09	6,31	6,65	7,53	5,44	1,22	0,87	43,48	6,59								
6,65	6,28	2,22	7,58	0,93	1,30	5,36	48,59	6,97								
2,22	10,31	10,46	11,50	9,28	1,19	1,04	130,76	11,44								
10,46	10,30	1,82	11,29	0,83	0,99	9,47	87,85	9,37								
1,82	14,30	14,34	15,23	13,41	0,93	0,89	169,04	13,00								
14,34	14,29	1,29	14,96	0,62	0,67	13,67	84,95	9,22								
1,29	2,79	3,06	3,57	2,28	0,78	0,51	3,24	1,80								
SUPEFICIE TOTALE							MQ	77,76								

Superficie in p.f. 2110/7 destinazione viabilità

A	B	C	C*	D	E	F	G	H
3,93	3,41	2,90	5,12	1,19	1,71	2,22	23,1295	4,81
2,90	1,54	3,19	3,82	0,92	2,28	0,63	4,9634	2,23
0,90	2,42	2,73	3,03	2,13	0,61	0,30	1,1473	1,07
0,90	0,30	0,85	1,03	0,13	0,73	0,18	0,0163	0,13
2,73	3,19	3,66	4,79	2,06	1,60	1,13	17,8403	4,22
3,66	2,77	3,69	5,06	1,40	2,29	1,37	22,2246	4,71
2,48	0,83	2,76	3,04	0,56	2,21	0,28	1,0214	1,01
1,21	0,83	1,33	1,69	0,48	0,86	0,36	0,2429	0,49
1,33	1,70	1,41	2,22	0,89	0,52	0,81	0,8322	0,91
							MQ	19,58

Dati Urbanistici

Tabella riepilogativa dei parametri urbanistico edilizi dai dati di attualizzazione dei parametri del Piano Guida in località Dossol n. 292 del 7 ottobre 1987.

Destinazione residenziale

Superficie territoriale	St	mq	1.033
Superficie fondiaria	Sf	mq	952
Superficie a servizi pubblici	Ss	mq	81
Superficie utile netta massima	Sun	mq	435
Altezza massima della fronte	Hf	m	8 ,50
Altezza in numero piani	Hp	n	3

Indicazioni di progetto

Il progetto è riferito alle quote del terreno naturale attuale con quota di riferimento ortometrica sulla pavimentazione del marciapiede nord del ponte di Via di Mura posto a 627,80 m.(disegno 01.1/1).

La superficie fondiaria Sf è di 952 mq.

L'area edificabile effettiva risultante dai vincoli di zona quali la distanza di 5,00 m dai confini, la distanza di 10,00 m dagli edifici esistenti a est e a sud, l'allineamento obbligatorio verso sud e la distanza di rispetto di 10 metri dal Rio Bogion forma una striscia edificabile appuntita con pendenza degradante da sudest verso nord ovest della larghezza media di 9,50 m e di lunghezza media di 20.00 m con una superficie edificabile complessiva massima di 202 (dis. 02.03.07/1) poco fruibile nella parte appuntita.

In considerazione della forma stretta, lunga e appuntita e della pendenza della fascia edificabile vengono proposti, seguendo l'attuale conformazione del terreno, due fabbricati accostati e degradanti da sud verso nord.

Gli appartamenti sono previsti a due piani fuori terra per l'area abitabile e un piano seminterrato in cui sono collocati gli impianti, le cantine e i parcheggi.

L'accesso ai parcheggi dello scantinato avviene da nord da antistante spazio di manovra. Data la conformazione del lotto l'accesso pedonale e carrabile è posizionato a sud est nella parte inferiore dell'area A6 prospiciente Via del Regolin.

Si ha un tratto in leggera salita fino all'ingresso delle abitazioni e, seguendo l'andamento del terreno, un tratto in pendenza di accesso ai posti macchina fino a piano seminterrato.

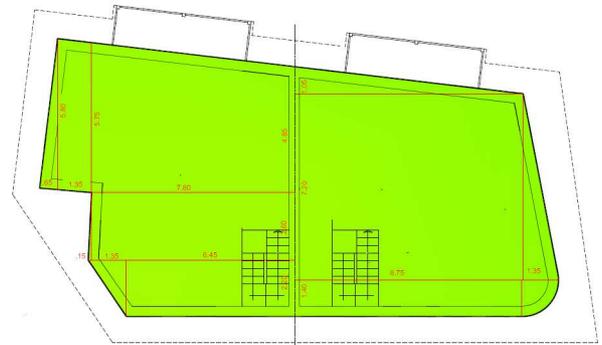
Le due coperture sono degradanti come il terreno da sud est verso nord ovest e formate

da due falde con colmo lungo l'asse di pendenza in modo da limitare l'ombreggiamento invernale dei 2100 m. del Monte Bondone e favorire il soleggiamento dell'edificio e dei pannelli fotovoltaici posti sulle falde sud ovest.

La Superficie verde e la Superficie drenante, indicate con un minimo del 10% della Superficie fondiaria dall'art. 46 del Regolamento comunale risultano maggiori per l'apporto della fascia di rispetto del Rio Bogion. Su una Sf di 952 mq è prevista nello schema di progetto una superficie coperta Sc di 173 mq e una superficie pavimentata Spav di 181 mq (dis 02.03.7/1) da cui risulta una superficie permeabile e a verde di $S_{verde} = S_{permeabile} = S_f - (S_c + S_{pav}) = 952 - (173 + 181) = 598 \text{mq}$, ampiamente maggiore del 10%. Di questi 507 mq sono situati nei 10 m di fascia di rispetto de Rio Bogion.

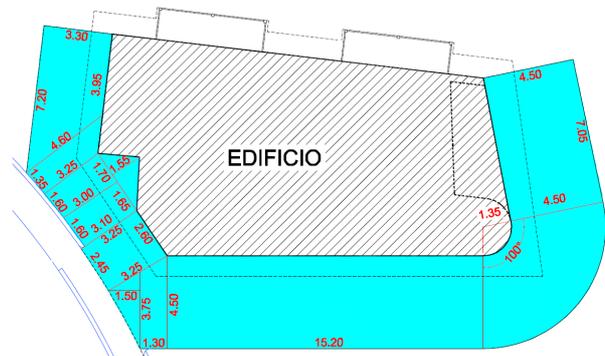
Schema di progetto

Superficie coperta indicativa dello schema di progetto 173



Schema di progetto - Superficie pavimentata

Superficie pavimentata indicativa dello schema di progetto 181 mq

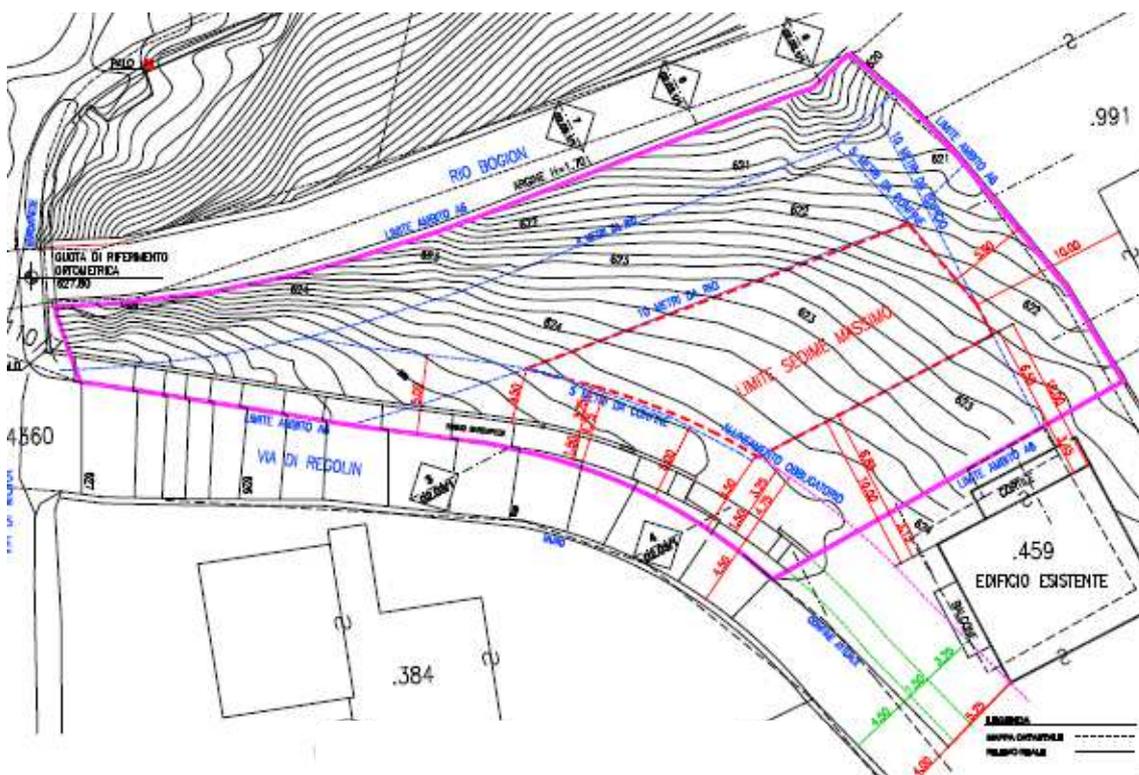


Dati urbanistici dello schema di progetto

Destinazione residenziale

Superficie territoriale	St	mq	1.033
Superficie fondiaria	Sf	mq	952
Superficie a servizi pubblici	Ss	mq	81
Superficie utile netta	Sun	mq	347
Altezza massima della fronte	Hf	m	8,45
Altezza in numero piani	Hp	n	3

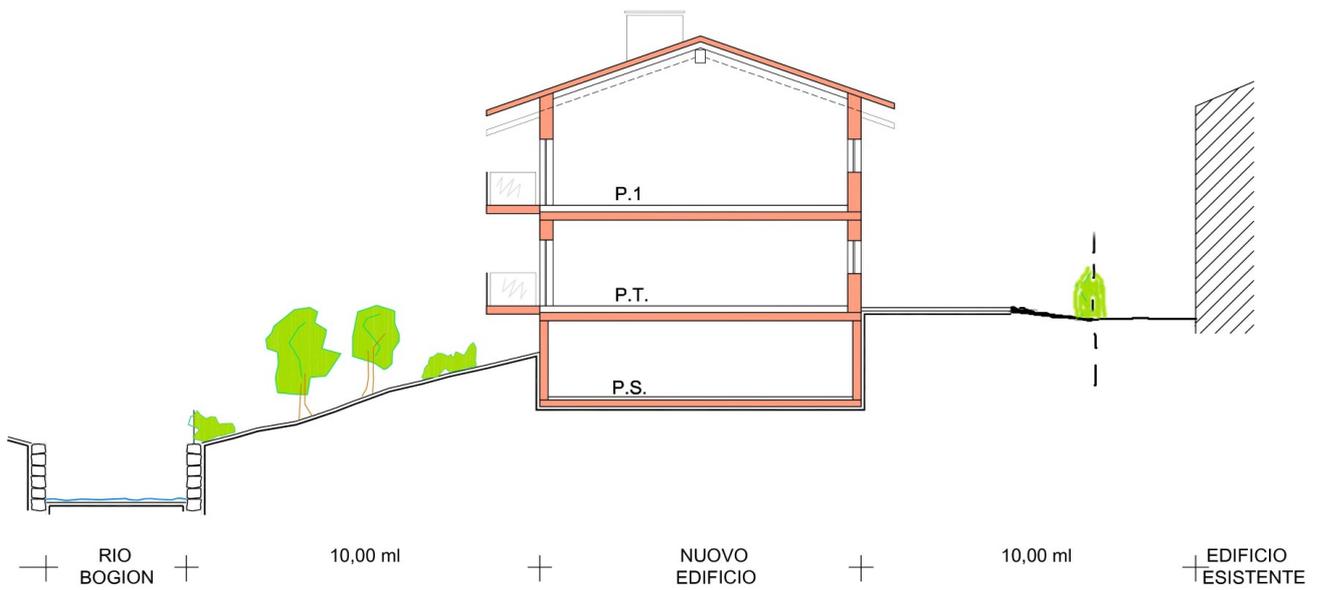
Planimetria generale dell'ambito A2 di variante con il marciapiede in Via del Regolin



Planimetria generale schematica di progetto



Sezione schematica trasversale di progetto



Elementi tipologici

Dalla conformazione dell'ambito A6 deriva una forma appuntita della superficie copribile che rende poco fruibile la punta sud dell'area.

Lo schema tipologico di progetto degli edifici indica una superficie coperta inferiore alla massima, con valore indicativo di 173 mq e di Sun inferiore di 360 mq, superfici a verde e drenanti in quanto la sola fascia a prato e bosco di rispetto del rio Bogion risulta di 507 mq.

Vengono previste due unità abitative poste in due edifici accostati e degradanti da sud est verso nord ovest seguendo l'attuale pendenza del terreno.

L'orientamento delle coperture è con colmo da sud ovest a nord est come nel piano guida del 1987.

I fabbricati sono a due piani fuori terra per la parte abitativa e con cantine, impianti e parcheggi nella parte seminterrata.

I serramenti e i balconi sono indicati in legno di larice naturale e disposti lungo linee verticali con collegamenti di rivestimento in larice.

Le coperture sono previste a due falde, con struttura in legno, tegole in cotto e lattonerie grigie.

Le murature rifinite a civile con colori chiari.

Le pavimentazioni esterne in mattonelle di calcestruzzo drenanti.

I pannelli solari necessari sono previsti in appoggio sulla falda sud ovest.

Schema tipologico degli edifici Vista nord ovest



Vista da sud est



Vincoli tavolari ed aggravati

Come risulta all'Ufficio del Libro fondiario alla partita tavolare 2573 II del Comune catastale 355 Sopramonte l'ambito A6 di variante, posto sulla p. ed. 459, presenta intavolato al 08.03.2023 Diritto di ipoteca della Cassa di Trento, Lavis, Mezzocorona, Valle di Cembra

E Alta Valsugana.

Come richiesto nella comunicazione C_L378|RF5053!0192536|29/06/2023 del Comune di Trento l'ipoteca verrà ridotta o cancellata prima della firma della convenzione di lottizzazione che prevede la contestuale cessione gratuita delle aree destinate a servizi pubblici al Comune di Trento.

Per l'edificazione gli aggravi esistenti comprendono:

- la Fascia di rispetto di 10,00 metri tra edificio e Rio Bogion;
- il rispetto dell'allineamento obbligatorio a sud in Via del Regolin;
- il mantenimento della Distanza minima dai confini di 5,00 metri;
- il mantenimento della Distanza minima dai fabbricati di 10,00 metri;
- il rispetto dell'Area di protezione idrogeologica sull'intero ambito.

Opere di urbanizzazione e contributo di costruzione

Le opere di urbanizzazione primaria richieste dal Comune di Trento comprendono la realizzazione dell'allargamento di Via del Regolin per una larghezza totale di 6.00 m con carreggiata di 4,50 m e marciapiede di 1,50 m. La realizzazione comporta lo spostamento di un palo della rete elettrica SET esistente e dell'allacciamento alla rete di illuminazione pubblica attualmente posti sul confine di proprietà.

Il soggetto attuatore realizzerà le opere di urbanizzazione del presente piano attuativo.

Il contributo sul costo di costruzione verrà corrisposto secondo le modalità in vigore all'atto del rilascio del Permesso di costruire con scorporo dell'importo delle opere di urbanizzazione corrispondenti, come da computo metrico, a 30.667,97 €.

Considerando il contributo di costruzione teorico realizzabile con la SUN massima della attualizzazione dei parametri urbanistici si ottiene:

Superficie utile netta complessiva massima	=	435,00 mq
Residenza ordinaria A1		
Importo unitario	=	137,52 €/mq
Contributo massimo	=	59.821,20 €
Arrotondato a	=	59.822,00 €

Sostenibilità degli edifici

Il contenimento dei consumi idrici dovrà essere realizzato convogliando le acque pluviali in serbatoi di capacità minima di 10 mc ad uso irrigazione.

In considerazione della presenza di Zona di protezione idrogeologica sono esclusi scarichi nel

sottosuolo.

Non viene previsto, come da indicazioni dell'ente gestore, lo smaltimento nella rete pubblica delle acque bianche e, data la bassa permeabilità del terreno, nemmeno lo smaltimento nel sottosuolo. Si provvederà, come da autorizzazione rilasciata dai Bacini montani, a inviare l'acqua piovana al Rio Bogion con esecuzione di apposita vasca di laminazione.

Per le prestazioni energetiche gli edifici risulteranno almeno in classe energetica B+ o superiore. Il sistema di riscaldamento viene previsto a bassa temperatura tramite pompa di calore o a gas metano rispettando la quota di copertura energetica minima del 60 % tramite fonti rinnovabili costituite da pannelli fotovoltaici e termici.

Barriere architettoniche

Le due unità abitative indicate dal piano hanno accessi distinti a piano terra e parcheggio sbarriato nel percorso dal cortile al piano terra. La scala interna di ciascun appartamento presenta possibilità di alloggiamento di servo scala per il collegamento ai piani.

Fascia di rispetto del Rio Bogion

In questa fascia le opere previste sono state autorizzate con prescrizioni dal Servizio Bacini Montani della Provincia autonoma di Trento con Determinazione del dirigente n. 2023-S138-00260 per "Autorizzazione, agli effetti idraulici e patrimoniali, in deroga alla distanza di legge dall'alveo del Rio Bogion, p. f. demaniale 4433 C. C. di Sopramonte, per la realizzazione di due nuove unità abitative sulla p. ed. 459 del C. C. di Sopramonte, Concessione agli effetti idraulici e patrimoniali, per lo scarico nel Rio Bogion delle acque bianche relative alle coperture ed ai piazzali dei nuovi edifici, Autorizzazione, agli effetti idraulici, per l'esecuzione dell'allargamento stradale, del nuovo marciapiede e delle sistemazioni esterne sulla p. ed 459 e sulle pp. ff. 4360 e 2110/7 del C. C. di Sopramonte, in fascia di rispetto del Rio Bogion.

(pratica 44490 Accoglimento con prescrizioni)

I lavori autorizzati che interessano l'area di rispetto del Rio Bogion comprendono:

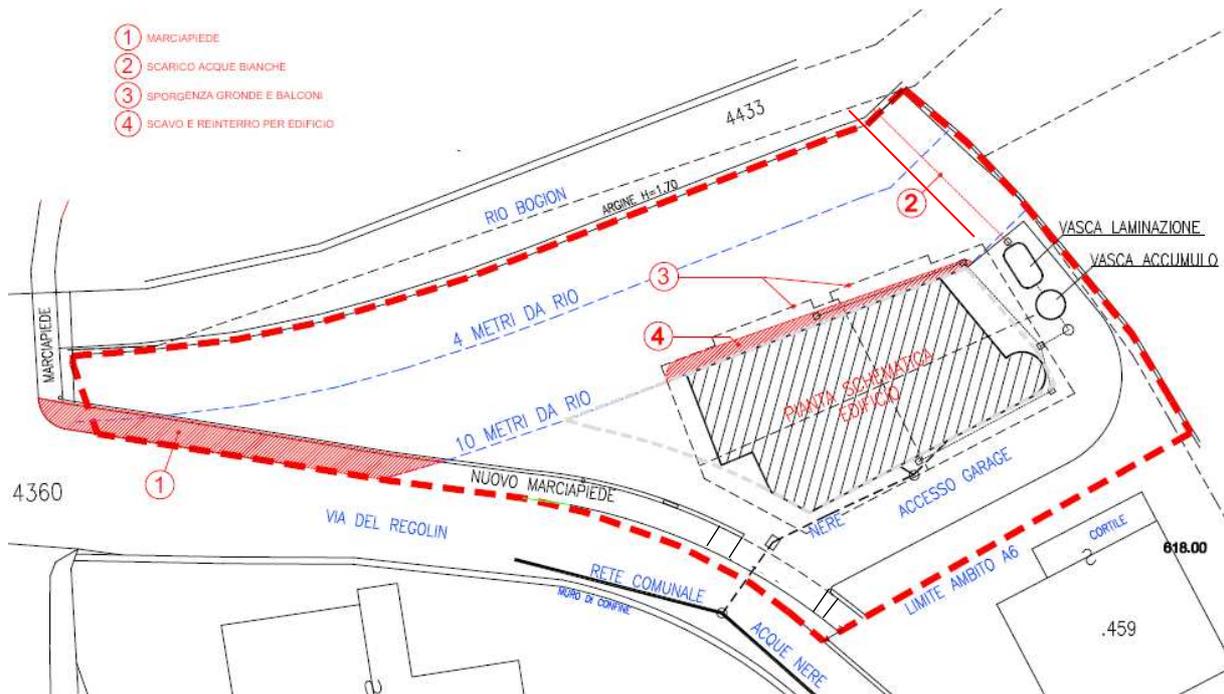
-1. Marciapiede lungo Via del Regolin.

Il Comune di Trento ha richiesto come opere di urbanizzazione primaria l'allargamento di Via del Regolin p. f. 4360 a sei metri con formazione del marciapiede nell'area A6 fino a congiungersi sulla p. f. 2110/7 a quello esistente lungo il ponte di Via di Mura, con successiva cessione delle opere al Comune di Trento. Come indicato negli allegati la

parte sud del marciapiede arriva al muro di sostegno di Via di Mura all'interno della fascia di rispetto idraulico del Rio Bogion.

Le opere previste in questo tratto interno all'area di rispetto idraulico comprendono lavori di demolizione della recinzione, modesti lavori di scavo, la realizzazione della base e della elevazione del muro di sostegno in calcestruzzo armato del marciapiede, la posa della nuova recinzione, la posa del cordolo prefabbricato in calcestruzzo tra marciapiede e strada, la formazione del sottofondo stradale e del manto bituminoso.

Planimetria interventi in fascia di rispetto del Rio Bogion



-2. Lo scarico acque bianche dalla copertura e dalle pavimentazioni del futuro edificio nel Rio Bogion.

Dalle indicazioni geologiche il terreno della p. ed. 459 risulta poco permeabile e non adatto alla dispersione sotterranea delle acque piovane e, per le prescrizioni della Novareti, risulta l'impossibilità di utilizzo della rete pubblica delle acque bianche di Via del Regolin. Viene previsto lo smaltimento nel Rio Bogion tramite collegamento preceduto da dissabbiatore, vasca di raccolta acque piovane e vasca di laminazione.

-3. Sporgenza della gronda e dei balconi sul lato ovest del futuro edificio.

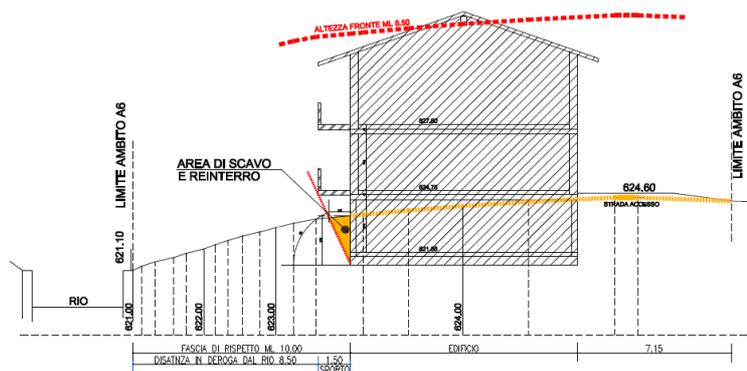
In considerazione dello stretto spazio edificabile dovuto anche all'allargamento di 2.20 m all'interno della proprietà del alveo del Rio Bogion e alla vicinanza dei fabbricati circostanti lo spazio disponibile per i futuri edifici risulta piuttosto contenuto sulla direzione est ovest.

Il lato est è occupato dalla viabilità e il lato ovest confina con l'area di rispetto del rio.

La copertura viene prevista di tipo tradizionale in aggetto rispetto alle pareti dell'edificio. Sul lato ovest, libero dalla viabilità e con buona esposizione, per dare spazio esterno agli appartamenti sono previsti alcuni balconi della larghezza di 1,50 m. situati in aggetto sull'area di rispetto idraulico. I balconi saranno realizzati con struttura in legno non appoggiata al terreno.

-4 Lavori di scavo e reinterro per la formazione futuro edificio. *Fascia di rispetto del Rio Bogion - Sezione schematica*

Sempre per la ristrettezza dell'area edificabile lungo la direzione est ovest l'edificio è posto al limite della fascia di rispetto idraulico del Rio Bogion.



Durante la realizzazione dei muri di scantinato e delle fondazioni, per operare in sicurezza, risulta necessario realizzare, lo scavo con pendenza di 65° verso l'area di rispetto. Completati i lavori in fondazione e in elevazione verrà ripristinata la situazione al livello attuale.

Accessi all'area

L'accesso pedonale e carrabile avviene nella parte est da Via del Regolin, con larghezza di sei metri.

Risulta in leggera salita fino agli ingressi delle unità abitative e prosegue con un tratto in pendenza, analoga a quella del terreno naturale, per l'accesso ai posti macchina collocati nel seminterrato.

Indicazioni di massima degli spazi di parcheggio

L'area coperta massima realizzabile per le unità abitative nord e sud è di 202,00 mq con un Superficie utile netta massima S_{un} per gli edifici di 435 mq.

Sono previsti nello schema di progetto due edifici affiancati con posti macchina in garage seminterrato e posti macchina esterni.

Con S_{un} massima realizzabile di 435 mq e deducendo, come previsto dalle indicazioni del art. n. 13 del Decreto del Presidente della provincia n. 8-61/Leg del 19.05.2017, la superficie indicata negli schemi di progetto di 40 mq mq di garage posti nella parte

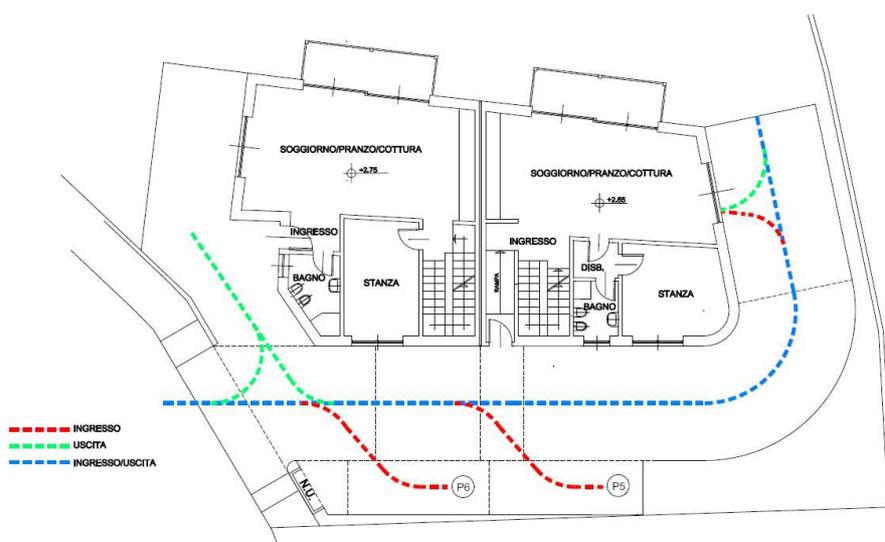
seminterrata sud con altezza fuori terra maggiore i 1,50 m si ottiene una Sun totale per il calcolo dei parcheggi di 395 mq, compresa tra 360 e 420 mq.

Risulta una necessità massima di 6 parcheggi.

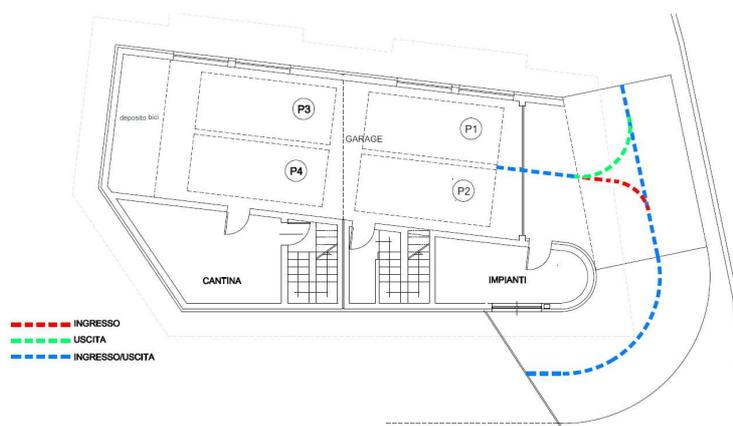
Negli schemi di progetto sono indicati due parcheggi i situati nel cortile e quattro collocati nella parte seminterrata.

Accesso ed uscita verso Via del Regolin avvengono sempre frontalmente e con spazio di manovra per eseguire l'inversione del mezzo.

Parcheggi nel piazzale

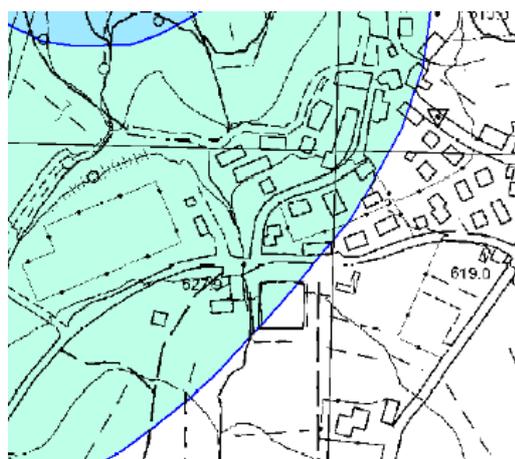


Parcheggi nel seminterrato



Area di rispetto idrogeologico per sorgenti

Estratto Carta delle risorse idriche



Legenda

Zona di Tutela Assoluta

- Sorgenti
- Sorgenti Minerali
- Acque Superficiali
- Pozzi

Zona di Rispetto Idrogeologico

- Sorgenti, Sorgenti Minerali, Acque Superficiali e Pozzi

Zona di Protezione Idrogeologica

- Sorgenti, Sorgenti Minerali, Acque Superficiali e Pozzi

* altre sorgenti non disciplinate dall'art.21 del P.U.P.

La Carta delle risorse idriche comprende l'intero ambito A6 in una estesa Area di protezione idrogeologica.

Come indicato nella relazione geologica

"Secondo le Norme di Attuazione della carta delle risorse idriche, nelle zone di protezione, fermi restando i vincoli e le prescrizioni di carattere igienico-sanitario, gli strumenti di pianificazione territoriale possono adottare misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, turistici, produttivi, agroforestali e zootecnici.

Gli interventi riguardanti la dispersione degli scarichi in suolo - ad eccezione delle acque bianche non inquinate - lo stoccaggio di rifiuti, reflui e sostanze chimiche pericolose, la realizzazione di depositi di combustibili liquidi sono subordinati alle prescrizioni contenute in una specifica relazione idrogeologica redatta da un geologo abilitato. Preme segnalare che il Piano in oggetto non prevede nessuna delle attività elencate tali per cui risulti necessaria la relazione di una specifica relazione idrogeologica".

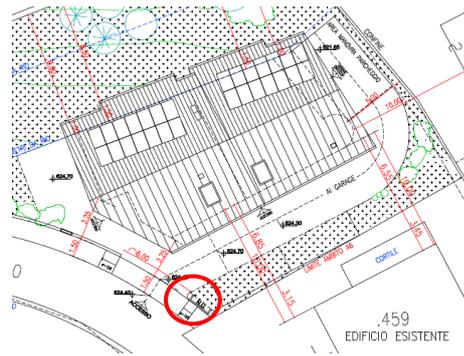
Per le acque nere è previsto il collegamento alla rete comunale, per le acque bianche, in considerazione della bassa permeabilità del terreno è indicata la realizzazione di una vasca di laminazione e lo scarico nel Rio Bogion.

L'impianto di riscaldamento sarà realizzato con funzionamento elettrico (pompa di calore) o a metano senza deposito di carburanti.

Area nettezza urbana

L'area di deposito per la raccolta della nettezza urbana delle due unità abitative è posizionata nell'angolo est accanto all'accesso al lotto in Via del Regolin in modo da essere facilmente accessibile dal servizio di raccolta e ha superficie di 4,00 mq.

Area N.U.

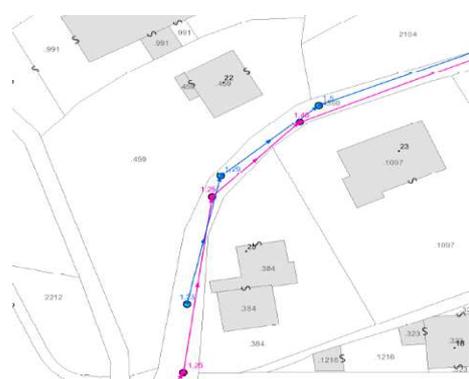


Reti tecnologiche

Collegamenti acque bianche e nere



Estratto dal sistema informativo reti



In Via del Regolin sono presenti le reti pubbliche per acque nere e bianche, acquedotto, energia e metano a cui fare riferimento per i nuovi allacciamenti delle due unità.

Per le acque bianche, non essendo autorizzato l'utilizzo delle rete pubblica in quanto già attualmente satura e risultando di scarsa permeabilità il terreno, viene previsto lo smaltimento nel Rio Bogion tramite collegamento dotato di dissabbiatore, vasca di raccolta acqua piovana per irrigazione e vasca di laminazione posti nella parte nord dell'area.

Per le acque nere il collegamento viene previsto al collettore esistente i Via del Regolin

Normativa antincendio

In considerazione della quota dell'ultimo solaio inferiore a 12,00 m l'edificio non risulta soggetto a nullaosta e al certificato di prevenzione incendi previsti dal DPR 151/2011.

Indicazioni geologiche e geotecniche

Carta di sintesi della pericolosità – zona P1 e area APP (P2)

Legenda - CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA'

Classi di Penalità

Con riferimenti alle norme di attuazione del Piano Urbanistico Provinciale (L.P. 27 maggio 2008, n. 5)

penalità ordinaria

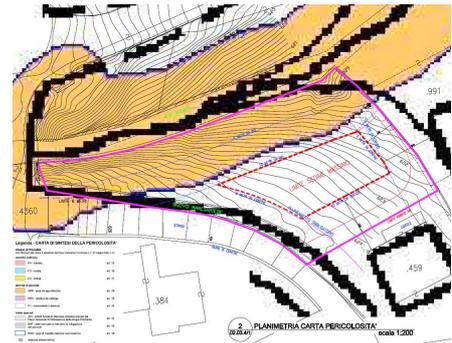
	P4 - elevata	art. 15
	P3 - media	art. 16
	P2 - bassa	art. 17

altri tipi di penalità

	APP - aree da approfondire	art. 18
	PRV - residua da valanga	art. 18
	P1 - trascurabile o assente	art. 18

tutele speciali

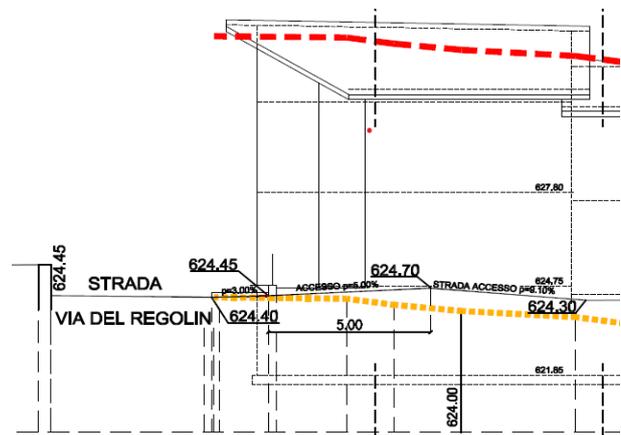
	AF1 - ambiti fluviali di interesse idraulico previsti dal Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche	art. 14
	IMP - aree riservate a interventi di mitigazione del pericolo	art. 18
	RSS - area di rispetto stazione sismometrica	art. 18
	stazione sismometrica	



L'ambito A 6 secondo la "Carta di sintesi della pericolosità", è situato per le parti centrale e est in area P1 a penalità trascurabile o assente (art 18). In questa area è prevista la collocazione della nuova edificazione.

La parte ovest della p. ed 459 del C.C. di Sopramonte, compresa nell'ambito A6, è situata in parte in area APP – aree da approfondire. (art. 18 Norme di attuazione al PUP - L.P. n. 5 del 2008). Come risulta dalla valutazioni di "Verifica del pericolo idraulico e studio di compatibilità idraulica" la porzione dell'area oggetto di studio risulta in zona a penalità bassa P2 (pericolosità idraulica H2).

Sezione schematica sul passo carraio di accesso



Gli interventi di mitigazione della pericolosità previsti per la zona P2 comprendono il rifacimento del cordolo di recinzione lungo Via del Regolin, l'innalzamento del piano terra del edificio sud e del piazzale di accesso dal passo carraio alla quota dell'edificio sud di 30 cm rispetto al livello della Via del Regolin.

Come risulta dalla "Relazione geologica-geotecnica" le caratteristiche del sito esaminato per gli aspetti geologico e geotecnico risultano idonee ad accogliere le opere di progetto. Dal punto di vista sismico l'area è cartografata come area a controllo sismico a bassa sismicità (zona sismica 3).

Elenco degli elaborati del Piano attuativo

- 01.A/3 Relazione tecnica descrittiva
- 01.B/3 Norme tecniche di attuazione del piano
- 01.01/1 Stato attuale - Planimetria generale - Sezioni attuali – Estratti
- 01.03/1 Stato attuale – Planimetria vincoli tavolari ed aggravati
- 02.03.1/3 Variante – Planimetria generale – Planimetria schematica sistemazioni - Sezioni schematiche
- 02.03.2/3 Variante - Planimetria area A6 attuale - Planimetria area A6 di variante
- 02.03.3/1 Variante - Calcolo superfici
- 02.03.4/2 Opere interferenti in fascia di rispetto del Rio Bogion
- 02.03.5/2 Reti acque bianche e nere
- 02.03.6 Elementi tipologici degli edifici
- 02.03.7/2 Superfici - Schemi di progetto
- 03/3 Planivolumetria schematica – Dati urbanistici
- 05/1 Schema di frazionamento
- 06.1 Relazione geologica-geotecnica
- 06.2 Studio di compatibilità idraulica
- 07. Valutazione del clima acustico
- 08.01/2 Urbanizzazione primaria – Rilievo/Progetto marciapiede - Planimetrie marciapiede -Estratti
- 08.02/2 Urbanizzazione primaria – Progetto marciapiede - Sezioni - Profilo
- 08.03/2 Urbanizzazione primaria - Computo metrico estimativo
- 09. Nullaosta connessione reti - Autorizzazione Bacini montani – Comunicazione S.E.T. – Conformità terreno
- A002/1 Prospetti schematici edifici – Altezze fronti

Rilievo fotografico



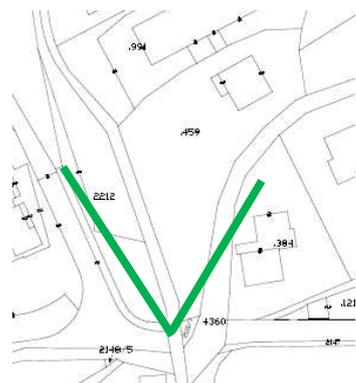
Vista aerea



Vista da sud ovest



Vista dal ponte di via dell'ambito A6 e del letto del Rio Bogion





Vista da nord



Vista da sud in Via del Regolin nel tratto di allargamento della viabilità



Vista del ponte sul Rio Bogion in Via di Mura



DELLA PROV. DI TRENTO
Jott.ing. ROBERTO CIMADOM
ISCRIZIONE ALBO N° 615