



Comune di Molveno

Provincia Autonoma di Trento

Oggetto:

Lottizzazione Dort Bassa PL4 - Località Dort

**Pp.ff. 822/1-823/1-827/1-827/2-828/1-828/2-828/3-829-830-831/1-
836/2-837/1-838-839-840 in C.C. Molveno**

A) RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Committenti: **Donini Laura**

Ballocchi Giuseppe

Franchi Alberta

Franchi Fernanda

Franchi Alice

Franchi Luisa

Franchi Fausto

Franchi Alberto

Franchi Maria Antonella

Franchi Ruggero

Franchi Fabio

Hotel Panorama di Franchi Fabio & C. s.n.c.

Sartori Cecilia in Franchi

Molveno, 08 aprile 2022

Il Tecnico

**ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROV. DI TRENTO**

**Dott.Arch. FAUSTO FRANCHI
ISCRIZIONE ALBO N° 854**



RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Premessa

Il progetto proposto si riferisce alla lottizzazione denominata “Dort Bassa PL4”, in Località Dort, che insiste sulle pp.ff. 822/1-823/1-823/3-827/1-827/2-828/1-828/2-828/3-829-830-831/1-836/2-837/1-838-839-840 in C.C. Molveno collocate nella parte a valle di via Dort.

Piano urbanistico

Il Comune di Molveno è provvisto di un Piano Regolatore Generale che identifica la zona di intervento soggetta alla stesura di un Piano di Lottizzazione PL4, in particolare le particelle interessate nella cartografia del PRG sono le seguenti:

Particella	Superficie	Proprietà
P.f. 822/1	327 mq	Franchi Alberta e fratelli
P.f. 823/1	292 mq	Franchi Alberta e fratelli
P.f. 827/1	123 mq	Franchi Alberta e fratelli
P.f. 827/2	198 mq	Franchi Fabio
P.f. 828/1	400 mq	Franchi Fabio
P.f. 828/2	131 mq	Franchi Alberta e fratelli
P.f. 828/3	245 mq	Franchi Alberta e fratelli
P.f. 829	315 mq	Hotel Panorama s.n.c.
P.f. 830	390 mq	Balocchi Giuseppe
P.f. 831/1	325 mq	Franchi Fabio
P.f. 832/3	22 mq	Donini Fabrizio e fratelli
P.f. 836/2	144 mq	Donini Laura
P.f. 837/1	265 mq	Sartori Cecilia in Franchi
P.f. 838	610 mq	Franchi Alberto e fratelli
P.f. 839	425 mq	Hotel Panorama s.n.c.
P.f. 840	892 mq	Hotel Panorama s.n.c.
Totale	5104 mq	superficie totale soggetta a lottizzazione

che le definisce come all'art. 70:

C101 – ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE C1



1. Sono quelle zone parzialmente edificate o di nuovo impianto, delle quali le reti infrastrutturali o sono mancanti o comunque sono inadeguate a consentire nuova edificazione, salvo il caso in cui esse siano in corso di realizzazione sulla base di progetti dell'Amministrazione.
2. L'indicazione cartografica della rete viaria interna o in fregio alla zona individuata dal PRG è vincolante solo per ciò che concerne le esigenze di collegamento, il dimensionamento e la funzionalità.
3. In sede di progetto esecutivo della rete viaria e di PdA tale indicazione può essere modificata, motivatamente, solo per ciò che concerne la collocazione e la configurazione in relazione alla conformazione orografica ed ai dislivelli.
4. L'utilizzo delle zone residenziali in corso di attuazione, già regolate da piani attuativi, è subordinato al rispetto delle indicazioni e degli indici contenuti nei medesimi piani attuativi approvati, originariamente, dall'Amministrazione comunale per l'attivazione delle stesse. L'utilizzo delle zone residenziali di nuovo impianto senza vincolo di lottizzazione è subordinata all'esistenza di idonee opere di urbanizzazione o comunque della previsione con progetto approvato o predisposto e approvato dall'Amministrazione, delle medesime opere di urbanizzazione.
5. In mancanza di appositi cartigli valgono le seguenti norme:
 - lotto minimo mq. 600,00
 - dimensione massima (Sun) mq. 420,00
 - altezza massima del fronte (He) m. 8,00
 - altezza massima a metà falda (Hf) m. 9,00
 - numero massimo piani utili fuori terra (Hp) n. 3
 - indice di utilizzazione fondiaria (Uf) mq./mq. 0,38
 - distanza minima dai confini del lotto m. 5,00
6. Nelle zone C101 contornate da apposito simbolo l'intervento edilizio è subordinato dall'esistenza di un Piano di Lottizzazione. Il PdL dovrà essere redatto nel rispetto degli indici e prescrizioni riportate al comma precedente. Nelle zone soggette a PdL l'edificazione non è soggetta all'esistenza del lotto minimo previsto dal comma precedente.
7. Solo ed esclusivamente nelle zone C101 (individuate dall'estratto cartografico con cartiglio "D" [*]) è ammesso l'insediamento delle funzioni individuate dall'art.17, comma



1.), lettera A.2.) (funzioni abitative destinate ad alloggi per il tempo libero e le vacanze così come definite dall'art. 57 della L.P. 1/2008).

8. La realizzazione dell'intervento edificatorio siccome consentito in area residenziale "C101" in località Demolca (vedi estratto cartografico "D"), è subordinato alla stipula di apposita convenzione con l'impegno in capo ai richiedenti di realizzare, quale opera di urbanizzazione, un tratto della prevista strada comunale di progetto, con previsione altresì di ogni relativo parametro ed entità economica, tecnico-dimensionale e costruttiva.

Descrizione e ubicazione del complesso immobiliare

L'area interessata dall'intervento si trova nella parte alta del paese, sul versante ad ovest che si scorge passando per la strada principale (S.S. 421), che divide fisicamente il nucleo storico da quello di costruzione più recente.

La morfologia del terreno interessato dalla lottizzazione, ma anche di quelli limitrofi alla zona di intervento, è caratterizzata da forti pendenze con sistemazione a verde.

La parte a monte della via Dort è stata interessata da un'altra lottizzazione, realizzata a fine anni '90.

Il centro antropizzato limitrofo e la lottizzazione stessa nella fattispecie presenta una tipologia di edifici ad uso esclusivamente residenziale, con caratteristiche simili.

La presente lottizzazione risulta particolarmente difficile dal punto di vista progettuale, sia per le marcate pendenze del declivio che la caratterizzano, sia per l'accesso obbligato dalla strada soprastante, che ne costituisce anche il limite naturale a monte. L'intervento di lottizzazione distribuisce le volumetrie concesse (SUN) dal piano attuativo su più lotti destinati alla residenza.

Il progetto ridisegna a gradoni il terreno sistemato, proponendo sui nuovi livelli gli edifici in maniera tale da inserirli nel modo più corretto e armonioso sia dal punto di vista paesaggistico all'interno dell'area di lottizzazione che della fruizione dei nuovi edifici residenziali.

I fabbricati avranno dimensioni contenute e saranno articolati in corpi di fabbrica singoli o abbinati costituiti al massimo da tre livelli fuori terra, di cui due sotto il livello di via Dort limitando al massimo la vista del panorama sia dalla strada che dagli edifici sovrastanti già presenti.



Quindi, alla luce delle considerazioni di cui sopra, i nuovi piani di spiccatto proposti in fase progettuale risultano l'unica soluzione plausibile al fine di rendere edificabile l'area di lottizzazione.

I lotti saranno raccordati con il terreno circostante, che logicamente manterrà l'andamento naturale, con delle rampe a gradoni sistemate a verde con inseriti dei muretti in cls. faccia a vista lavato o eventualmente dei muri in c.a. rivestiti in conci di pietra calcarea locale, che riprenderanno quelli originariamente esistenti. Le rampe anche se di pendenza superiore ai 45° rimarranno comunque ampiamente al disotto della linea dei 45° che parte dal confine di proprietà.

Le particelle elencate nella sottostante tabella riportante per ogni realtà le relative superfici catastali e proprietà, risultano direttamente interessate dalla lottizzazione:

Particella	Superficie	Proprietà
P.f. 822/1	327 mq	Franchi Alberta e fratelli
P.f. 823/1	292 mq	Franchi Alberta e fratelli
P.f. 827/1	123 mq	Franchi Alberta e fratelli
P.f. 827/2	198 mq	Franchi Fabio
P.f. 828/1	400 mq	Franchi Fabio
P.f. 828/2	131 mq	Franchi Alberta e fratelli
P.f. 828/3	245 mq	Franchi Alberta e fratelli
P.f. 829	315 mq	Hotel Panorama s.n.c.
P.f. 830	390 mq	Ballocchi Giuseppe
P.f. 831/1	325 mq	Franchi Fabio
P.f. 836/2	144 mq	Donini Laura
P.f. 837/1	265 mq	Sartori Cecilia in Franchi
P.f. 838	610 mq	Franchi Alberto e fratelli
P.f. 839	425 mq	Hotel Panorama s.n.c.
P.f. 840	892 mq	Hotel Panorama s.n.c.
Totale	5082 mq	sup. totale soggetta a lott. di progetto



Descrizione delle opere da realizzare

La lottizzazione in oggetto prevede la realizzazione di otto lotti, tutti con accesso pedonale e carraio dalla tangente via Dort al cui fregio di valle verrà realizzato l'allargamento della sede stradale, un marciapiede ed un'area panoramica.

Negli otto lotti verranno costruiti otto edifici ognuno dei quali aventi la possibilità di ospitare una o più unità abitative.

In dettaglio la lottizzazione sarà composta da:

- LOTTO 1 di proprietà dei Signori Franchi Alberto e Fratelli in cui sarà realizzato un edificio (in cartiglio EDIFICIO 1), con un sedime dalle dimensioni massime di 12.50 x 9.50 m, un'altezza massima del fronte (He) di 8 m ed un'altezza massima a metà falda (Hf) di 8.95 m, che permetterà di usufruire di tutta la Sun a disposizione. I parcheggi saranno realizzati in adiacenza ed alla stessa quota di via Dort. Anche il secondo piano (sottotetto) del fabbricato sarà alla stessa quota della strada comunale, mentre gli altri due livelli si svilupperanno sottostrada. Tali piani potranno essere accessibili solamente pedonalmente mediante scala ed ascensore interni al fabbricato;
- LOTTO 2 di proprietà delle Signore Sartori Cecilia in Franchi e Donini Laura in cui sarà realizzato un edificio (in cartiglio EDIFICIO 2), con un sedime dalle dimensioni massime di 10.50 x 8.50 m, un'altezza massima del fronte (He) di 8 m ed un'altezza massima a metà falda (Hf) di 8.65 m, che permetterà di usufruire di tutta la Sun a disposizione. I parcheggi saranno realizzati in adiacenza ed alla stessa quota di via Dort. Anche il secondo piano (sottotetto) del fabbricato sarà alla stessa quota della strada comunale, mentre gli altri due livelli si svilupperanno sottostrada. Tali piani potranno essere accessibili solamente pedonalmente mediante scala ed ascensore interni al fabbricato;
- LOTTO 3 di proprietà del Signor Ballocchi Giuseppe in cui sarà realizzato un edificio (in cartiglio EDIFICIO 3) in aderenza all'edificio 2, con un sedime dalle dimensioni massime di 8.50 x 10.00 m, un'altezza massima del fronte (He) di 8 m ed un'altezza massima a metà falda (Hf) di 8.65 m, che permetterà di usufruire di tutta la Sun a disposizione. I parcheggi saranno realizzati in adiacenza ed alla



stessa quota di via Dort. Anche il secondo piano (sottotetto) del fabbricato sarà alla stessa quota della strada comunale, mentre gli altri due livelli si svilupperanno sottostrada. Tali piani potranno essere accessibili solamente pedonalmente mediante scala ed ascensore interni al fabbricato;

- LOTTI 4, 5 e 6 di proprietà della società Hotel Panorama s.n.c. e del Signor Franchi Fabio in cui saranno realizzati tre edifici singoli (in cartiglio EDIFICI 4, 5, e 6), i quali avranno accessibilità pedonale e veicolare mediante una stradina di accesso esclusiva che permetterà l'ingresso alle autorimesse interrato di ogni immobile. Quest'ultima avrà una pendenza massima del 12% ed una larghezza minima di 3.50 m. I fabbricati risulteranno quindi a quote leggermente differenti in modo tale da seguire l'andamento naturale del terreno ed avranno un sedime delle dimensioni di 14.00 x 11.00 m, un'altezza massima del fronte (He) di 8 m ed un'altezza massima a metà falda (Hf) di 9.00 m, che permetterà di usufruire di tutta la Sun a disposizione. I fabbricati saranno disposti all'interno dei rispettivi lotti ad una distanza superiore ai 5.10 m dai confini ed una distanza l'uno dall'altro di 10.10 m.
- LOTTI 7 e 8 di proprietà della Signora Franchi Alberta e Fratelli in cui sarà prevista la realizzazione di due edifici adiacenti (in cartiglio EDIFICIO 7 e 8), ognuno dei quali avrà un sedime delle dimensioni di 10.00 x 11.00 m, un'altezza massima del fronte (He) di 8 m ed un'altezza massima a metà falda (Hf) di 8.75 m, che permetterà di usufruire di tutta la Sun a disposizione.

L'accesso sia pedonale che veicolare ai lotti avverrà mediante una stradina dalla pendenza massima del 20% e dalla larghezza minima di 3.50 m, che permetterà anche la fruizione dei posti macchina esterni a livello del primo piano. Proseguendo con la stradina si accederà alla sottostante autorimessa interrata in cui saranno previsti ulteriori posti auto a livello del piano terra dell'immobile.

La sottostante tabella ripropone in maniera sintetica le caratteristiche dei lotti con i relativi edifici e le proprietà dei singoli lotti:



LOTTO N.	SUP. LOTTO MQ	EDIFICIO	SEDIME	He	Hf	SUN	PROPRIETA'
1	610,00	1	12,50 x 9,50	8,00	8,95	231,80	Franchi Alberto e fratelli
2	409,00	2	10,50 x 8,50	8,00	8,65	155,42	Balocchi Giuseppe
3	390,00	3	8,50 x 10,00	8,00	8,65	148,20	Donini - Sartori
4	851,00	4	14,00 x 11,00	8,00	9,00	323,38	Hotel Panorama s.n.c. e Franchi Fabio
5	852,00	5	14,00 x 11,00	8,00	9,00	323,76	Hotel Panorama s.n.c. e Franchi Fabio
6	852,00	6	14,00 x 11,00	8,00	9,00	323,76	Hotel Panorama s.n.c. e Franchi Fabio
7	559,00	7	10,00 x 11,00	8,00	8,75	212,42	Franchi Alberta e fratelli
8	559,00	8	10,00 x 11,00	8,00	8,75	212,42	Franchi Alberta e fratelli
8	5082	8	—	< 8,00	< 9,00	1931,16	TOTALI

Quindi la Superficie Utile Netta (Sun) totale prevista dalla presente lottizzazione risulterà essere pari a 1.931,16 mq.

Caratteristiche costruttive

Tutta la lottizzazione sarà impostata sul modello residenziale, con edifici sviluppati su un numero massimo tre livelli fuori terra, murature rivestite con intonaci variamente colorati ed eventuali rivestimenti in conci di pietra locale e/o legno, copertura a tetto a doppia falda con eventuali timpani.

Essendo un terreno con pendenza rilevante, gli edifici risulteranno in gran parte interrati per quanto riguarda i fronti a monte, lungo l'affaccio sulla via Dort di accesso ai lotti.

A ridosso degli alloggi realizzati controterra verranno interposte delle intercapedini di isolamento dalla profondità pari ad almeno 3,00 m.

Allacciamenti agli impianti di urbanizzazione primaria

La nuova lottizzazione, come già menzionato, risulta servita dalla via Dort la quale presenta le infrastrutture di urbanizzazione primaria.

In particolare i sottoservizi ai quali i singoli edifici dovranno collegarsi sono i seguenti:

- collettore fognario delle acque nere;
- collettore delle acque bianche;



- impianto idrico;
- impianto telefonico;
- impianto elettrico;

Gli unici impianti mancanti sono quelli riguardanti il gas metano e le fibre ottiche, per queste ultime sarà prevista la sola predisposizione dei cavidotti nelle opere primarie da cedere al Comune.

Per tali sottoservizi saranno predisposti i cavidotti di collegamento da ogni abitazione fino al margine della pubblica via in appositi pozzetti.

In questa fase di progettazione l'allacciamento al collettore fognario pubblico delle acque nere sarà previsto mediante il posizionamento di pompe ad immersione che solleveranno il liquame sulla via Dort che risulta ad una quota più alta rispetto ai piani terra di tutti gli edifici.

Mentre per quanto riguarda lo smaltimento delle acque bianche saranno previsti dei serbatoi interrati con sistema di troppo pieno collegato al collettore comunale, come indicato nella perizia geologica.

La via Dort presenta inoltre due idranti, posti all'estremità della lottizzazione ed un'illuminazione pubblica la cui posizione dovrà essere leggermente modificata in seguito al futuro allargamento della sede stradale, la realizzazione del marciapiede e dell'area panoramica in fregio alla via, come pure la posizione delle "conchiglie" dell'impianto elettrico e telefonico.

Valutazioni ambientali

Tutto il complesso sarà ben inserito nel sistema ambientale della zona, raccordato con rampe sistemate a verde e muretti in cls. faccia a vista lavato o in conci di pietra e piantumazioni/sistemazioni a verde, scelti in modo tale da avere il minor impatto visivo dal fondovalle.

Tutti gli edifici verranno realizzati in maniera tale da consentire l'isolamento termico ed acustico mediante l'utilizzo di materiali e sistemi costruttivi idonei a soddisfare le normative vigenti.

Conclusioni

La distribuzione planimetrica e altimetrica degli edifici potrà essere modificata limitatamente alle indicazioni definite nelle tavole di progetto e nelle Norme di Attuazione.



La tipologia edilizia dell'intervento non potrà essere modificata sostanzialmente e le eventuali varianti architettoniche dovranno essere motivate e sempre integrabili nel complesso già realizzato.

Nello specifico se verranno realizzati solo parte degli edifici presenti in lottizzazione, i rimanenti non dovranno essere modificati salvo varianti motivate e non dovranno compromettere l'armonicità della parte di opere già realizzate.

Opere di urbanizzazione da cedere al Comune

La Lottizzazione Dort Bassa prevedrà come opere pubbliche da cedere al Comune di Molveno, il potenziamento della via Dort mediante l'allargamento della sede stradale portandola dagli attuali 4.60 m a 5.50, la realizzazione di un marciapiede in fregio alla via Dort della larghezza di 1.50 e la realizzazione di un'area panoramica. Opere che verranno realizzate a carico dei lottizzanti in parte su particelle della strada comunale attualmente occupate dalle rampe inerbite di sostegno alla stessa e in parte su proprietà privata.

In particolare le particelle interessate dalla realizzazione delle aree panoramiche e del marciapiede, sono le seguenti:

- pp.ff. 738/2 - 821/2 - 831/2 - 832/2 - 836/1 - 837/2 di proprietà del Comune di Molveno;
- p.f. 822/1 di proprietà dei Signori Franchi Alberta e Fratelli, per una superficie di circa 15 mq (interessata dalla lottizzazione);
- p.f. 832/3 di proprietà dei Signori Donini Fabrizio, Donini Donatella e Donini Liliana per una superficie di circa 10 mq (non interessata dalla lottizzazione);
- p.f. 821/3 di proprietà del Signor Franchi Adriano per una superficie di circa 5 mq (non interessata dalla lottizzazione);
- p.f. 837/1 di proprietà della Signora Sartori Cecilia in Franchi, per una superficie di circa 2 mq (interessata dalla lottizzazione);
- p.f. 836/2 di proprietà della Signora Donini Laura, per una superficie di circa 2 mq (interessata dalla lottizzazione).

Le superfici esatte interessate dal potenziamento della via e alla realizzazione del marciapiede saranno definite da apposito tipo di frazionamento per la determinazione dei lotti.



Il marciapiede avrà una larghezza costante di 1.50 m con pavimentazione in cubetti di porfido complanare alla strada, mentre la cordonata in porfido sarà rialzata rispetto sia alla manto stradale che alla pavimentazione del marciapiede.

L'area panoramica sarà invece uno spazio verde inerbiti con delle piantumazioni di basso e alto fusto e con panchine in legno collocate su basamenti pavimentati in lastre di porfido.

Il tutto sarà meglio definito nello schema di convenzione con il Comune di Molveno che sarà allegato al presente progetto di lottizzazione.

Precisazioni alla richiesta di integrazioni

A precisazione della richiesta di integrazione di documentazione al progetto della presente lottizzazione si specifica quanto segue:

- i Signori Donini Liliana, Donini Donatella e Donini Fabrizio in qualità di comproprietari della p.f. 832/3, interessata parzialmente dal potenziamento della strada in fregio alla lottizzazione, pur non partecipando ad alcuna spesa, si rendono disponibili a sottoscrivere il Permesso di Costruire;
- anche il Signor Franchi Adriano in qualità di proprietario della p.f. 821/3, interessata parzialmente dal potenziamento della strada in fregio alla lottizzazione, si rende disponibile a cedere a titolo gratuito parte della stessa, mantenendosi in capo la capacità edificatoria;
- gli allacci alle reti dei sottoservizi comunali esistenti verranno valutati singolarmente in fase di presentazione del progetto esecutivo per la realizzazione di ogni singolo edificio previo accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale;
- l'accesso alla via pubblica Via Dort dai nuovi lotto 7 e 8 non risulta precluso, ne notevolmente difficile in quanto le dimensioni, la pendenza e la visuale non limitata da nessun ostacolo, risulta tale da permettere l'agevole accessibilità a qualsiasi automezzo;
- nella tav. 15P viene riportata la sistemazione degli spazi esterni con indicazione della collocazione delle essenze arboree da porre a dimora, non sono presenti recinzioni;
- nella tav. 16P vengono riportate le sezioni atte ad identificare la forma, le dimensioni ed i materiali da utilizzare nel potenziamento della strada Via Dort. Inoltre



nelle sezioni sono rappresentate con maggior chiarezza l'accesso ai nuovi lotti da realizzare;

- i lavori delle opere di urbanizzazione primaria riguardanti il potenziamento della strada Via Dort mediante allargamento della stessa e realizzazione di un marciapiede sono stati programmati mediante un diagramma di Gantt (cronoprogramma lavori);
- lo schema di convenzione è stato modificato secondo le indicazioni proposte;
- le opere identificate all'art. 8 della convenzione e portate a scomputo dal versamento del contributo di costruzione risultano economicamente idonee come concordato con l'Amministrazione Comunale;
- il tipo di frazionamento prodotto indica le particelle da cedere al comune per la realizzazione del potenziamento della Via Dort.

Molveno, 08 aprile 2022

Il Tecnico

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROV. DI TRENTO
Dott.Arch. FAUSTO FRANCHI
ISCRIZIONE ALBO N° 854