



Committente: COMUNE DI CAVARENO

Oggetto: PIANO DI LOTTIZZAZIONE "PL14" – AMBITO PP.FF. 885/8, 885/16, 885/20
885/21, 885/22, 885/23, 885/24, 885/25, 885/26, 885/27, 885/28, 885/29 DEL
C.C. DI CAVARENO.

Al. 3
**RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA
(e paesaggistica)**

Cavareno, 14/05/2018

Il Tecnico:
Dr. Arch. Giorgio Piffer

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA E DESCRIZIONE DELL'AREA

Oggetto della presente relazione è il Piano di Lottizzazione riguardante il compendio immobiliare classificato dal punto di vista urbanistico in zona PL14 e relativo alle PP.FF. 885/8, 885/16, 885/20, 885/21, 885/22, 885/23, 885/24, 885/25, 885/26, 885/27, 885/28, 885/29 in Comune Catastale di Cavareno. Tutte le particelle che identificano l'ambito di lottizzazione risultano di proprietà del Comune di Cavareno.

Trattasi di una lottizzazione che comprende aree di proprietà comunale destinate alla residenza ordinaria ed alla residenza per il tempo libero e vacanze, sulla base di quanto stabilito dall'art. 15.5 del Piano Regolatore Generale vigente.

La zona in oggetto è ubicata nella parte nord-est dell'abitato di Cavareno, in una località denominata "Rauti", su un terreno attualmente incolto che presenta al suo interno pendenze variabili, generalmente degradanti da nord a sud.

Non risultano caratteristiche particolari dell'area e la zona sorge in un contesto per lo più caratterizzato da aree agricole di rilevanza locale e di pregio con la presenza di aree residenziali di completamento, aree a verde privato, aree boschive e un'area alberghiera, come definito dal P.R.G. vigente.

La zona in oggetto è accessibile da una strada comunale asfaltata di modeste dimensioni disposta a nord dell'ambito del Piano di Lottizzazione. Lo stessa, inoltre, è delimitata e confina:

- ad est con terreni agricoli indicati come aree di verde privato e zona alberghiera dal P.R.G.;
- a sud con terreni agricoli indicati come aree agricole di rilevanza locale dal P.R.G.;
- ad ovest con aree edificate p.ed. 613 e p.ed. 591 indicate come zone di verde privato e aree di completamento residenziale dal P.R.G.

Si tratta di una porzione di territorio antropizzata, ma che presenta ancora aspetti naturali tipici del luogo soprattutto nelle vicine aree agricole e boschive. Nella zona non vi sono centri o nuclei edificati di rilievo storico, tipologico o insediativo, e non si rilevano elementi significativi relativi all'infrastrutture del territorio (percorsi tradizionali, manufatti particolari) o particolari funzioni (terrazzamenti, particolari tecniche colturali).

Il territorio limitrofo presenta un edificato a destinazione residenziale caratterizzato da edifici isolati di modeste dimensioni (mono/bifamiliari o condomini di poche unità abitative) e riconducibili ad epoche di costruzione diverse (più o meno recenti). Le caratteristiche architettoniche del costruito delle zone vicine all'ambito di lottizzazione sono variegate, ma presentano per lo più caratteristiche tradizionali con coperture a più falde con andamenti variabili, struttura in legno e manto di copertura in tegole, facciate intonacate e tinteggiate con la presenza di rivestimenti in legno e balconi con parapetti in legno o metallo.

All'interno della zona di lottizzazione sono presenti tubazioni con bocchettoni di allaccio, saracinesche e idrovalvole della rete dell'impianto irriguo di attinenza del Consorzio di Miglioramento Fondiario di Cavareno .

Si rileva, infine, il passaggio di una linea elettrica aerea a media tensione, disposta su pali in legno, che attraversa l'area interessata nella parte sud in direzione est/ovest.

2. RIFERIMENTI URBANISTICI

2.1. Destinazione urbanistica dei lotti:

Il terreno oggetto di lottizzazione dalla tavola del "Sistema Insediativo Produttivo e Infrastrutture" del Piano Regolatore Generale vigente è contraddistinto in parte come "C1 – zone residenziali di espansione" ed in parte come "B3 verde privato" regolate rispettivamente dall'art. 15.15 e dall'art. 15.13 delle Norme di Attuazione del P.R.G. del Comune di Cavareno - Variante 2016.

Nello dettaglio la superficie catastale di lottizzazione risulta costituita da 4.134 m² di cui 2.860 m² rientranti in zona edificabile "C1" e 1.274 m² in zona "B3".

SUPERFICI LOTTIZZAZIONE "PL14"			
Particella	Superficie catastale	Superficie Edificabile (C1)	Superficie verde privato (B3)
	m ²	m ²	m ²
F 885/8	251		251
F 885/16	96		96
F 885/20	270		270
F 885/21	204		204
F 885/22	40		40
F 885/23	84		84
F 885/24	148	148	
F 885/25	38		38
F 885/26	858	858	
F 885/27	1090	954	136
F 885/28	875	821	54
F 885/29	180	78	102
TOTALI	4.134	2.860	1.274

Come si evince dalla tavola del "Sistema Ambientale" del Piano Regolatore Generale (vedi Tav. 1 di progetto) la zona rientra nell'ambito "G1 di tutela ambientale" e si evidenzia che parte dell'area soggetta a piano di lottizzazione ricade in zona di protezione idrogeologico come indicato nella Carta delle risorse idriche richiamata all'art. 20.04 e allegato 3 delle Norme di Attuazione al P.R.G. del Comune di Cavareno – Variante 2016 (vedi allegato estratti NdA P.R.G.). Si tratta di per sé di una piccola zona dell'area interessata e da una verifica non appaiono gravi problemi di rischi dal punto di vista idrogeologico e per il dettaglio si rimanda alla relazione geologica allegata alla documentazione di progetto.

2.2. Parametri urbanistici:

L'attuazione del piano di lottizzazione avviene nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici previsti dal Piano Regolatore Generale:

- densità territoriale (i.t.): mc/mq da 1,5
- indice massimo di copertura: 40 %
- altezza massima dei fabbricati: ml. 8,50
- distanza dalle strade: Vedi articolo 20 Norme di Attuazione P.R.G.
- distanza dagli edifici e dai confini: Vedi Titolo IV° delle Norme di attuazione P.R.G.
- superfici degli alloggi: Vedi regola zone B2 delle Norme di Attuazione P.R.G.
- Lotto minimo: mq 600

2.3. Cubatura massima destinata ad "alloggi per vacanze e tempo libero"

All'interno dei singoli lotti edificabili, ai sensi dell'art. 15.5, comma 5, delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale (Variante 2006) il volume assegnato ad "alloggi per il tempo libero e vacanze" è pari a 2.420 m³.

3. PREVISIONI DI PROGETTO E CRITERI ADOTTATI

Nella scelta compositiva e tipologia dei lotti costituenti il piano di lottizzazione, si è cercato di soddisfare le richieste dell'amministrazione comunale che aveva predisposto tipo di frazionamento dell'area con la creazione di nuove particelle in previsione della lottizzazione della stessa area. Sulla base della divisione predisposta dall'amministrazione si sono individuati i singoli lotti con l'intento di dar vita ad un nuovo frammento urbano in armonia con le tipologie adiacenti e funzionale alla realtà urbana di Cavareno.

La destinazione di zona residenziale "C1" del suddetto ambito di lottizzazione è stata desunta dalla variante 2016 al Piano Regolatore Generale del comune di Cavareno in vigore sul proprio territorio, adottato in via preliminare con verbale di deliberazione n. 28 di data 19 settembre 2016 il Consiglio comunale ed approvato con delibera della Giunta Provinciale nr. 1803 d.d. 03 Novembre 2017.

La superficie totale della zona d'espansione risulta di m² 2.860 e sulla quale vi è consentita una densità territoriale pari a 1,5 m³/m². La cubatura massima ammissibile ammonta quindi a m³ 4.290 da destinarsi a residenza ordinaria e residenza per il tempo libero e vacanze, quest'ultima quantificata in un volume di 2.420 m³ sulla base del riparto del contingente determinato dall'art. 15.5 del Piano Regolatore Generale.

La soluzione planimetrica di costituire tre lotti di superficie variabile, vuole garantire in primis un'edificazione proporzionata nel rispetto della realtà urbana dei centri urbani locali. Trovandoci infatti in un'area periferica dell'abitato le tipologie di riferimento sono edifici isolati, contenenti poche unità abitative con superfici di pertinenza che principalmente dovranno essere destinate a verde, elementi che comportano un basso impatto urbanistico.

TABELLA DATI E PARAMETRI TECNICO-URBANISTICI	
Residenza destinata al tempo libero e vacanza - Art. 15.5 Zona Verde Privato - B3 - Art. 15.13 Zona residenziale di espansione - C1 - Art. 15.15 Piano di Lottizzazione "PL14" - Art. 23.14	
SUPERFICIE DI LOTTIZZAZIONE	m ² 4.134
SUPERFICIE RESIDENZIALE DI ESPANSIONE	m ² 2.860
SUPERFICIE VERDE PRIVATO	m ² 1.274
DENSITA' TERRITORIALE (da P.R.G.)	m ³ /m ² 1,50
VOLUME URBANISTICO AMMESSO (2860 m ³ x 1,50 m ³ /m ²)	m ³ 4.290
di cui VOLUME ALLOGGI PER TEMPO LIBERO E VACANZE (Art. 15.5)	m ³ 2.420

La divisione dei lotti inoltre ha tenuto in considerazione le difficoltà tecniche legate alla morfologia del terreno; il dislivello di circa quindici metri che caratterizza l'area dove saranno disposti gli edifici d'intervento impone dei vincoli e trova un suo logico sviluppo nella disposizione su diverse quote altimetriche del piano di spiccato in modo da garantire anche un'ottimale esposizione al sole e una miglior illuminazione dei fabbricati. Gli edifici si estenderanno in altezza al massimo su due piani più un piano sottotetto ed è ammessa l'eventuale costruzione di un piano interrato. Considerando che l'area limitrofa ad ovest risulta edificata la realizzazione degli edifici non inserisce elementi estranei ed incongrui ai caratteri della zona e che comunque i fabbricati in progetto avranno altezze e simili agli altri edifici presenti nelle vicinanze, non presentando quindi dimensioni fuori scala rispetto al contesto, dal punto di vista dell'impatto visivo l'intervento non presenta particolari problematiche.

Nel Piano di lottizzazione è inoltre prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico dotato di cinque posti auto e di una strada di penetrazione ed accesso ai lotti in parte di uso pubblico e in parte di uso comune ai soli proprietari dei singoli lotti. La nuova viabilità prevista, essendo di penetrazione nella nuova area, non andrà a modificare l'unitarietà del contesto paesaggistico omogeneo.

Nel piano sono indicate le quote di progetto relative alla viabilità e al piano di spiccato degli edifici in progetto. La quota di progetto di ± 0.00 corrisponde alla quota di rilievo di +102.00 m. individuabile nei pressi dei pozzetti collocati nella zona sud-est dell'area.

Un altro aspetto progettuale importante è quello di permettere il completamento della lottizzazione, seppure di modeste dimensioni, per stralci senza vincoli fra i diversi lotti previsti e che potrà procedere per fasi temporali diverse, seguendo le necessità e le richieste del mercato, in modo da garantire l'effettiva occupazione delle unità abitative costruite.

3.1. Soluzione planimetrica

Il piano di lottizzazione prevede la formazione di 3 lotti edificabili e la divisione ha tenuto conto del tipo di frazionamento predisposto dall'amministrazione comunale identificando i lotti con particelle fondiarie create con lo stesso frazionamento. Ai lotti denominati "A", "B" e "C" e di superficie rispettivamente di 1.006 m², di 1.090 m² e di 875 m² è stato assegnato e ripartito in maniera uguale il volume urbanistico massimo di 4.290 m³ ammesso per la zona di espansione residenziale in oggetto. Agli stessi lotti, inoltre, è stata assegnata una quota di volume per alloggi per il tempo libero e

vacanze, sempre suddividendolo in modo equivalente il volume assegnato alla lottizzazione PL14 di 2.420 m³ (per motivi di praticità al lotto "C" è stato assegnato 1 m³ in meno).

LOTTO "A" (pf. ff. 885/26 e 885/24)		
SUPERFICIE LOTTO	m ²	1.006
SUPERFICIE EDIFICABILE	m ²	1.006
SUPERFICIE VERDE PRIVATO	m ²	- -
VOLUME URBANISTICO AMMESSO	m ³	1.430
di cui VOLUME ALLOGGI PER TEMPO LIBERO E VACANZE (Art. 15.5)	m ³	807

LOTTO "B" (p.f. 885/27)		
SUPERFICIE LOTTO	m ²	1.090
SUPERFICIE EDIFICABILE	m ²	954
SUPERFICIE VERDE PRIVATO	m ²	136
VOLUME URBANISTICO AMMESSO	m ³	1.430
di cui VOLUME ALLOGGI PER TEMPO LIBERO E VACANZE (Art. 15.5)	m ³	807

LOTTO "C" (p.f. 885/28)		
SUPERFICIE LOTTO	m ²	875
SUPERFICIE EDIFICABILE	m ²	821
SUPERFICIE VERDE PRIVATO	m ²	54
VOLUME URBANISTICO AMMESSO	m ³	1.430
di cui VOLUME ALLOGGI PER TEMPO LIBERO E VACANZE (Art. 15.5)	m ³	806

Data la morfologia in pendenza del lotto "C" per lo stesso lungo il lato sud, confinante con un'area di proprietà comunale, è ammessa la possibilità di costruire un muro di contenimento, come indicato sulle planimetrie di progetto, in modo da poter usufruire in maniera migliore del terreno. Il muro dovrà avere caratteristiche simili a quelli esistenti in zona e realizzato con tipologie costruttive tipiche della zona.

3.2. Uso delle aree (viabilità, accessi, parcheggi, aree pubbliche, private)

Per quando riguarda l'accesso alla zona e ai lotti si è prevista la realizzazione di un nuovo sistema viario, che partendo dalla strada comunale risulterà in parte di uso pubblico e in parte di uso privato in comune fra i tre lotti.

Il primo tratto della nuova strada, di uso pubblico, permetterà di accedere ad una zona parcheggi con 5 posti auto, prevista nella parte nord della lottizzazione, e garantirà l'accesso al terreno privato identificato dalla particella fondiaria 898. Dalla strada ad uso pubblico sarà possibile proseguire lungo un secondo tratto di strada privato, ad uso comune ed esclusivo dei nuovi lotti, e lungo il quale saranno predisposti gli accessi carrai e pedonali ai lotti stessi.

Nel piano sono indicate le quote di progetto della viabilità e dei parcheggi e per le stesse sono ammesse lievi modifiche in funzione degli approfondimenti progettuali esecutivi. Data la quota di

arrivo prevista per l'accesso al lotto "C" si renderà necessaria, in modo da non variare la quota dei terreni sovrastanti, la costruzione di un muro di condimento per l'ultimo tratta di strada e disposto sul lato sinistro confinante con le particelle fondiarie 897 e 898.

3.3. Disposizione degli edifici

La proposta di disposizione e orientamento degli edifici indicata sulle planimetrie di progetto è puramente indicativa in quanto la progettazione potrà essere effettuata nel rispetto delle linee di massima espansione e delle norme tecniche di attuazione del piano.

Anche la disposizione e l'orientamento delle falde dei tetti delle singole abitazioni proposta negli elaborati grafici del piano d'attuazione, è solamente indicativa e potranno essere proposte altre tipologie in fase progettuale.

Si è invece vincolata parzialmente la quota di spicco dell'edificio per armonizzare gli interventi progettuali con l'altimetria esistente e ridurre i movimenti di terra rispetto allo stato attuale. Le quote di spicco indicate per i singoli lotti nelle planimetrie di progetto potranno subire una variazione massima di +/- 100 cm. Per quanto concerne il profilo rappresentato nelle sezioni di progetto delle aree private, lo stesso è da considerarsi indicativo e modificabile in funzione degli approfondimenti progettuali esecutivi.

3.4. Tipologia architettonica, finiture e materiali

L'obiettivo del piano di lottizzazione è quello di permettere a coloro che abiteranno gli edifici di poter disporre di soluzioni abitative frutto di una ideale distribuzione planimetrica, dotate di una buona qualità architettonica, sia formale che costruttiva. La scelta è stata quella di puntare su una tipologia architettonica legata al territorio locale, in armonia rispetto alla edificazione finora adottata. Considerato che l'area vicina è già antropizzata la realizzazione degli edifici non dovrà inserire elementi estranei ed incongrui ai caratteri peculiari della zona.

Le soluzioni costruttive, tipologiche e dei materiali costruttivi dovranno garantire l'armonizzazione nel contesto paesaggistico e la progettazione dei nuovi edifici dovrà prevedere l'uso di materiali (come indicato nell'allegato dell'abaco dei materiali) tradizionali e moderni come legno ed alluminio.

I materiali presenti nell'abaco sono pensati per rendere più omogenee possibili le scelte dei singoli immobili ed omogeneizzare il carattere dell'intero intervento senza creare disomogeneità rispetto al contesto.

Gli edifici saranno realizzati secondo quanto previsto nell'abaco materiali allegato e qui a seguito riassunto:

Copertura

- coperture a due o più falde, ammesso anche tetto a monofalda;
- tegole in cotto color cotto o cotto antichizzato;
- possibilità di inserimento di abbaini di varia tipologia in falda;

- canali di gronda, pluviali, cappelli dei camini e lattonerie varie in lamiera preverniciata, acciaio zincato o rame.

Elementi di facciata

- fori delle finestre tradizionali o anche ad angolo;
- serramenti saranno preferibilmente in legno con o senza sistemi oscuranti, è ammesso alluminio o PVC;
- sistemi oscuranti con persiane ad anta preferibilmente in legno, ammesse persiane avvolgibili e altro materiale quale alluminio;
- balconi con parapetti in legno, metallo o HPL ad orditura orizzontale o verticale è preferibile l'uso del legno in tinta naturale;
- più del 50% della superficie delle facciate sarà con finitura a graffiato o intonaco civile;
- rivestimenti di facciata in legno, metallo o HPL ad orditura orizzontale o verticale, preferibilmente in legno naturale;
- zoccolatura dell'edificio con rivestimento in pietra, preferibilmente ad opera incerta.

4. SISTEMAZIONI ESTERNE

Per ogni singolo lotto edificabile è prevista una superficie destinata ad uso esclusivo. Le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere mantenute decorosamente, saranno pavimentate o sistemate a verde alberato con la possibilità di colture ad orto.

Le sistemazioni esterne seguiranno quanto previsto nell'abaco materiali allegato e di seguito riassunto:

Pavimentazioni

Uso del suolo

- anditi: pietra locale, acciottolato, formelle di cemento, porfido o asfalto;
- pavimentazioni carrabili: ghiaino lavato, grigliato di cemento inerbito, formelle di cemento, porfido o asfalto;
- pavimentazioni pedonali: ghiaino lavato, grigliato di cemento inerbito, formelle di cemento, porfido o verdi;

Recinzioni e muri di confine

- recinzioni in legno o metallo a disegno semplice su muretti in cls
- muri di contenimento in cls e/o con rivestimento in pietra faccia a vista;
- per le recinzioni in legno è possibile modificare la forma e le dimensioni delle tavole e saranno preferibilmente a tinta naturale, non sono ammesse recinzioni in legno laccate;
- le recinzioni in metallo saranno preferibilmente color ferro antichizzato o acciaio zincato;

- per le recinzioni in metallo è possibile modificare la forma e le dimensioni delle aste verticali con inserti e/o terminali a corpi metallici;
- è vietato l'uso di forme taglienti e/o acuminate.

5. SCELTE PROGETTUALI

Alla luce degli elementi sopra esposti, onde limitare l'impatto dal punto di vista paesaggistico, le scelte progettuali pertanto si sono orientate principalmente su aspetti quali:

- garantire un'edificazione proporzionata nel rispetto della realtà urbana dei centri locali creando edifici isolati contenenti poche unità abitative e con apprezzabili superfici di pertinenza destinabili a giardino, che potranno essere comunque utilizzate a orto o per il trapianto di piccole piante, anche da frutto;
- sfruttare in maniera più funzionale possibile la morfologia dei lotti, pur lasciando libertà nell'orientamento degli edifici, in modo da ridurre l'impatto visivo degli interventi, dare buona visibilità tra gli immobili, garantire affacci liberi ai fabbricati, ridurre al minimo l'ombreggiamento reciproco fra le aree, garantire opportuni rapporti di insolazione;
- delineare dimensioni e altezze degli edifici tali da non creare dei fuori scala rispetto agli immobili presenti nelle vicinanze;
- definire materiali, presenti nell'abaco, pensati per rendere omogenee le scelte progettuali sui singoli immobili e omogeneizzare il carattere architettonico senza creare disomogeneità rispetto al contesto.

6. PARCHEGGI E POSTI AUTO

È prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico dotato di cinque posti auto collocato nella zona nord-est della area di lottizzazione ed accessibile dalla strada di uso pubblico. I posti eseguiti con tale parcheggio non potranno essere considerati al fine della verifica degli standard a parcheggio dei singoli fabbricati in progetto.

Le superfici a parcheggio privato a cielo aperto o all'interno dei fabbricati saranno progettati nel rispetto dello standard a parcheggi come definito dalla legge urbanistica provinciale e dovranno rispettare, per dimensioni e numero, anche le norme contenute nel regolamento edilizio comunale.

7. OPERE DI URBANIZZAZIONE

La nuova lottizzazione comporterà la realizzazione delle opere di urbanizzazione che consentano il collegamento del comparto ai servizi esistenti.

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare consistono in:

- realizzazione di nuova viabilità per accesso ai lotti con area di parcheggio pubblico;
- realizzazione linea di allacciamento alla rete comunale di fognatura bianca e nera;
- realizzazione di linea di allacciamento all'acquedotto pubblico;

- realizzazione di linee e allacciamenti elettrico, telefonico, banda larga, illuminazione pubblica;

7.1. Nuova viabilità e aree di parcheggio

Come descritto precedentemente il presente piano di lottizzazione prevede la realizzazione di un nuovo sistema viario di accesso ai lotti, che partendo dalla strada comunale risulterà in parte di uso pubblico e in parte di uso privato in comune fra i tre nuovi lotti. La strada di uso pubblico permetterà di accedere ad una zona parcheggi e garantirà l'accesso al terreno privato identificato dalla particella fondiaria 898. Dalla strada ad uso pubblico sarà possibile proseguire lungo un secondo tratto di strada privata dove saranno predisposti gli accessi ai lotti.

La nuova strada interna avrà una larghezza totale, comprensiva di muri di contenimento, cordonate di bordo, eventuali lievi scarpate di raccordo con i terreni adiacenti, di 5,00 ml. La stessa seguirà per quanto possibile l'andamento naturale del terreno ed avrà pendenze variabili con una pendenza massima del 16%. È previsto un adeguamento ed abbassamento del terreno esistente nei pressi dell'accesso al lotto "C". In seguito a tale abbassamento sarà necessaria la costruzione di un muro di contenimento che risulterà avere un'altezza variabile con un massimo, nel punto più critico, di circa 2.40 e che sarà realizzato in cemento armato rivestito in pietra a faccia vista in modo da integrarsi con quelli già esistenti in zona e con le caratteristiche costruttive locali.

Oltre alla strada è prevista la realizzazione di un parcheggio, collocato nella zona nord-est della area di lottizzazione, con disponibilità di 5 posti auto e di un varco di accesso al terreno adiacente identificato dalla p.f. 898.

7.2. Scarichi acque nere

Le acque nere saranno collegate alla rete comunale tramite un pozzetto esistente, sito all'interno dell'area di lottizzazione e disposto nella zona sud-ovest su una porzione di terreno di proprietà comunale. Le acque saranno convogliate tramite due linee, un collettore a servizio dei lotti "A" e "B" che correrà lungo il confine est ed uno a servizio del lotto "C" disposto nella fascia di verde pubblico a sud della zona.

7.3. Scarichi acque bianche

Le acque bianche saranno collegate alla rete comunale tramite un pozzetto esistente, sito all'interno dell'area di lottizzazione e disposto nella zona sud-ovest su un terreno proprietà comunale nei pressi di quello delle acque nere. Pertanto, sarà realizzato un impianto che seguirà lo stesso percorso e principio delle acque nere.

7.4. Acquedotto

L'approvvigionamento dell'acqua potabile verrà allacciato al terminale dell'acquedotto comunale esistente e disposto lungo la strada comunale a nord nei pressi dell'ingresso stradale alla zona. Dal pozzetto di allacciamento sulla strada comunale sarà realizzato un tratto di penetrazione nella zona

che porterà ad un altro pozzetto disposto nei pressi della strada privata comune ai lotti ed al quale ogni singolo utente potrà allacciarsi per la fornitura.

7.5. Energia elettrica e telefono

Il progetto prevede di alimentare tutti gli edifici del compendio immobiliare mediante l'allacciamento al pozzetto esistente e disposto nella zona sud-ovest sul terreno di proprietà comunale. Saranno predisposti dei tubi corrugati, lungo il confine a est e nella zona a sud, che permetteranno gli allacciamenti dei singoli edifici e il collegamento con la strada a nord per eventuali futuri servizi provenienti dalla stessa. L'eventuale illuminazione della strada ad uso privato sarà a carico dei lottizzanti. Tutte modalità di allacciamento dovranno essere concordate, in fase esecutiva, con le aziende fornitrici (S.E.T. o altre aziende).

7.6. Illuminazione pubblica

Il progetto di lottizzazione prevede il posizionamento e di un palo per l'illuminazione disposto nei pressi del parcheggio a servizio dello stesso e della parte di strada ad uso pubblico.

8. OPERE DI ADEGUAMENTO IMPIANTO IRRIGUO E INTERRAMENTO LINEA ELETTRICA AEREA

Nella zona di lottizzazione sono presenti tubazioni con bocchettone di allaccio, saracinesca e idrovalvola della rete dell'impianto irriguo di attinenza del Consorzio di Miglioramento Fondiario di Cavareno. La maggior parte della parte degli impianti risulta collocata su particelle e porzioni di terreno che rimarranno di proprietà comunale e che saranno adibite a verde. Da sopralluoghi in loco e dalle planimetrie relative allo stato finale del progetto di realizzazione di impianto irriguo si è rilevata la presenza di una tubazione che attraversa nella parte centrale i lotti edificabili in direzione Nord-Sud. È evidente che tale condotta nella posizione attuale risulterebbe di intralcio e un impedimento per la futura edificazione. È stata pertanto prevista la dismissione di tale tubazione posizionandola lungo il confine est dell'area di lottizzazione in una posizione che non reca fastidio e intralcio alle future edificazioni.

Per quanto riguarda il passaggio di una linea elettrica aerea di media tensione, disposta su pali in legno, che attraversa i lotti "C" e "B", una volta che sarà rilasciata una concessione edilizia relativa ai lotti interessati si provvederà ad interrare la stessa per il tratto in oggetto e nello specifico dal palo collocato nel terreno identificato dalla p.f. 898 al palo collocato sulla p.ed. 591 nei pressi del confine con la zona di lottizzazione. Tale intervento sarà da concordare nei dettagli con S.E.T.

Il Tecnico:
Dr. Arch. Giorgio Piffer