

# PIANO ATTUATIVO VIA PASSIRONE, LOCALITA' S.GIORGIO - ARCO (TN)



C.C. Arco

PP.FF.: 4681, 4682/1, 4682/2, 4683, 4684, 4685, 4686, 1536/1, 1538/1;

PP.EDD.: 862, 1427, 2271, 2351, 2352

## PIANO ATTUATIVO AREA RESIDENZIALE

DATA: 28/10/2024	SITUAZIONE DI PROGETTO	Elaborato n.
SCALA:	Relazione tecnico illustrativa generale	<b>PA.REL.002</b>

**Krej engineering S.r.l.**

Via Carrera, 11 38061 - Ala (TN)

C.C.I.A. n. 103889

C.F. - P.IVA:

00876410226

Tel: 0464 671137

Direttore Tecnico:  
Avi arch. Brunella

SISTEMA DI QUALITÀ CERTIFICATO

[www.krej.it](http://www.krej.it) - [info@krej.it](mailto:info@krej.it)

TECNICO INCARICATO:

Arch. Brunella Avi

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
DELLA PROV. DI TRENTO

dott. arch. **BRUNELLA AVI**

ISCRIZIONE ALBO N° 560

## Sommario

PREMESSA .....	2
DATI URBANISTICI e NORMATIVI.....	3
CALCOLO PREMIALITA' edilizie per edilizia sostenibile .....	4
REALIZZAZIONE INTERVENTO EDILIZIO .....	5
CRITERI PROGETTUALI .....	8

## PREMESSA

La società MAK Enterprise è proprietaria di un'area in via Passirone ad Arco, ove sorgono attualmente degli edifici isolati, in gran parte residenziali, identificata dalle pp.edd. 862 – 1427, dalle pp.ff. 4681 – 4682/1 – 4682/2 - 4683 – 4684 – 4685 – 1536/1 - 1538/1 e in quota parte dalle pp.ed. 2351 – 2352, nonché la p.ed. 2271 e la p.f. 4686, tutte nel C.C. Arco. Vista la potenzialità urbanistica dell'area, dettata dagli artt. 15, 17 e 10bis delle norme tecniche di attuazione del vigente piano regolatore generale e la crescente domanda abitativa percepibile nella zona arcense, si è così deciso di dar corso ad un ristudio generale dell'area attraverso l'elaborazione di un piano attuativo di iniziativa privata denominato "Piano di riqualificazione urbana (PRU) – via Passirone con le finalità, di cui all'art. 50 comma 2 lettera c) della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (l.p. 15/2015), di *"riqualificazione del tessuto insediativo ed edilizio mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, anche mediante sostituzione totale o parziale, se necessaria"*.

Il progetto elaborato prevede:

- la costruzione di n.4 edifici con destinazione residenziale, per una SUN complessiva massima di mq 4.454,87 da indice di piano oltre a circa 123,00mq di premialità per edilizia sostenibile, in parte da vincolarsi a residenza ordinaria ai sensi dell'art. 57 della l.p. 1/2008, mediante:
  - la ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art.77, comma 1 lettera e), punto 4 della l.p. 15/2015, con demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti e applicazione delle premialità in termini di SUN di cui all'art. 86 della l.p. 15/2015, in deroga all'altezza massima di zona, così come previsto dall'art. 86, comma 4 e dalla deliberazione della Giunta provinciale n.2091/2021;
  - la realizzazione di nuova SUN, nel limite dell'indice di utilizzazione fondiaria, di cui all'art. 15 delle NTA del PRG, calcolata con riferimento all'area residua non asservita dai volumi esistenti e determinata ai sensi dell'art.8, comma 2 della NTA del PRG;
- l'individuazione di percorsi interni a servizio delle nuove palazzine;

- la definizione di un'area a verde con spazi di pertinenza per gli alloggi a piano terra ad utilizzo comune dei futuri appartamenti;
- l'arretramento del muro di confine della proprietà privata in corrispondenza di tutto il fronte Sud del lotto e la realizzazione dell'allargamento stradale di via Passirone con cessione gratuita dello stesso al comune di Arco;
- la realizzazione dei parcheggi pertinenziali dei futuri alloggi prevalentemente al piano interrato – mentre in superficie saranno ricavati alcuni posti per la sosta veloce e/o per le disabilità;
- la definizione della nuova quota naturale di terreno a livello + 125,50m.

Il Piano Attuativo è stato elaborato nel rispetto delle previsioni urbanistiche vigenti e in considerazione dei vincoli paesaggistici che insistono sull'area, coniugando le esigenze dei futuri utilizzatori e dell'Amm.ne comunale, con la volontà di promuovere un progetto che possa restituire un'area razionale, ordinata e con interventi di mitigazione dei futuri edifici nei confronti delle viste principali.

Tutti gli interventi sopra elencati saranno illustrati in dettaglio nei capitoli successivi e negli elaborati grafici di progetto; saranno illustrate inoltre in dettaglio le scelte progettuali e gli aspetti tecnici e funzionali necessari per realizzare l'opera.

## DATI URBANISTICI e NORMATIVI

Come detto, la costruzione dei n.4 edifici con destinazione residenziale avverrà, in parte mediante la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti e l'applicazione del bonus volumetrico, ed in parte a mezzo della realizzazione di nuova SUN, nel limite dell'indice di utilizzazione fondiaria calcolato sull'area residua non asservita dai volumi esistenti, determinata in conformità a quanto previsto dall'art. 8, comma 2, delle NTA del PRG.

Di seguito si riporta la tabella di calcolo della Premialità edilizia, per il calcolo del volume urbanistico degli edifici esistenti fare riferimento alla relativa tavola di progetto.

## CALCOLO PREMIALITA' EDILIZIE PER EDILIZIA SOSTENIBILE – ART.86 LP 1/2008

Delibera di Giunta Prov. n.2091 / 2021				
Tabella A2 - Classe A+ con certif di sostenibilità ambientale				
	SUN ESISTENTE calcolata da rilievo edifici esistenti	fino 200 mq	da 200 a 600mq	SUN Premialità
	mq	14%	11%	mq
P.Ed 862	303,25	28	11,36	39,36
P.Ed 1427	235,60	28	3,92	31,92
P.Ed 2351	421,87	28	24,41	52,41
Totale	960,72			123,68

La SUN verrà distribuita su tre livelli per le residenze A, B, D, rispettando l'altezza del fronte massima prevista dal PRG vigente. La Residenza C, come detto sopra, verrà realizzata con un quarto piano (già previsto dai parametri urbanistici di zona) di 123,86 mq di SUN (di Premialità) e altezza utile interna max di 2,60 m, in deroga esclusivamente all'altezza massima del fronte (come previsto dal punto 6 del Capitolo 3 dei Criteri attuativi contenuti nell'allegato alla DGP n. 2091/2021 che prevede espressamente che *"nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, l'incremento di superficie utile netta può determinare la sopraelevazione dell'edificio con il superamento al massimo di un piano rispetto al parametro di altezza fissato dal PRG"*).

L'intervento sarà conforme a tutti i parametri/indici di zona fatto salvo l'incremento di SUN derivante dal bonus che sarà in più e in deroga all'altezza.

Il volume lordo fuori terra (volume edilizio fuori terra) con destinazione residenziale preesistente alla data del 16/11/2005 non sarà soggetto al vincolo di residenza ordinaria, posto che l'intervento di recupero dei volumi esistenti di cui sopra rientra nella fattispecie derogatoria degli *"interventi di ristrutturazione che contemplano la demolizione e*

*ricostruzione nel rispetto del volume esistente"*, ai sensi dell'art. 9 quater, comma 1, terzo punto, delle NTA del PRG, così come potrà non essere assoggettato al vincolo di residenza ordinaria il 30% del volume edilizio preesistente alla data del 16/11/2005 con destinazione non residenziale in conformità a quanto previsto dall'art. 9 quinquies, comma 2, delle NTA del PRG.

Il progetto così proposto, in cui tutti gli edifici avranno tetto piano, va a rispondere alla richiesta della CPC e della Commissione di edilizia di rivedere la forma delle coperture, limitando l'altezza del fronte degli edifici al parametro di piano.

## REALIZZAZIONE INTERVENTO EDILIZIO

### COMPARTO RESIDENZIALE

Il comparto residenziale, secondo il progetto allegato, si compone di circa 53 unità immobiliari suddivise in 4 edifici, dotati ciascuno di collegamenti verticali indipendenti e collegati al piano interrato che sarà esteso sotto tutti gli edifici, con accesso da un'unica rampa carrabile con sbocco su via Passirone. Il piano interrato ospiterà box auto, cantine e locali tecnici.

I 4 futuri edifici saranno così distribuiti:

- gli edifici ubicati a Nord (Residenza A e B) comprenderanno ciascuno n. 11 appartamenti;
- l'edificio ubicato nella parte Sud-Est del lotto (Residenza C) ospiterà nr.12 appartamenti su tre livelli e nr.1 appartamento al quarto livello;
- il corpo edilizio più esteso ubicato nell'area a Sud-Ovest (Residenza D) comprenderà n. 18 appartamenti con due accessi e vani scala indipendenti che serviranno nr.9 appartamenti ciascuno.

In sede di rilascio del permesso di costruire sarà consentita la modifica al numero degli alloggi componenti ciascun corpo di fabbrica, così come la modifica del taglio degli stessi e, conseguentemente, il loro sistema aggregativo, sempre comunque nel

rispetto dei vincoli imposti dalla normativa vigente, con particolare riferimento al regolamento edilizio comunale, e degli indici previsti dal PRU.

### **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

In conformità a quanto previsto dal PRG vigente e in ossequio alle istanze dell'Amministrazione comunale le opere di urbanizzazione previste dal piano di riqualificazione urbana si concretano nella regolarizzazione del transito di via Passirone, via pubblica molto ristretta, in passato prevalentemente a servizio delle vicine aree agricole, che negli anni è stata oggetto di un importante sviluppo residenziale e quindi soffre ora di carenza infrastrutturale.

Lungo via Passirone sarà ceduta all'Amm.ne Comunale una fascia di circa 160 mq per consentire l'allargamento della carreggiata attuale.

Le opere necessarie saranno oggetto di Convenzione tra l'Amministrazione e il proponente della lottizzazione.

### **RELAZIONE GEOLOGICA-IDROGEOLOGICA**

A supporto del Piano Attuativo in esame è stata redatta una relazione geologica - idrogeologica ed uno studio di compatibilità, che individuano la caratterizzazione e modellazione geologica, nonché le modalità di realizzazione degli interventi in relazione alle classi di pericolosità del sito.

### **INTERFERENZE**

Il lotto è privo di vincoli derivanti da elettrodotti e interferenze di tipo ambientale.

### **RETI TECNOLOGICHE**

Nella fase di approntamento del Piano Attuativo è stata valutata l'effettiva possibilità di realizzare le varie opere in ottemperanza alla disponibilità delle varie utenze in loco e sono stati raccolti i dati necessari per la stesura di un progetto di massima delle reti tecnologiche necessarie a rendere edificabile l'area in esame.

#### **Acque meteoriche e reflue:**

Lo studio geologico che accompagna il progetto di lottizzazione analizza in dettaglio lo studio idrogeologico delle acque bianche e dimensiona il sistema disperdente. Per i vari lotti si prevede la dispersione in sito e/o il conferimento delle acque nel Rio Galanzana che sarà supportata da specifico progetto elaborato in fase di richiesta di permesso di costruire. Per le acque reflue ciascun edificio sarà munito di singoli pozzetti con sifone, i reflui verranno raccolti e convogliati nella rete principale, fino ad innestarsi con la condotta esistente sotto via Passirone in direzione Ovest-Est.

#### **Allacciamento acquedotto:**

La rete idrica comunale è presente lungo via Passirone. In base alla dislocazione dei lotti saranno creati stacchi nelle posizioni più opportune come indicato nelle tavole di progetto dedicate.

#### **Allacciamento elettrico e rete illuminazione:**

Verrà posto in opera un cavidotto per il futuro allacciamento di ogni singolo edificio alla rete elettrica con relativi quadri di derivazione.

Saranno inoltre alimentati i lampioni per garantire l'illuminazione dell'area residenziale e della zona dei parcheggi. Se necessario sarà prevista una cabina elettrica ai margini della lottizzazione da concordare con l'ente gestore preposto.

#### **Allacciamento telefonia e fibra ottica:**

Verrà posto in opera un cavidotto per il futuro allacciamento di ogni singolo edificio alla rete telefonica e per la fibra ottica. I cavidotti saranno diramati dalla rete presente lungo la viabilità esistente.



## CRITERI PROGETTUALI

Il progetto residenziale si colloca lungo via Passirone, strada che si innesta su via Pederzoli che corre parallela alla SS 45 bis, arteria di collegamento principale tra Riva ed Arco. Sul Lato Est di quest'ultima si è sviluppato un quartiere residenziale che ha delle sfilacciate proprio verso le trasversali di via Pederzoli e lungo via Passirone. Via Passirone collega il quartiere di San Giorgio e si innesta nella SP 118 racchiudendo così verso Sud un'area che mantiene ancora una forte prevalenza agricola. Nelle aree limitrofe sono in corso degli interventi di riqualificazione di aree dismesse e/o di recupero urbanistico incentivando così uno sviluppo residenziale della zona caratterizzata da una qualità e una vivibilità molto elevata.

### ASPETTI PAESAGGISTICI DELL'INTERVENTO EDILIZIO

L'area presenta una forma pressoché rettangolare delimitata a Sud da via Passirone, ad Est dal rio Galanzana e sui lati Nord e Ovest confina con altre proprietà private. La conformazione plani altimetrica è sostanzialmente pianeggiante; nel lotto sono attualmente presenti degli edifici isolati privi di caratteristiche architettoniche rilevanti e che saranno quindi demoliti per poter sviluppare il nuovo insediamento. L'area dispone attualmente di n. 3 accessi da Sud, lungo via Passirone a servizio degli edifici esistenti.

Il progetto, valutate le richieste della Committenza e gli accordi intercorsi con l'Amm.ne, interviene sull'area in modo omogeneo assegnando una nuova identità che riqualifica la zona anche dal punto di vista delle infrastrutture pubbliche: lo sviluppo residenziale è caratterizzato da una pluralità di edifici in modo da non creare una volumetria impattante, piuttosto ricerca una dimensione a misura d'uomo, immersa nel verde con qualità paesaggistico-ambientali e di dettaglio costruttivo che faranno emergere il valore espressivo dell'edificato.

Grande attenzione viene posta nel disegno e nella progettazione delle aree verdi private e comuni, volte a garantire una forte permeabilità tra i vari lotti, creando una serie di percorrenze pedonali interne all'area.

Gli spazi perimetrali sono dedicati alla riqualificazione delle infrastrutture quali l'allargamento di via Passirone e la riqualificazione del fronte del rio Galanzaga con un percorso pedonale di accesso all'area.

Trovandosi ad operare in un ambito di cerniera tra area residenziale e l'area agricola, si è ricercata una matrice progettuale che permettesse il raggiungimento di un'elevata qualità architettonica, in armonia con il contesto circostante, garantendo allo stesso tempo la capacità abitativa consentita dai parametri urbanistici.

Poiché il lotto è ben orientato in direzione Nord-Sud e, vista la sua collocazione ai margini del quartiere esistente, si addice a sviluppare un complesso residenziale di qualità, con edifici suddivisi in varie unità abitative distribuite all'interno dell'area, che si caratterizzano per la loro proposta innovativa della conformazione plani-altimetrica, voluta e ricercata proprio per elevare la qualità della visione tra edifici e per dotare tutti gli affacci dei punti di vista caratteristici (castello di Arco, monte Brione, ecc.....).

Si è cercato di trovare una chiave di lettura per il nuovo tessuto residenziale che potesse avere un'armonia d'insieme e che si integrasse con i differenti ambiti circostanti prevalentemente residenziali e agricoli. Con questi presupposti si è cercata la "misura della qualità architettonica" rispetto all'insieme e non finalizzata solo all'intervento in progetto, attraverso azioni specifiche:

- caratterizzazione del nuovo bordo di Via Passirone con utilizzo di piantumazioni verdi; quest'area, si propone di trattare tutto il bordo lungo strada con una fascia verde che mitiga e filtra anche a livello acustico tra la residenza e il flusso stradale e riduce l'impatto dei nuovi volumi edilizi. L'ampia area a verde che si verrà a creare tra gli edifici e la via pubblica contribuirà anche all'integrazione con l'ambiente circostante e potrà creare continuità visiva con l'area agricola a Sud;
- progettazione di un "quartiere nel quartiere" costituito da entità edilizie ben distribuite, accessibili da una serie di vialetti pedonali di ingresso che collegano fra loro i vari blocchi residenziali, con limitati posti di parcheggio condominiali in superficie, il tutto immerso in uno spazio verde che sarà definito con qualità;
- distribuzione degli edifici all'interno dell'area secondo una griglia libera ma con posizioni giustapposte in modo tale da controllare il

soleggiamento/ombreggiamento e garantire per ciascun edificio con visivi aperti limitando l'impatto alla vista tra le varie volumetrie, armoniosamente inseriti negli spazi verdi circostanti atti a garantire un'elevata qualità architettonica e dell'abitare;

- utilizzo di materiali locali e sostenibili che permetteranno di raggiungere elevate prestazioni energetiche (Classe A+)

I 4 edifici di cui si compone l'area sono realizzati con volumi che si rastremano verso l'alto prevalentemente su tre piani, liberando le visuali sul paesaggio circostante e migliorando l'esposizione, l'illuminazione e la vivibilità degli spazi-tra gli edifici stessi. Il movimento dei terrazzi sia in pianta che in alzato, rimarcando le fasce orizzontali dei vari livelli, sarà l'elemento caratterizzante la lottizzazione.

In sintesi, lo studio plani-volumetrico e l'apprestamento dell'area sono stati immaginati con la finalità di ridurre l'impatto nei confronti delle principali viste, cercando di proporre un assetto compositivo a basso impatto e adeguato per residenze di qualità e che ben si inserisca nel contesto insediativo esistente, offrendo nello stesso tempo una lettura innovativa e di contemporaneità per l'abitare.

### **ACCESSI E AREE ESTERNE**

Il nuovo comparto edilizio residenziale avrà un unico accesso carrabile nell'estremità sud-Ovest, lungo via Passirone, che permetterà di raggiungere il piano interrato. Per quanto riguarda l'accessibilità pedonale e di servizio dell'area residenziale saranno creati dei vialetti interni e saranno individuati i singoli ingressi alle abitazioni. Il complesso residenziale manterrà degli spazi comuni con dei servizi specifici quali posti auto per la sosta veloce lungo via Passirone, parco con giochi per bambini nell'area a Nord-Ovest, parco nell'area centrale a Sud. I posti auto ricavati lungo via Passirone saranno inerbiti e ombreggiati da piante verdi in modo da inserirsi paesaggisticamente come un'ulteriore "area verde" della lottizzazione.

L'area verde che circonda gli edifici sarà piantumata con alberature di alto e medio fusto in modo da qualificare nell'insieme il nuovo intervento residenziale. L'area interna destinata a verde privato sarà attrezzata con giochi per l'infanzia e sedute.

Per l'illustrazione in dettaglio delle indicazioni tipologiche individuate per l'area nel suo insieme e per i vari edifici, si rimanda agli elaborati grafici di progetto, nei quali sono stati riportati in dettaglio gli schemi insediativi, gli elementi costruttivi di riferimento e delle viste tridimensionali relativi al futuro complesso residenziale.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERICHE**

#### **- Involucro esterno/coperture:**

Tutte le partizioni perimetrali cieche saranno coibentate con materiali di alto valore di isolamento e di sfasamento termico (es. lana minerale) con spessore di circa cm 12 (da definire in seguito ad approfondimento dei calcoli specifici), atti a garantire una buona trasmittanza termica. Le facciate esterne, sopra lo strato coibente saranno finite ad intonaco con cromatismi desunti dalle terre locali.

Le coperture verranno realizzate con finitura a tetto verde e alloggeranno i pannelli solari e fotovoltaici.

#### **- Partizioni vetrate**

Tutti gli infissi rivolti verso l'esterno saranno realizzati in alluminio a taglio termico con vetrate di sicurezza termocamera basso-emissive/selettive, con opportuni sistemi oscuranti frangisole ove necessario.

#### **- Parapetti balconi e terrazze**

Uno degli elementi caratterizzanti l'architettura degli edifici sono i parapetti dei balconi. Si tratta di elementi chiusi che avvolgono i volumi e si rastremano salendo di piano. Saranno rivestiti in materiale con finitura opaca non riflettente che dona matericità e al contempo uniformità all'insieme edilizio. Alcune parti a coronamento dei parapetti saranno vetrate o in rete metallica per garantire la visibilità.

#### **- Aree esterne**

Tutti gli spazi a verde saranno caratterizzati dalla presenza di ampie zone a prato con la presenza di alberature ombreggianti. Per la definizione delle specie si è scelto di prediligere quelle più affini alle caratteristiche fitoclimatiche della zona di Arco, inserendo comunque anche alcune specie più caratteristiche del clima mediterraneo, che bene si adattano all'area. Per le piante ad alto fusto saranno privilegiati ulivi

autoctoni uniti a gelsi e lecci. Le aiuole che delimitano gli accessi saranno caratterizzate da arbusti vari quali, ad esempio, Rosmarinus officinalis 'prostratus', Erica cinerea 'Rosea' e Lavandula angustifolia 'Hidcode' e similari.

Le aree pedonali quali marciapiedi, vialetti di accesso e percorrenza attorno all'edificio saranno pavimentati con materiali drenanti ed adeguati anche alla percorribilità dei disabili. Le superfici saranno realizzate mediante impasti di resina cementizia e pietrisco sminuzzato, garantendo la massima flessibilità geometrica per ottenere superfici pavimentate che si fondono a quelle delle superfici a verde.

La rampa di accesso all'interrato sarà finita in calcestruzzo a lisca di pesce. Nell'area sarà prevista un'adeguata illuminazione per garantire l'accessibilità alle zone interessate anche nelle ore serali che verrà opportunamente studiata al fine di minimizzare l'inquinamento luminoso.

Ala, 14/06/2024

