

STUDIO HABITAT

architettura - ingegneria

38062 ARCO (TN) VIA MARCONI 11 - TEL 0464 531677
e-mail studiohabitat.todeschini@gmail.com

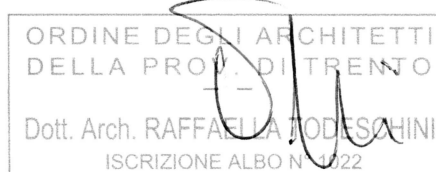
OGGETTO:

**PIANO ATTUATIVO PER
SPECIFICHE FINALITA'**

**PIANO DELL'INSEDIAMENTO
PRODUTTIVO DI PATONE N. 13**

PROGETTISTA

DOTT. ARCH. RAFFAELLA TODESCHINI



COMMITTENTE

COMUNE DI ARCO

TAVOLA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA

SETTEMBRE 2016

AGGIORNAMENTO

VAR. DICEMBRE 2021

SCALA

1:50

NR

**PIANO ATTUATIVO PER SPECIFICHE FINALITA' –
PIANO DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO DI PATONE N. 13**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Oggetto ed elaborati del piano

1. Il piano attuativo per specifiche finalità – piano dell'insediamento produttivo di Patone n. 13 è disciplinato dall'art. 80 delle NTA del PRG di Arco, e risulta finalizzato alla realizzazione di strutture ed impianti di stoccaggio, trattamento e betonaggio.
2. All'interno del perimetro del piano attuativo sono ammesse le destinazioni produttive previste dalle norme di zona (art. 26 delle Norme di attuazione del Piano regolatore generale di Arco – Aree per impianti di stoccaggio, trattamento e betonaggio) e pertanto:
 - il deposito, il riciclaggio e la lavorazione dei materiali derivanti da scavi e demolizioni;
 - il deposito, il riciclaggio e la lavorazione di altre tipologie di materiali recuperabili ai sensi del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. (carta, vetro, metallo, plastica, legno, rifiuti vegetali, ecc.); tali attività potranno essere autorizzate dall'Amministrazione comunale sulla base di una specifica convenzione che definisca i materiali trattati, le quantità movimentate, le modalità di lavorazione ed il bacino di raccolta;
 - il deposito dei materiali derivanti da scavi e demolizioni;
 - il deposito delle attrezzature funzionali all'attività edile;
 - il betonaggio;

- la commercializzazione dei materiali trattati.

Sono altresì ammesse le attività di servizio alle aziende insediate, quali mense, bar e quant'altro possa risultare di ausilio.

3. Gli interventi edificatori, ai sensi di quanto stabilito dall'art. 26 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale di Arco, devono rispettare i seguenti parametri:

- | | |
|---|--------|
| - rapporto di copertura massimo dei capannoni | 10% |
| - rapporto di copertura massimo delle tettoie | 30% |
| - rapporto di utilizzo interrato massimo | 10% |
| - altezza massima dei fabbricati | 10 ml. |
| - rapporto verde alberato minimo | 20% |

4. Distanze di rispetto e dotazione di spazi a parcheggio sono disciplinati dalle Norme di attuazione del Piano Regolatore Generale di Arco (artt. 5 e 9).

5. Il presente piano attuativo per le aree destinate ad impianti di stoccaggio, trattamento e betonaggio in località Patone, è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnico-illustrativa;
- Norme tecniche di attuazione;
- Documentazione fotografica;
- tav. 1 - Estratti cartografici;
- tav. 2 - Rilievo plani altimetrico;
- tav. 3 - Rilievo con sovrapposizione catastale;
- tav. 4 - Identificazione proprietà;

- tav. 5 – Perimetrazione lotti e comparti;
- tav. 6 – Planimetria di progetto;
- tav. 7 – Planimetria opere di urbanizzazione;
- tav. 8 – Particolari costruttivi opere di urbanizzazione;
- tav. 9 – Tipologie costruttive – particolari recinzioni;
- tav. 10 – Sezioni attuale e raffronto;
- tav. 11 – Planimetria strada di collegamento con SS45 bis;

Art. 2 - Formazione dei lotti

1. Il presente piano attuativo suddivide l'area in due ambiti di intervento, denominati "comparto 1" e "comparto 2" (tav. 5).

Comparto 1:

Il comparto 1, posto a valle, è costituito da n. 8 lotti produttivi.

Esclusivamente per i lotti 7 e 8 è ammesso l'accorpamento viste le ridotte superfici.

Comparto 2:

Il comparto 2, posizionato alla base della cava di Patone e parzialmente occupato, è destinato ad ospitare un unico lotto produttivo.

Fino ad avvenuto esaurimento della coltivazione della cava di Patone, il comparto 2 dovrà essere interessato esclusivamente da attività attinenti o complementari a tale lavorazione, riferite ad un unico soggetto aziendale.

Nella fattispecie, gli approntamenti edilizi consentiti, nei limiti dei parametri massimi di cui all'art. 1 comma 4 delle presenti norme tecniche di attuazione, dovranno essere rappresentati da un'edificazione con strutture

leggere, prefabbricate, facilmente smontabili e comunque connesse con le lavorazioni in atto.

È consentito l'insediamento di altre aziende compatibili con le presenti norme tecniche di attuazione, fermo restando che, antecedentemente al rilascio del relativo titolo abilitativo per la trasformazione edilizia ed urbanistica delle realtà immobiliari in questione, si renderà necessaria l'approvazione del piano attuativo integrativo, riguardante l'intero Comparto 2.

2. Il presente piano attuativo definisce la viabilità di servizio all'area e gli accessi ai lotti. Precisa inoltre gli spazi pubblici destinati a parcheggio e quelli destinati ad ospitare strutture tecnologiche e di raccolta rifiuti (tav.6).
3. Al momento del rilascio delle Concessioni Edilizie il riferimento per la superficie dei lotti sarà quello indicato dal catasto vigente.

Art. 3 - Dispositivi di mitigazione dell'impatto paesaggistico-ambientale

1. La tav. 8 riporta le indicazioni di dettaglio relative ai mascheramenti ed alle barriere vegetali da utilizzare per l'urbanizzazione dell'area.
In particolare lungo il perimetro del piano attuativo, sui lati a confine con la strada comunale e con le aree agricole, è previsto un mascheramento con muro e tomo di terra con messa a dimora di alberi d'alto fusto e siepi atti a mitigare l'impatto ambientale delle nuove costruzioni. Le essenze ad alto fusto dovranno essere del tipo a latifolia, con profilo piramidale (es. *carpinus betulus pyramidalis*) e dovranno essere intervallate con delle siepi di essenze autoctone sempreverdi.

2. In alternativa alla realizzazione del mascheramento con muro e tomo, è ammesso l'impiego di soluzioni costruttive volte a consentire la contrazione della profondità del dispositivo di mitigazione dell'impatto paesaggistico-ambientale in questione (fissata in mt. 5.00).

In questo specifico caso il tomo dovrà comunque assicurare la propria funzionalità di mitigazione ed abbattimento delle esternalità negative derivanti dalle attività produttive insediate, mediante il rispetto dell'altezza prescritta (fissata in mt. 2.00), la piantumazione di essenze arboree e arbustive, il raccordo, senza interruzione di continuità con il "lato strada" (per l'interpretazione del termine si veda nello specifico la sezione del tomo riportata nella tav.8) dei medesimi approntamenti sviluppati sui lotti produttivi contermini.

Art. 4 - Caratteristiche dell'edificazione, indicazioni tipologiche, prescrizioni e divieti

1. La tav. 6 definisce in modo prescrittivo l'allineamento delle fronti dei fabbricati. Limitatamente ai lotti 5 e 6 l'edificazione dovrà avvenire ad almeno 15.00 mt. dalla strada interna con i relativi piazzali sul retro dell'edificio.
2. Nella tav. 9 sono riportate le indicazioni tipologiche relative alle recinzioni ed alle caratteristiche costruttive dei fabbricati (capannoni e tettoia). Tali indicazioni hanno valore orientativo e non prescrittivo.
3. È obbligatoria la realizzazione delle coperture dei capannoni con tetto verde e/o con l'installazione di pannelli fotovoltaici. Il manto di copertura delle tettoie dovrà avere la stessa resa cromatica degli eventuali pannelli fotovoltaici ivi installati.

4. I piazzali per la sosta e la movimentazione dei mezzi pesanti e per il carico-scarico delle merci devono essere inseriti sul retro dell'edificio, quindi lontani dall'ingresso.

L'area tra la strada interna e l'allineamento dovrebbe consentire la realizzazione davanti all'edificio, vicino alla zona di accesso, dei parcheggi privati e del verde, andando a soddisfare per quanto possibile gli standard urbanistici.

5. È vietato lo scarico delle acque meteoriche nel Rio Patone.

6. È prescritta l'installazione di *vasche di prima pioggia* progettate, seguendo gli orientamenti più recenti, per l'intercettazione dei primi 5 mm di precipitazione in 15 min. da inviare quindi, in continuo o a rilancio, previo adeguato trattamento, alla rete pubblica di fognatura bianca o nera, per le attività e secondo le indicazioni di cui alla D.G.P. n. 1239 del 26 luglio 2021.

7. Per tutte le acque meteoriche e per quelle di seconda pioggia, nel caso si debba applicare la prescrizione precedente per le acque di prima pioggia, è prescritto un sistema di sedimentazione/riutilizzo e successivo scarico in fognatura bianca previa grigliatura dei materiali grossolani.

8. È prescritta una vasca di laminazione nel caso di impermeabilizzazione della superficie del lotto maggiore del 50%.

9. Anche nel caso non siano presenti aree in cui l'impermeabilizzazione del suolo ha un coefficiente di deflusso alto vanno previsti dei sistemi interni di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche che evitino la formazione di allagamenti.

Art. 5 – Varianti

1. Fatto salvo l'impianto urbanistico complessivo previsto dal piano, sono ammesse:
 - lievi modifiche alla posizione degli accessi;
 - lievi modifiche, in funzione di una migliore distribuzione planimetrica, della viabilità interna, delle aree destinate a parcheggio, nonché delle aree ospitanti strutture tecnologiche e di raccolta rifiuti;
 - modifiche alle caratteristiche tipologiche della viabilità di collegamento dell'area soggetta a piano attuativo con la S.S. 45 bis, in accordo con i servizi provinciali competenti;
 - modifiche della viabilità interna al piano attuativo, consistenti nella rettifica del tracciato stradale, finalizzate al miglioramento dell'accessibilità all'area produttiva. Nello specifico, in sede di progettazione esecutiva della viabilità di accesso ai lotti, potranno essere apportate delle variazioni al tracciato stradale in parola, con particolare riferimento allo svincolo con la strada contraddistinta dalla p.f. 4460/2 c.c. Arco e la progettanda strada di collegamento con la S.S. 45 bis.
2. Nel caso di modifiche catastali d'ufficio inerenti i lotti, tese all'adeguamento della situazione catastale rispetto a quella reale, il perimetro del Piano Attuativo dovrà intendersi adeguato alla nuova situazione catastale.

Art. 6 - Opere di urbanizzazione

1. Per quanto attiene l'approntamento e il successivo insediamento dell'area destinata ad impianti di stoccaggio, trattamento e betonaggio in località Patone, merita evidenziare che l'Amministrazione comunale di Arco ha

richiesto la collaborazione della Provincia Autonoma di Trento, la quale si occuperà della realizzazione delle opere urbanizzative.

Il rilascio delle concessioni edilizie potrà avvenire dopo l'inizio dei lavori delle opere urbanizzative previste dal piano (tav.7).

Art. 7 - Sovrapposizione con il Piano provinciale di utilizzazione delle sostanze minerali

1. Parte dell'area del presente piano va a sovrapporsi alla zona estrattiva individuata dal "Piano provinciale di utilizzazione delle sostanze minerali", denominata cava di Patone. Per tale superficie, in conformità a quanto previsto dall'art. 27 comma 4 delle Norme di attuazione del Piano regolatore generale di Arco – Aree per attività estrattive - *"la sovrapposizione di destinazioni urbanistiche diverse indica la destinazione d'uso ad avvenuto esaurimento della coltivazione"*.

Il progettista

arch. Raffaella Todeschini

