

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

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

DATA

SETTEMBRE 2016

AGGIORNAMENTO

VAR. DICEMBRE 2021

SCALA

1:50

NR

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

RELAZIONE TECNICA

Nota alla premessa

Il progetto esecutivo per l'urbanizzazione dell'area produttiva di Patone e per i lavori di realizzazione del nuovo collegamento viario con la Strada Statale n. 45bis con innesto a rotatoria al KM 121,100, è stato approvato in linea tecnica con determinazione del dirigente dell'Agenzia Provinciale Opere Pubbliche n.53 del 26 ottobre 2015, mentre con deliberazione della Giunta provinciale n. 1503 del 2 settembre 2016 è stato approvato il piano di interventi di Trentino Sviluppo in cui è stato ricompreso anche l'intervento di Patone.

I lavori sono iniziati nel corso del 2020 con l'attuazione del collegamento con la SS. 45Bis.

Nel corso della realizzazione delle opere, al momento di dare avvio all'implementazione delle urbanizzazioni all'interno dell'ambito del piano attuativo, Trentino Sviluppo S.p.A. ha riscontrato delle incongruenze fra le quote riportate sulle tavole del piano stesso e lo stato di fatto (sostanzialmente la differenza di quota iniziale e finale non si modifica), la correzione delle imprecisioni rilevate non comporta modifiche al progetto esecutivo approvato, ma deve comunque essere eseguita per consentire la corretta valutazione e realizzazione delle opere in esso previste.

Negli anni sono inoltre emerse alcune valutazioni che sono state aggiunte all'art. 4 delle Norme tecniche di attuazione riferite ad alcune prescrizioni e divieti.

1.- Premessa

La presente relazione è di supporto al Piano Attuativo per specifiche finalità – piano dell'insediamento produttivo di Patone n. 13.

Con la variante al PRG approvata con delibera della Giunta Provinciale n. 1167 in data 08/07/2016 in vigore dal 20/07/2016, si è introdotta una nuova disciplina delle aree ricomprese all'interno della perimetrazione del Piano attuativo a fini speciali di Patone, in ragione del fatto che il precedente piano risultava scaduto per decorrenza dei termini

Con deliberazione n. 69 di data 21 dicembre 2016, il Consiglio comunale ha riapprovato il *"Piano attuativo per specifiche finalità - piano dell'insediamento produttivo di Patone n.13"*.

Negli anni di vigenza del vecchio piano l'area complessiva è stata oggetto di un riordino fondiario che ha portato alla creazione di lotti con caratteristiche localizzative e dimensionali adatte ad ospitare attività produttive destinate ad impianti di stoccaggio, trattamento e betonaggio. Sono rimasti esclusi dal riordino fondiario le proprietà della cava Patone e tre realtà fondiarie immediatamente confinanti con essa che hanno mantenuto nei 10 anni di validità del piano un utilizzo agricolo.

Alla luce di quanto sopra pertanto, con la variante al PRG che ha inserito nuovamente un piano attuativo (nuovo art. 80 delle NTA), è stato modificato il perimetro del nuovo strumento urbanistico di dettaglio, escludendo alcune particelle di fatto agricole e rivedendo i confini sulla base dell'ultimo riferimento catastale disponibile.

2.- Localizzazione dell'area

L'area su cui verrà realizzata l'area si trova a circa 3,00 km. dal centro cittadino di Arco ad est della Strada Statale 45 bis, nel punto di collegamento tra la piana della Valle del Sarca e le prime pendici del monte Stivo, in prossimità della grotta conosciuta come "Bus del Diaol".

Il collegamento viabile dalla città avviene attraverso la Strada Statale 45 bis fino alla frazione della Moletta da cui si dirama una strada di penetrazione e di servizio alla campagna con fondo in conglomerato bituminoso e larghezza tra i 2,50 – 3,00 mt.

3.- Nuova viabilità di servizio all'area

Date le caratteristiche della viabilità esistente idonea all'uso di mezzi di tipo leggero, viene proposta una nuova soluzione stradale per raggiungere l'area in considerazione del fatto che i nuovi insediamenti produttivi creeranno un notevole incremento al traffico dei mezzi pesanti. Verrà pertanto prevista una nuova strada interna della larghezza di mt 8.00 che consentirà l'accesso indipendente ad ogni singolo lotto e che sarà collegata direttamente alla S.S. 45 bis in modo da ricondurre la strada comunale alla sua funzione originaria di tipo agricolo e cicloturistico.

4.- Individuazione dei comparti e superficie del piano

Il Piano complessivamente interesserà una superficie di circa 72.518,00 mq e prevede la realizzazione di n. 2 comparti comprensivi di opere di urbanizzazione quali strada interna di collegamento, aree a parcheggio ed area destinata ad di isola ecologica e cabina elettrica.

Il 1° comparto è formato da n. 8 lotti adibiti ad attività produttive di stoccaggio, trattamento e betonaggio, mentre il 2° comparto è occupato dalla cava.

	sup. (mq.)	n. lotti	sup.lotto (mq.)
- Comparto 1	36.829,00	1	4.854,00
		2	3.349,00
		3	6.613,00
		4	5.311,00
		5	3.898,00
		6	8.629,00
		7	1.859,00
		8	2.316,00
- Comparto 2	30.458,00		30.458,00
- Op. di urbanizz.	5.231,00		
Viabilità interna			4.661,00
Parcheggi			538,00
Isola ecologica			16,00
Cabina elettrica			16,00
TOTALE			72.518,00

5.- Viabilità interna, servizi ed infrastrutture

La strada interna di servizio ai singoli lotti, avrà una carreggiata della larghezza di 8,00 mt., con rotatoria posta nella fase terminale per permettere l'inversione di direzione degli automezzi pesanti.

La nuova strada di collegamento interna è prevista alla quota del caposaldo che si trova sulla strada esistente (0.00 = 108.12).

Le quote del rilievo del 2004 risultano diverse da quelle odierne a causa del diverso punto di riferimento (quota 0.00 scelto).

Nella realizzazione interna dei lotti tale quota potrà subire una variazione di ± 1.00 mt. rispetto alla quota d'ingresso del lotto.

In corrispondenza degli accessi ai vari lotti sono previsti parcheggi pubblici.

Inoltre è individuata un'area destinata ai servizi tecnologici all'interno della quale verranno realizzate la cabina elettrica di trasformazione e l'isola ecologica.

Parallelamente alla strada interna è stato previsto l'allineamento per l'edificazione su cui dovranno essere attestate le varie costruzioni (mt. 10 per i lotti n. 1-7-8 e mt. 15 per i lotti n. 2-3-4), questo vincolo garantirà un'omogeneità nella localizzazione degli edifici lungo l'asse principale della strada interna evitando nel contempo la realizzazione di costruzioni sparse che creino una situazione di punteggiatura dell'area.

Limitatamente ai lotti 5 e 6 non si è indicata una fascia dell'allineamento, ma l'edificazione dovrà avvenire ad almeno 15.00 mt. dalla strada interna con i relativi piazzali sul retro dell'edificio.

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

La distanza prevista tra la strada interna e l'allineamento dovrebbe consentire la realizzazione davanti all'edificio, vicino alla zona di accesso, dei parcheggi privati con i relativi spazi di manovra necessari a soddisfare gli standard urbanistici e parte del verde, la cui percentuale standard verrà assorbita anche dalle fasce laterali poste sui confini e dal tomo posto a confine con la strada comunale.

Lungo tutto il perimetro della strada comunale e lateralmente dove il piano attuativo confina con le aree agricole è previsto un mascheramento con muro e tomo di terra con messa a dimora di alberi ad 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.

Sul lato interno al lotto verrà realizzato un muro di contenimento del terreno in cls armato.

La divisione interna tra i vari lotti sarà realizzata con muretti in calcestruzzo dell'altezza fuori terra di 50 cm. con soprastante recinzione realizzata con grigliato in acciaio zincato con adiacente aiuola con piante a basso fusto che dovranno essere indicate nell'essenza in fase di progetto esecutivo.

In corrispondenza della sede stradale sono state previste tutte le opere di infrastrutturazione quali illuminazione pubblica, metano, rete acque bianche e nere, fibra ottica e linea telefonica.

6.- Norme tecniche per le singole progettazioni

In conformità a quanto previsto all'art. 26 del Piano Regolatore Generale del Comune di Arco, gli interventi edificatori 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	ml. 10,00
distanza dai confini	ml. 5,00
distanza dai fabbricati	ml. 10,00
distanza dalla strada interna	ml. 15,00
dotazione di parcheggi	vedi L.P. 15/2015 e ss.mm.

Per quanto attiene alle tipologie costruttive sarà possibile realizzare le strutture sia in c.a.p. sia in acciaio (come riportato nella tav. 9 Tipologie costruttive – particolari recinzioni) con l'obbligo di realizzare le coperture dei capannoni con tetto verde e/o con l'installazione di pannelli fotovoltaici; mentre le coperture delle tettoie potranno essere in lamiera preverniciata oppure con guaina ardesiata. Il manto di copertura delle tettoie dovrà avere la stessa resa cromatica degli eventuali pannelli fotovoltaici ivi installati.

7.- Situazione catastale

Al momento del rilascio delle Concessioni edilizie il riferimento per la superficie dei lotti sarà quello indicato dal catasto vigente; inoltre in caso di eventuali 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.

Il progettista

arch. Raffaella Todeschini

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R. Todeschini', enclosed within a faint rectangular border.