

PROGETTO :

PIANO DI RECUPERO "AREA EX ILLE"

SPIAZZO (TN)

P.Ed. 689, 690, 691, 808 e P.F. 262/3, 312/1, 1602 C.C. Borzago - SPIAZZO (TN)

COMMITTENTE :

F.LLI POLI S.p.A.

via Alto Adige n. 242 - 38121 TRENTO
PARTITA IVA: 00120820220

CONTENUTO - INHALT :

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

SCALA :

DATA :

MARZO 2018

TAVOLA

U R

PROGETTISTA - PROJEKTANT :

TIMBRI AMMINISTRATIVI

COMUNE DI SPIAZZO



S T U D I O
CONDOTTA
A R C H I T E C T S

VIA MAIA, 10 - 39012 MERANO
(T) 0473 - 212090 - (F) 0473 - 233080
condotta@chet.it

Dr. Arch. Alessio Condotta
Dr. Arch. Laura Piffer
Dr. Arch. Marta Smerilli

COMUNE DI SPIAZZO - PROVINCIA DI TRENTO



PIANO DI RECUPERO

"AREA EX ILLE"

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

GLI ASPETTI URBANISTICI

Marzo 2018

Il progettista

INDICE

GLI ASPETTI URBANISTICI

PREMESSE

I DATI TECNICO - URBANISTICI

GLI INTERVENTI

GLI ASPETTI URBANISTICI

PREMESSE

Previsto dal Piano Regolatore generale del comune di Spiazzo, il piano attuativo n. 4, denominato "Area Ex Ille", interessa l'area caratterizzata da un complesso di vecchi edifici e capannoni in stato di totale abbandono, un tempo sede di attività produttive, posizionata in un ambito urbano strategico, tra il fiume Sarca e l'edificato esistente, a prevalente destinazione residenziale.

Presupposto essenziale per l'attuazione del piano stesso è la volontà di valorizzazione del comparto urbano, possibile con la demolizione dei volumi esistenti del vecchio stabilimento produttivo, la bonifica delle aree, la realizzazione delle urbanizzazioni e la creazione di diversi comparti funzionali per attrezzature pubbliche, per residenza, per commercio e servizi artigianali.

Regolato da una convenzione stipulata tra l'amministrazione comunale di Spiazzo ed i soggetti proponenti il Piano, l'intervento di pianificazione contempla aspetti patrimoniali e misure di compensazione urbanistica, stimate sulla base di un'equa ripartizione di costi e benefici, che la ditta lottizzante dovrà attivare e realizzare a favore dell'amministrazione comunale stessa.

La stessa convenzione conterrà le modalità d'esecuzione degli interventi, sulla base dell'accordo di programma stipulato ai sensi dell'articolo 30 della L.P. 1/2008 e delle risultanze contenute nella Rendicontazione urbanistica, documenti che costituiscono atto formale ed integrante del Piano Regolatore Generale.

I valori determinati in sede di accordo e la percentuale di compensazione non potranno subire riduzioni a scapito dell'amministrazione comunale in sede di stipula della convenzione.

La convenzione, ad integrazione del piano attuativo, definirà tempi, criteri e modalità, per l'esecuzione degli interventi ed in particolare delle opere di urbanizzazione e degli interventi di interesse pubblico in coerenza con il programma delle opere pubbliche comunali.

Il presente Piano Attuativo, redatto su iniziativa del soggetto proponente, è sviluppato secondo le migliori tecniche progettuali attuali, al fine di garantire il raggiungimento dell'obiettivo d'una riqualificazione urbanistica compatibile dal punto di vista architettonico, paesaggistico ed ambientale.

Il Piano prevede la demolizione quasi totale delle infrastrutture industriali esistenti, stimate nell'ordine dei 36.000 mc. presenti sulle particelle edificiali 689, 690, 691, 808, ad eccezione di una porzione di fabbricato da mantenersi per la salvaguardia dei criteri di distanza dai confini.

A seguito della demolizione dei manufatti sarà eseguita la bonifica di tutte le aree destinate all'iniziativa privata e alle funzioni pubbliche ai sensi del titolo V "Bonifica di siti contaminati" del D. Lgs. 152/2006 articolo 239 e seguenti, modificante il D.M. 471/1999, se necessaria.

A completamento degli interventi è prevista la realizzazione, a carico del soggetto lottizzante, della viabilità interna all'area e la realizzazione di una passerella ciclopeditone sul fiume Sarca in collegamento con l'abitato di Fisto.

Tutti gli interventi che ricadono all'interno della fascia di rispetto idraulico del Fiume Sarca, dovranno preventivamente essere autorizzati dal Servizio Bacini Montani ai sensi della legge provinciale 8 luglio 1976, n. 18 e s.m. "Norme in materia di acque pubbliche e opere idrauliche" e in conformità delle disposizioni contenute nella Legge Provinciale 23 maggio 2007, n. 11 con particolare riferimento all'articolo 9, tenendo in dovuta considerazione le prescrizioni già dettate in sede di provvedimento autorizzato n. 68 di data 05/02/2014 relativo agli interventi previsti nelle aree attigue al PA4.

I DATI TECNICO - URBANISTICI

L'area interessata dall'intervento presenta una superficie complessiva pari a ca. 13.816 mq, (dei quali 13.643 mq di proprietà privata e 173 mq di proprietà comunale) la quale sarà suddivisa in quattro aree omogenee:

- S1 Zona D2.4 Area mista servizi terziari e commercio di 4.524 mq.
- S2 Zona C1* Residenziale d'espansione di 4.665 mq.
- S3 Zone AC Attrezzature collettive pubbliche d'interesse generale con Zona a Verde di protezione di 3.537 mq.
- S4 Zona D2.4 + V Priv Area mista servizi terziari e commercio con Zona a Verde Privato di 1.090 mq (Urbanizzazione Primaria).

Le superfici considerate sono riferite alla superficie grafica su base catastale georeferenziata fornita dall'ufficio catasto della PAT.

Queste aree saranno accessibili da un sistema di viabilità previsto nel ambito dello stesso Piano attuativo e connesso alla viabilità locale esistente mediante l'esecuzione di opere di raccordo da eseguirsi anche al di fuori dell'area interessata dalla pianificazione urbanistica.

GLI INTERVENTI

Si espongono di seguito le caratteristiche delle singole aree e le caratteristiche degli interventi proposti.

Zona D2.4 - Area mista per attività terziarie e di servizio

Si tratta di un'area specificatamente destinata ad attività produttive terziarie e attività artigianali compatibili con la residenza quali: attività commercio, artigianato di servizio, esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, uffici, ambulatori, agenzie, credito ed uffici aziendali, attività culturali, sportive e ricreative.

Il commercio è ammesso nel rispetto della normativa urbanistica commerciale di settore.

La superficie pari a ca. 4.524 mq.

All'interno di detta zona è ammessa la realizzazione di un volume urbanistico massimo pari a 15.000 mc., più ulteriori 5.000 mc. per la realizzazione di garage/posti auto, la cui altezza massima è fissata in +11,25 metri (+7,50 metri dallo zero di progetto indicato sul Piano normativo), con esclusione di 1,00 m per vani tecnici (fine corsa ascensori, impianti etc), mentre la superficie coperta massima sarà del 65% dell'area al netto della viabilità ceduta all'amministrazione comunale.

Per tutto quanto non specificato si rinvia all'articolo 25 delle norme d'attuazione del PRG.

La progettazione dell'area con destinazione commerciale dovrà essere effettuata nel rispetto delle indicazioni contenute nei "Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale" approvate dalla Giunta Provinciale con deliberazione n. 1339, di da 01 luglio 2013 e successive modifiche.

Zona C1* - Area residenziale di espansione

Area residenziale con una superficie di mq. 4.665, ed un corrispondente volume urbanistico fuori terra massimo pari a 6.000 mc.

All'interno dell'area potranno essere realizzati alloggi destinabili al tempo libero e vacanze per un volume complessivo massimo di 3.150 mc., ai sensi di quanto stabilito dal Titolo VII delle Norme di Attuazione introdotte in adeguamento alla Legge Provinciale n. 16/2005 "disciplina della residenza ordinaria e residenza per il tempo libero e vacanze", già approvate con specifica Variante al P.R.G. Per tutto quanto non specificato, si rinvia all'articolo 18 delle norme d'attuazione del PRG.

Zona AC Attrezzature collettive pubbliche d'interesse generale

L'area per le attrezzature pubbliche avrà una superficie di 3.537 mq., essa comprende anche la porzione già di proprietà pubblica pari a 173 mq della p.f. 1602. L'amministrazione comunale potrà realizzare su di essa delle strutture pubbliche di interesse generale, fra le quali anche strutture scolastiche, verde pubblico, parcheggi e percorsi ciclopedonali.

Gli indici edilizi ed urbanistici per tale area saranno nel dettaglio in sede di variante del piano attuativo conseguentemente alla predisposizione dei singoli progetti definitivi promossi dall'Amministrazione comunale stessa.

Per tutto quanto non specificato si rinvia all'articolo 33 delle norme d'attuazione del PRG.

All'interno della fascia di rispetto idraulico del Fiume Sarca, nella zona identificata come verde pubblico, ed interessata dall'elevata pericolosità idrogeologica del PGAUP, sono ammesse solo opere di sistemazione del verde e la realizzazione dei percorsi destinati alla mobilità locale ed alla ciclopedonale.

Rientra nella superficie sopra riportata anche l'area destinata a verde di protezione, come definito dall'articolo 40 bis delle presenti norme d'attuazione del PRG, che viene prevista ai margini dell'area destinata alle attrezzature pubbliche al fine di garantire la realizzazione delle opportune e necessarie opere di mitigazione e difesa dagli inquinamenti e per tutelare aspetti paesaggistici.

Zona D2.4 + V Priv. Area mista servizi terziari e commercio con Zona a Verde Privato (Urbanizzazione primaria)

La superficie comprende le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria.

All'interno della fascia di rispetto idraulico del Fiume Sarca, nella zona identificata come verde privato ed interessata dall'elevata pericolosità idrogeologica del PGAUP, sono ammesse solo opere di sistemazione del verde e la realizzazione dei percorsi destinati alla mobilità locale ed al percorso ciclopedonale, escludendo costruzioni o edifici.

L'urbanizzazione primaria è costituita dalla viabilità, con la realizzazione di una strada interna all'area terziaria che scorra parallelamente all'argine del fiume Sarca sulle Pp. Edd. 689 e 690, per consentire l'accesso da nord all'area destinata a servizi ed attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico.

La strada, incluso il marciapiede, dovrà avere una larghezza minima netta di 7,50 m.

Tale area, sarà ceduta gratuitamente dal soggetto lottizzante all'Amministrazione Comunale.

Nell'ambito delle opere d'urbanizzazione primaria saranno realizzate le reti di infrastrutturazione quali acquedotto, reti fognarie, illuminazione pubblica, metanizzazione e predisposizione di reti telematiche.

La superficie complessiva delle aree da destinare alla viabilità e percorsi ciclopeditoni, è stimata in circa 1.090 mq ed insiste all'interno della zona D2.4 e Verde Privato.

Prescrizioni e criteri al fine della tutela dall'inquinamento acustico (Rif. Legge 447/1995)

Le predisposizioni del presente Piano attuativo rispettano quanto previsto dalla Legge 26 ottobre 1995, n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico" prevedendo opportune opere di mitigazione e di contenimento dell'inquinamento acustico, con spazi verdi intermedi alle diverse funzioni, all'interno dei quali potranno essere realizzate anche strutture fisse e cortine arboree volte al contenimento degli effetti del rumore verso le zone più sensibili. In ogni caso le attività insediabili all'interno dell'area mista servizi terziari e commercio dovranno risultare compatibili con le attigue aree residenziali e di servizio pubblico esistenti e di progetto, nei termini sia di impatto acustico che d'impatto di inquinamento dell'aria, evitando ogni emissione nociva, dannosa o molesta.

Varie

Gli interventi all'interno delle aree del PA4 sono vincolati al rispetto delle prescrizioni già espresse dal Servizio Bacini Montani con determina del dirigente n. 68, di data 05/02/2014. Ogni intervento posto in fascia di rispetto fluviale dovrà essere di specifica autorizzazione del competente servizio.