



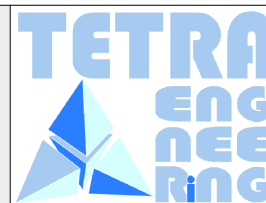
Studio TETRA ENGINEERING

ing. ZENI LUCIO - geom. IELLICI ADRIANO - geom. CARPELLA ALBERTO

38038 Tesero (TN) - Via Caltrezza 20/a - Tel. 0462/813164

38121 Trento - via Detassis 21 - Tel. 0461/830385

e-mail: info@tetraeng.com



COMUNE DI CARANO

PROVINCIA DI TRENTO

Oggetto

**PIANO ATTUATIVO AI FINI SPECIALI DI INIZIATIVA PRIVATA
NUOVA ZONA ARTIGIANALE**

Contenuto

RELAZIONE TECNICA DEL PIANO ATTUATIVO

Tavola

E.2

Scala

Commessa

11-099

Codifica

R.E.	Descrizione	Redatto	Data	Verificato	Data	Approvato	Data
	prima emissione	ZEN	marzo2019	ZEN	marzo2019	ZEN	marzo2019

Committente : Zamboni s.r.l.
Vinante Riccardo
I.F.E. s.r.l.
f.lli Bellante

Firma

Timbro

File

agg.2019

Tipo

Il tecnico

**ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO**
dott. ing. LUCIO ZENI
ISCRIZIONE ALBO N° 1166

INDICE

1) PREMESSE	1
2) RIDEFINIZIONE DEL PERIMETRO DEL PIANO ATTUATIVO	1
3) CREAZIONE DI AMBITI	4
4) OPERE DI URBANIZZAZIONE GENERALI	5
5) OPERE DI URBANIZZAZIONE SPECIFICHE PER AMBITO	6
6) FORMAZIONE DEI LOTTI.....	6
7) SCELTE DI CARATTERE PAESAGGISTICO-AMBIENTALI.....	8
8) DEFINIZIONE DEI PRINCIPALI PARAMETRI URBANISTICI	9
9) ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONVENZIONE	10
10) ITER APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO.....	11

1) PREMESSE

Con la presente relazione si vuole descrivere i principali passi necessari a definire il Piano Attuativo ai fini speciali di interesse privato e individuare e chiarire specificatamente tutte le problematiche di natura urbanistica, paesaggistica e tecnico amministrativa relative alla definizione del Piano Attuativo stesso.

2) RIDEFINIZIONE DEL PERIMETRO DEL PIANO ATTUATIVO

Una delle problematiche principali per riuscire a elaborare il presente Piano Attuativo risulta quella di riuscire ad avere all'interno del perimetro del Piano proprietà effettivamente interessate alla successiva edificazione ed utilizzo delle aree. Da un primo approccio al problema ci si scontra con una marcata eterogeneità di interessi dei soggetti proprietari delle particelle ricomprese entro il perimetro del Piano come si vede nella successiva tabella che riporta l'estratto tavolare delle particelle interessate alla data di ottobre 2014.

N.	P.F. o p.ED.		PROPRIETARIO
1	1156/1	ZAMBONI	ZAMBONI s.r.l. Carano
2	1157	ZAMBONI	ZAMBONI s.r.l. Carano
3	1248	ZAMBONI	ZAMBONI s.r.l. Carano
4	1249	ZAMBONI	ZAMBONI s.r.l. Carano
5	1250	ZAMBONI	ZAMBONI s.r.l. Carano
6	1255/1	ZAMBONI	ZAMBONI s.r.l. Carano non esiste ancora la /1
7	1245	ZAMBONI	ZAMBONI s.r.l. Carano
8	1243/1	ZAMBONI	ZAMBONI s.r.l. Carano
9	1247	TURA-VETTORI	VETTORI DANIELA TURA MAURIZIO
10	1176	NIEDERLEIMBACHER	NIEDERLEIMBACHER EDI & C. s.n.c. Carano
11	1177	NIEDERLEIMBACHER	NIEDERLEIMBACHER EDI & C. s.n.c. Carano
12	1180	NIEDERLEIMBACHER	NIEDERLEIMBACHER EDI & C. s.n.c. Carano
13	1181/1	NIEDERLEIMBACHER	NIEDERLEIMBACHER EDI & C. s.n.c. Carano
14	1181/2	NIEDERLEIMBACHER	NIEDERLEIMBACHER EDI & C. s.n.c. Carano

15	1156/2	I.F.E. SRL	IFE s.r.l. Trento
16	1156/3	I.F.E. SRL	IFE s.r.l. Trento
17	1178	I.F.E. SRL	IFE s.r.l. Trento
18	1179	I.F.E. SRL	IFE s.r.l. Trento
19	1155	I.F.E. SRL	IFE s.r.l. Trento
20	4011	I.F.E. SRL	IFE s.r.l. Trento
21	1183/1	BOSCHETTO RITA	BOSCHETTO RITA
22	1183/2	BOSCHETTO RITA	la p.f. 1183 non è ancora divisa in /1-/2-/3
23	1183/3	BOSCHETTO RITA	
24	1194/1	BOSCHETTO RITA	BOSCHETTO NICOLINO BOSCHETTO RITA
25	1194/2	BOSCHETTO RITA	la p.f. 1194 non è ancora divisa in /1-/2
26	1184	MOSCON-VARESCO	MOSCON ALBERTO MOSCON CLAUDIA MOSCON GIANCARLO VARESCO ALDO VARESCO MARIALUISA
27	1193	ZWERGER	ZWERGER AMEDEO
28	1243/2	ZWERGER	ZWERGER AMEDEO
29	1244	ZWERGER	ZWERGER AMEDEO
30	1162	BELLANTE	OFFICINA COSTRUZIONI IN FERRO F.lli Bellante s.r.l. Cavalese
31	1161	BELLANTE	OFFICINA COSTRUZIONI IN FERRO F.lli Bellante s.r.l. Cavalese
32	1160	BELLANTE	OFFICINA COSTRUZIONI IN FERRO F.lli Bellante s.r.l. Cavalese
33	1159	BELLANTE	OFFICINA COSTRUZIONI IN FERRO F.lli Bellante s.r.l. Cavalese
34	1163	BELLANTE	OFFICINA COSTRUZIONI IN FERRO F.lli Bellante s.r.l. Cavalese
35	1164	BELLANTE	OFFICINA COSTRUZIONI IN FERRO F.lli Bellante s.r.l. Cavalese
36	1166	BELLANTE	OFFICINA COSTRUZIONI IN FERRO F.lli Bellante s.r.l. Cavalese
37	1165	BELLANTE	OFFICINA COSTRUZIONI IN FERRO F.lli Bellante s.r.l. Cavalese
38	1158	BELLANTE	OFFICINA COSTRUZIONI IN FERRO F.lli Bellante s.r.l. Cavalese
39	1167	BONELLI GABRIELE	BONELLI GABRIELE
40	1168	BONELLI GABRIELE	BONELLI GABRIELE
41	1170	BONELLI GABRIELE	BONELLI GABRIELE
42	1186	PARROCCHIA CARANO	PARROCCHIA DI SAN NICOLÒ CARANO
43	1190	VINANTE	VINANTE RICCARDO
44	1191	VINANTE	VINANTE RICCARDO
45	1192	VINANTE	VINANTE RICCARDO
46	1227/2	VINANTE	VINANTE RICCARDO
47	1228	VINANTE	VINANTE RICCARDO
48	1229	VINANTE	VINANTE RICCARDO
49	1230	VINANTE	VINANTE RICCARDO
50	1251	VINANTE	VINANTE RICCARDO
51	1252	VINANTE	VINANTE RICCARDO
52	4009	VINANTE	VINANTE RICCARDO
53	P.ED.682	DEMATTIO EZIO	P.M. 1 DEMATTIO EZIO P.M. 2 DEMATTIO EZIO P.M. 3 DEMATTIO LUCA P.M. 4 DEMATTIO EZIO
54	P.ED.675	TECNOBAR	P.M. 1 TECNOBAR DI GIORGIO NARDIN E C. s.a.s. Carano P.M. 2 TECNOBAR DI GIORGIO NARDIN E C. s.a.s. Carano P.M. 3 TECNOBAR DI GIORGIO NARDIN E C. s.a.s. Carano
55	3901/1	STRADA COMUNE	P.ED. 543, P.ED. 602, P.ED. 675, P.F. 1147, P.F. 1188, P.F. 1189, P.F. 1190, P.F. 1198, P.F. 1227/1, P.F. 1228, P.F. 1229, P.F. 1230, P.F. 1231/1, P.F. 1231/2, P.F. 1232, P.F. 1234/1, P.F. 4002, P.ED. 664 P.M. 1, P.ED. 664 P.M. 2, P.ED. 664 P.M. 3, P.ED. 664 P.M. 4

In effetti solo alcuni proprietari hanno dimostrato l'interesse reale di avere un Lotto su cui insediare la propria attività. In particolare:

- Zamboni s.r.l., Vinante Riccardo, I.F.E. s.r.l., Fratelli Bellante s.r.l.

I sopracitati promotori, incaricando il sottoscritto quale consulente tecnico, si sono fatti carico di coordinare e gestire la situazione in modo da coinvolgere tutti gli altri proprietari e definire con loro degli accordi che permettessero di rendere attuabile il Piano nel pieno rispetto della Norma Urbanistica vigente (Legge Provinciale n.15 d.d.04 agosto 2015) in concerto con l'Amministrazione del Comune di Carano.

Dopo numerosi anni di lavoro si è arrivati a definire la situazione ottenendo così una ripermimetrazione che permette l'attuazione del Piano. Di seguito si riporta l'elenco delle particelle, e relativi proprietari, comprese all'interno del nuovo perimetro alla data odierna.

AMBITO 1

P.ED. O P.F.	PROPRIETARIO	MQ. CAT.	MQ. INTERNI PIANO
1247	ZAMBONI SRL	564	564
1264/2	ZAMBONI SRL	813	664
1248	ZAMBONI SRL	360	360
1249	ZAMBONI SRL	273	273
1250	ZAMBONI SRL	651	651
1255/1	ZAMBONI SRL (da frazionare)	589	589
1245	ZAMBONI SRL	353	353
1243/1	ZAMBONI SRL (da frazionare)	58	58
1243/2	ZAMBONI SRL- COMPROMESSA ZWERGHER (da frazionare)	69	69
1244	ZAMBONI SRL- COMPROMESSA ZWERGHER	186,5	186,5
1251	VINANTE RICCARDO (da frazionare)	151	151
1244	VINANTE-COMPROMESSA ZWERGHER	186,5	186,5
		4254	4105

AMBITO 2

1255/1	ZAMBONI SRL (da frazionare)	49	49
1243/1	ZAMBONI SRL (da frazionare)	124	124
1243/2	ZAMBONI SRL- COMPROMESSA ZWERGHER (da frazionare)	40	40
1227/2	VINANTE RICCARDO	446	446
1227/3	VINANTE RICCARDO	89	89
1228	VINANTE RICCARDO	385	385
1229	VINANTE RICCARDO	381	381
1230	VINANTE RICCARDO	532	532
1251	VINANTE RICCARDO (da frazionare)	158	158
1252	VINANTE RICCARDO	306	306
1243/2	VINANTE-COMPROMESSA ZWERGHER	109,5	109,5
		2620	2620

AMBITO 3

P.ED. O P.F.	PROPRIETARIO	MQ. CAT.	MQ. INTERNI PIANO
1194/2	ZAMBONI-COMPR. BOSCHETTO RITA E NICOLINO	99	99
1183/1	ZAMBONI-COMPR. BOSCHETTO RITA	201,5	201,5
1193	ZAMBONI-COMPROMESSA ZWERGHER	190,5	190,5
1190	VINANTE RICCARDO	295	295
1191	VINANTE RICCARDO	367	367
1192	VINANTE RICCARDO	205	205
1193	VINANTE -COMPROMESSA ZWERGHER	190,5	190,5
1194/2	VINANTE-COMPR. BOSCHETTO RITA E NICOLINO	99	99
1183/1	VINANTE-COMPR. BOSCHETTO RITA	201,5	201,5
4009	VINANTE RICCARDO	132	132
		1981	1981

AMBITO 4

P.ED. O P.F.	PROPRIETARIO	MQ. CAT.	MQ. INTERNI PIANO
1156/2	I.F.E. SRL	281	231
1156/3	I.F.E. SRL	284	200
1178	I.F.E. SRL	259	259
1179	I.F.E. SRL	439	439
1155	I.F.E. SRL	352	176
4011	I.F.E. SRL	17	17
1156/1	ZAMBONI SRL	957	946
1157	ZAMBONI SRL	515	515
1158	F.LLI BELLANTE SRL	46	46
1183/3	ZAMBONI-COMPR. BOSCHETTO RITA	85,5	85,5
1183/3	VINANTE-COMPR. BOSCHETTO RITA	85,5	85,5
		3321	3000

AMBITO 5

P.ED. O P.F.	PROPRIETARIO	MQ. CAT.	MQ. INTERNI PIANO
1162	F.LLI BELLANTE SRL	576	576
1161	F.LLI BELLANTE SRL	332	332
1160	F.LLI BELLANTE SRL	597	294
1159	F.LLI BELLANTE SRL	856	845
1163	F.LLI BELLANTE SRL	360	360
1164	F.LLI BELLANTE SRL	349	349
1166	F.LLI BELLANTE SRL	465	242
1165	F.LLI BELLANTE SRL	412	412
1158	F.LLI BELLANTE SRL	360	360
		4307	3770

totale nel piano

15476

Si allegano tutte le lettere di rinuncia dei proprietari di particelle perimetrali che non intendono partecipare al Piano Attuativo

3) CREAZIONE DI AMBITI

Viste le diverse esigenze espresse dai proprietari con particolare riferimento alle tempistiche realizzative degli insediamenti edilizi si è ritenuto opportuna la formazione di diversi Ambiti di intervento in modo da

rendere più autonome e indipendenti le varie attività produttive garantendo comunque un'autonomia edificatoria mediante la realizzazione di tutte quelle opere di urbanizzazione primaria necessarie a tale scopo.

In particolare si individuano 5 Ambiti che successivamente all'approvazione del presente Piano Attuativo potranno procedere in modo autonomo per eventuali ridefinizioni dei relativi piani di Lottizzazione.

Gli Ambiti sono così definiti:

AMBITO 1: di mq 4105 di Proprietà di Zamboni s.r.l.

AMBITO 2: di mq 2620 di Proprietà di Vinante Riccardo

AMBITO 3: di mq 1981 di Proprietà di Vinante Riccardo

AMBITO 4: di mq 3000 di Proprietà di Zamboni s.r.l. e I.F.E. s.r.l.

AMBITO 5: di mq 3770 di Proprietà di Bellante s.r.l.

4) OPERE DI URBANIZZAZIONE GENERALI

Come accennato nel paragrafo precedente risulta indispensabile la definizione e realizzazione di tutte quelle opere infrastrutturali necessarie a garantire la piena autonomia funzionale dei singoli ambiti individuati.

L'Amministrazione del Comune di Carano ha da tempo avviato un piano di potenziamento e sistemazione della viabilità all'interno della zona produttiva coinvolgendo sia le attività da tempo avviate sia quelle previste dal Piano Attuativo in esame. Il potenziamento ed ampliamento della strada risulta già in una fase avanzata di realizzazione e a lavori ultimati per gli Ambiti 3,4 e 5 non è richiesta alcuna opera per permettere l'accesso agli stessi. Per gli Ambiti 1 e 2 risulta necessaria la costruzione di un tratto di strada lungo il fronte comune ai due ambiti.

Diversa risulta la situazione per quanto riguarda i sottoservizi quali acqua potabile-antincendio, fognature, approvvigionamento energetico, telefonia.

Per quanto riguarda acqua potabile, antincendio, approvvigionamenti energetici e telefonia sono in corso di predisposizione sulla strada comunale le dorsali e le distribuzioni puntuali per ogni ambito. Per quanto riguarda le fognature (acque bianche e nere) sarà possibile allacciarsi direttamente al collettore comunale per gli Ambiti 1 e 2 previa realizzazione di un collettore comune agli stessi; per gli ambiti 3,4 e 5 si dovrà realizzare, oltre ai collettori di raccolta, una stazione di sollevamento sia per le acque bianche che per le nere in modo da riuscire a scaricare nei collettori comunali esistenti.

5) OPERE DI URBANIZZAZIONE SPECIFICHE PER AMBITO

Per ogni singolo ambito bisognerà realizzare sia la nuova viabilità che permetterà l'accesso ad ogni singolo lotto che tutti i sottoservizi che puntualmente renderanno autonomi tutti i lotti presenti per ogni Ambito secondo quanto previsto dagli elaborati grafici facenti parte del presente Piano Attuativo.

6) FORMAZIONE DEI LOTTI

All'interno di ogni ambito saranno poi creati diversi Lotti in funzione delle esigenze delle Ditte che si insedieranno e nel rispetto delle Norme Urbanistiche facenti parte integrante del progetto del presente Piano Attuativo.

All'interno dell'Ambito 1 potranno essere ricavati 4 Lotti; all'interno dell'Ambito 2 potranno essere ricavati 2 Lotti; all'interno dell'Ambito 3 sarà

ricavato un unico Lotto; all'interno dell'Ambito 4 potranno essere ricavati 3 Lotti; all'interno dell'Ambito 5 sarà ricavato un unico Lotto;

All'interno dei vari ambiti le possibili tipologie edificatorie rispecchiano le caratteristiche plano-altimetriche dei vari Lotti ed in particolare, dove il dislivello risulta essere lieve (Lotti Ambito 1) si adotteranno delle tipologie edificatorie con attività produttiva a piano terra e alloggio del gestore a primo piano con terrazza ricavata sulla copertura del piano terra; in questi casi i Lotti saranno costituiti prevalentemente da un unico terrazzamento con accesso da monte tramite la nuova viabilità interna all'Ambito. I Lotti relativi agli Ambiti 2,3 e 4 presentando un accentuato dislivello tra il punto più alto verso monte e quello più depresso verso valle bene si prestano a ricavare dei terrazzamenti che permettono la realizzazione di magazzini e ambienti di lavoro per la produzione a piano seminterrato con la possibilità di avere a livello della strada pubblica ampi spazi da adibire a piazzali, parcheggi, giardini e spazi a verde a servizio dell'abitazione del gestore e di eventuali locali per la gestione amministrativa dell'attività. L'Ambito 5, corrispondente ad un unico Lotto di proprietà della Ditta Bellante s.r.l., avrà accesso direttamente dalla viabilità esistente parallela alla SS 48. A piano seminterrato saranno ricavati i magazzini per lo stoccaggio delle materie prime impiegate per la produzione del prodotto finito e il prodotto finito stesso. A piano terra sarà ricavato l'ambiente di lavoro relativo al ciclo produttivo, i locali amministrativi, mentre a primo piano l'eventuale residenza del gestore.

7) SCELTE DI CARATTERE PAESAGGISTICO-AMBIENTALI

L'impostazione del Piano Attuativo tiene conto della delicata posizione dell'area che, se da un lato non è particolarmente visibile per chi percorre la strada Statale 48, dall'altro lato si trova al margine della zona agricola visibile solamente da lontano dalla zona bassa di Cavalese o provenendo da Castello attraverso la strada di campagna a sud-ovest o dal versante opposto della Valle dell'Avisio. L'Ambito 5, l'unico direttamente visibile dalla strada Statale 48, ospitando un'attività anche commerciale, tende a dare più visibilità alla nuova costruzione che avrà dimensioni planimetriche simili a quelle di altre attività presenti a lato della Strada Statale 48. Gli edifici relativi ai Lotti degli altri Ambiti, disposti a valle della nuova viabilità di accesso alla zona artigianale, saranno disposti in modo piuttosto regolare con dimensioni più limitate definendo un allineamento corrispondente alle linee isoquota del versante. I corpi di fabbrica potranno avere coperture a due falde con la presenza di timpani secondari di qualsiasi dimensione o coperture piane. Per i corpi di fabbrica secondari sono ammesse coperture a una falda o a due falde con compluvio di raccordo. Le pendenze delle coperture non potranno essere superiori al 40%. I manti di copertura potranno essere di qualsiasi materiale ma con colore grigio scuro. Le facciate potranno essere sia intonacate che rivestite con materiali di qualsiasi natura purchè nella gamma dei colori tradizionali e in armonia con il contesto edilizio esistente.

8) DEFINIZIONE DEI PRINCIPALI PARAMETRI URBANISTICI

Dal punto di vista urbanistico si vuole garantire la possibilità di insediamenti anche di piccole dimensioni in particolare per gli Ambiti disposti più a valle definendo in 1000 mq la Superficie Fondiaria del Lotto minimo diversamente da quanto stabilito dal PRG per le nuove aree produttive (1500 mq) comunque conformemente a quanto previsto per le aree produttive esistenti. Lo stesso vale anche per le altezze degli edifici che potranno essere pari a 9,0 m. misurati dai terrazzamenti creati dal presente Piano Attuativo che a loro volta saranno emergenti in modo più o meno spiccato (1,5 m. per i Lotti dell'Ambito 1 fino a 6,5 m per l'Ambito 5) rispetto al profilo naturale del terreno. Il limite per il rapporto di copertura ($RC=SC/SF$) è stabilito pari al 50%. Le distanze dai confini e tra edifici, dovranno essere non inferiori rispettivamente a ml. 5,0 e 10,0 o in aderenza obbligatoria secondo gli schemi grafici della Tavola n.6.

Il rispetto delle aggregazioni, secondo gli schemi di cui alla tavola 6, comporta una progettazione con caratteristiche unitarie e comunque compatibili anche se gli edifici insistono su lotti o proprietà diverse.

Le fasce di rispetto stradali non potranno essere inferiori a ml.5,0 dalle strade pubbliche (escluse le strade interne agli ambiti) e comunque nel rispetto degli allineamenti previsti dalla cartografia di PRG relativamente al rispetto della distanza dalla SS48. Il volume da destinare all'abitazione del gestore o custode non potrà essere superiore a 400 mc per ogni attività insediata e purchè non superi più del 20% il volume produttivo-commerciale.

I parcheggi dovranno essere dimensionati secondo quanto stabilito dalla normativa provinciale (vedi DGP n.2023/2010 e ss.mm.); il 20% dei posti auto (arrotondato per eccesso) dovranno essere accessibili direttamente dalla pubblica via quindi esterni ad eventuali recinzioni.

Sono insediabili anche attività di magazzinaggio e vendita di materiali e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni, commercio all'ingrosso, commercio di merci affini o complementari alla funzione dell'attività produttiva insediata nella misura non inferiore alla superficie minima per il rilascio delle autorizzazioni commerciali e non superiore al 20% della superficie totale dell'attività.

9) ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONVENZIONE

Ogni attività insediata, all'atto del ritiro della Concessione ad edificare o comunque all'atto della presentazione di atto amministrativo equivalente (SCIA ove ammesso) dovrà corrispondere all'Amministrazione del Comune di Carano un contributo di concessione pari all'importo stabilito dal Regolamento vigente decurtato delle somme già sostenute dal richiedente per opere di urbanizzazione primaria approvate e convenzionate con Atto stipulato tra i Lottizzanti e l'Amministrazione del Comune di Carano. La convenzione suddetta definisce anche le aree e le opere di urbanizzazione primaria che i Lottizzanti dovranno cedere gratuitamente al Comune di Carano successivamente al collaudo delle stesse. Con la stessa sono fissati i termini entro i quali dovranno essere ultimate le opere di urbanizzazione convenzionate quantificati in 10 anni a decorrere dalla data di efficacia della relativa delibera di approvazione del Piano Attuativo. Saranno presentate dai Lottizzanti le garanzie fideiussorie a copertura del costo

delle opere di urbanizzazione convenzionate così come quantificate dal computo metrico estimativo allegato al Piano Attuativo.

10) ITER APPROVAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Secondo quanto previsto dalla LP15/2015 il presente Piano Attuativo dovrà essere sottoposto all'esame della CPC sia per un parere paesaggistico che urbanistico. Successivamente ci dovrà essere l'approvazione da parte del Consiglio Comunale. Tale iter autorizzativo, visto che viene rivista la perimetrazione del Piano Attuativo e le Norme contrastano con le norme previste dal Piano Regolatore Generale, costituisce anche variante al Piano Regolatore Generale stesso e quindi l'approvazione dovrà seguire l'iter di approvazione delle varianti al PRG come previsto dell'art.39 della stessa LP15/2015.

In fede

ing. Lucio Zeni