



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO
COMUNE DI TRENTO



Piano attuativo dell'area produttiva del settore secondario di livello Provinciale di nuovo impianto
sita nel Comune di Trento, loc. Spini di Gardolo, via Monaco e via Beccaria in C.C. Gardolo

00	EMISSIONE	DATA	REDATTO
----	-----------	------	---------

SOGGETTO LOTTIZZANTE	PROGETTISTA DELL'OPERA	RILIEVI TOPOGRAFICI	GEOLOGO
REDAZIONE FRAZIONAMENTI	TECNICO COMPETENTE IN ACUSTICA	TITOLO	TITOLO

FASE	TIPO	CATEGORIA	NR. ELAB.	REVISIONE	SCALA	DATA
D	R	1 1 0	0 5	0 4		giu-24

TITOLO

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

1. INTRODUZIONE

Il sottoscritto Dott. Ing. Andrea Pellegrini, nato a [REDACTED], iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trento, n. 2978, domiciliato per il presente atto in [REDACTED] è stato incaricato dalle Società,

Arcauno S.R.L., con sede a Trento (TN), Via Guardini n. 75, iscritta al Registro delle Imprese di Trento con Codice Fiscale e numero di iscrizione: 0188860222, Legalmente rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Sig. Rangoni Ruggero, nato a [REDACTED] 1985, C.F. [REDACTED], in qualità di proprietaria delle pp.ff. 1266/1, 1266/3, 1269/1, 1271/1, 1664, 1668, 1669/1, 1669/2, 1670/1, 1670/2, 1670/3, 1784/2, 1785, 1787/1, 1787/2, 1787/4, 1790, 2115/1 e 2256/1 e della p.ed. 1871, tutte in C.C. Gardolo, qui rappresentata dalla società MAK Costruzioni S.r.l., con sede a Lavis (TN), Via alle Scuderie n. 1, iscritta al Registro delle Imprese di Trento con Codice Fiscale e numero di iscrizione: 01873500225, in personale dell'Amministratore Unico Sig. Pellegrini Mirko, nato a [REDACTED] giusta procura speciale autenticata nella firma dal Dott. Alfredo Dondi, notaio in Trento (TN) il giorno 26 gennaio 2023, rep.n. 26408;

Tecnoedil S.R.L., con sede a Trento (TN) Via Praga 1, iscritta al Registro delle Imprese di Trento con Codice Fiscale e numero di iscrizione: 00356290221, Legalmente rappresentata Sig. Mauro Facchinelli, nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED], giusta verbale del consiglio di amministrazione della società di data 19 luglio 2023 depositato ai sensi di legge, in qualità di proprietaria della p.ed. 1309/4 in C.C. Gardolo;

Tecnoedil Noleggi S.R.L., con sede a Trento (TN) Via Praga 1, iscritta al Registro delle Imprese di Trento con Codice Fiscale e numero di iscrizione: 01660040229, Legalmente rappresentata dall'Amministratore Unico Sig. Mauro Facchinelli, nato a [REDACTED] in qualità di proprietaria delle pp.ff. 1297/1, 1298/1, 1298/2, 1784/3, 2053/1, 2256/11, tutte in C.C. Gardolo;

di redigere, in conformità a quanto previsto dall'art. 49 e ss. della L.P. n° 15/2015 e dall'art. 5 del DPP n° 8-61/Leg dd. 19.05.2017 (Regolamento urbanistico-edilizio provinciale), il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, denominato "*Piano Attuativo dell'area produttiva del settore secondario di livello provinciale di nuovo impianto, sita nel Comune di Trento, loc. Spini di Gardolo, Via Monaco e Via Beccaria – in C.C. Gardolo*", avente ad oggetto la sottozona produttiva del settore secondario di nuovo impianto di livello provinciale, da realizzarsi nel pieno rispetto dei criteri stabiliti dalla D.G.P. dd. 13.05.2022, n° 852, che ha autorizzato l'utilizzo dell'area produttiva del settore secondario di livello provinciale di riserva in parola limitatamente alle particelle indicate quali "Lotto A" e "Lotto B" nell'allegato A) di detta deliberazione subordinatamente alla approvazione di un piano attuativo unitario da parte del Comune di Trento in conformità al disposto di cui all'art. 33, comma 8, della L.P. dd. 27.05.2008, n° 5 (Nuovo Piano Urbanistico Provinciale - PUP).

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE ED URBANISTICO

INQUADRAMENTO CATASTALE

L'area interessata dal presente piano attuativo (di seguito in breve anche "P.A.") si trova ubicata nella parte nord della "Località Produttiva 1" di "Spini di Gardolo", a nord dell'abitato di Trento.

L'ambito del P.A., così come risultante dalla cartografia di azionamento del PRG vigente, ricomprende, in tutto o anche solo in parte, le seguenti particelle, tutte in C.C. Gardolo:

- pp.ff. 1266/1, 1266/3, 1269/1, 1271/1, 1297/1, 1298/1, 1298/2, 1664, 1668, 1669/1, 1669/2, 1670/1, 1670/2, 1670/3, 1784/2, 1784/3, 1785, 1787/1, 1787/2, 1787/4, 1790, 2115/1, 2053/1, 2256/1, 2256/11;
- pp.ed. 186/1, 186/2, 1309/4, 1871.

STATO DI FATTO

La D.G.P. dd. 13.05.2022, n° 852, ha identificato l'area produttiva oggetto di sblocco in due distinti lotti denominati "Lotto A" e "Lotto B", in quanto fisicamente separati da via Cesare Beccaria, ponendo quali criteri fondanti dello sblocco stesso la loro indivisibilità e sviluppo unitario.

Il "Lotto A", ad Ovest, è delimitato a sud da via Monaco, ad est da via Cesare Beccaria, ad ovest da via al Pont dei Vodi, mentre a nord confina con un terreno di proprietà di terzi. Il "Lotto B" confina invece ad est con via Cesare Beccaria, a sud con altre proprietà private a destinazione produttiva, ad est con l'area produttiva confermata di riserva dalla delibera giunta sopra richiamata e a nord con proprietà demaniale attualmente destinata a verde pubblico.

Dal punto di vista plani-altimetrico l'area di intervento risulta pressoché piana, con il terreno leggermente acclive da ovest verso est, seguendo l'andamento delle quote stradali di via Cesare Beccaria, con un complessivo dislivello di circa 4,00 mt tra il punto posto sul confine più ad ovest e quello più ad est dell'ambito lottizzato. Nel "Lotto B" si evidenzia la presenza di un muro di divisione esistente tra le particelle di proprietà di Arcauno S.R.L. a nord e quelle di proprietà Tecnoedil S.R.L. e Tecnoedil Noleggi S.R.L. a sud, mentre la conformazione morfologica del terreno non subisce significative differenze di quota limitrofe a tale muro.

Le aree oggetto della presente proposta di piano attuativo sono attualmente provviste di quattro accessi veicolari dalla pubblica via: i primi due consentono l'accesso al "Lotto A", interamente di Arcauno S.R.L., rispettivamente dall'angolo nord-est e dall'angolo nord-ovest del lotto, il terzo consente l'accesso da sud-ovest a quella parte del "Lotto B" di proprietà Arcauno S.R.L. attualmente destinata a scopi agricoli, mentre il quarto accesso posto a sud-est su Via Praga permette di accedere a quella parte del "Lotto B" di proprietà di Tecnoedil S.R.L. e Tecnoedil Noleggi S.R.L. destinata a piazzale scoperto, che verrà mantenuto con la medesima funzione per tutto il periodo di attuazione del piano. Per comodità espositiva nella presentazione del presente progetto di piano si è pertanto deciso di suddividere nominalmente il "Lotto B", in "Lotto B1" e "Lotto B2" quali aree riservate all'iniziativa privata. Il presente progetto di piano prevede che per l'accesso carraio al "Lotto B2" sia mantenuto l'attuale accesso esistente che si attesta su Via Praga, insistendo su una proprietà esterna al piano ma sempre di proprietà di uno dei richiedenti, visto e considerato che il "Lotto B2" conserverà la funzione di piazzale scoperto sino alla completa attuazione degli obblighi del piano stesso. Si precisa fin da subito che sul lotto B2 non è previsto alcun intervento nel presente piano, se non il ripristino delle aree allo status attuale in seguito alla realizzazione della Parte d'opera 1 – Parcheggio ed orti urbani.

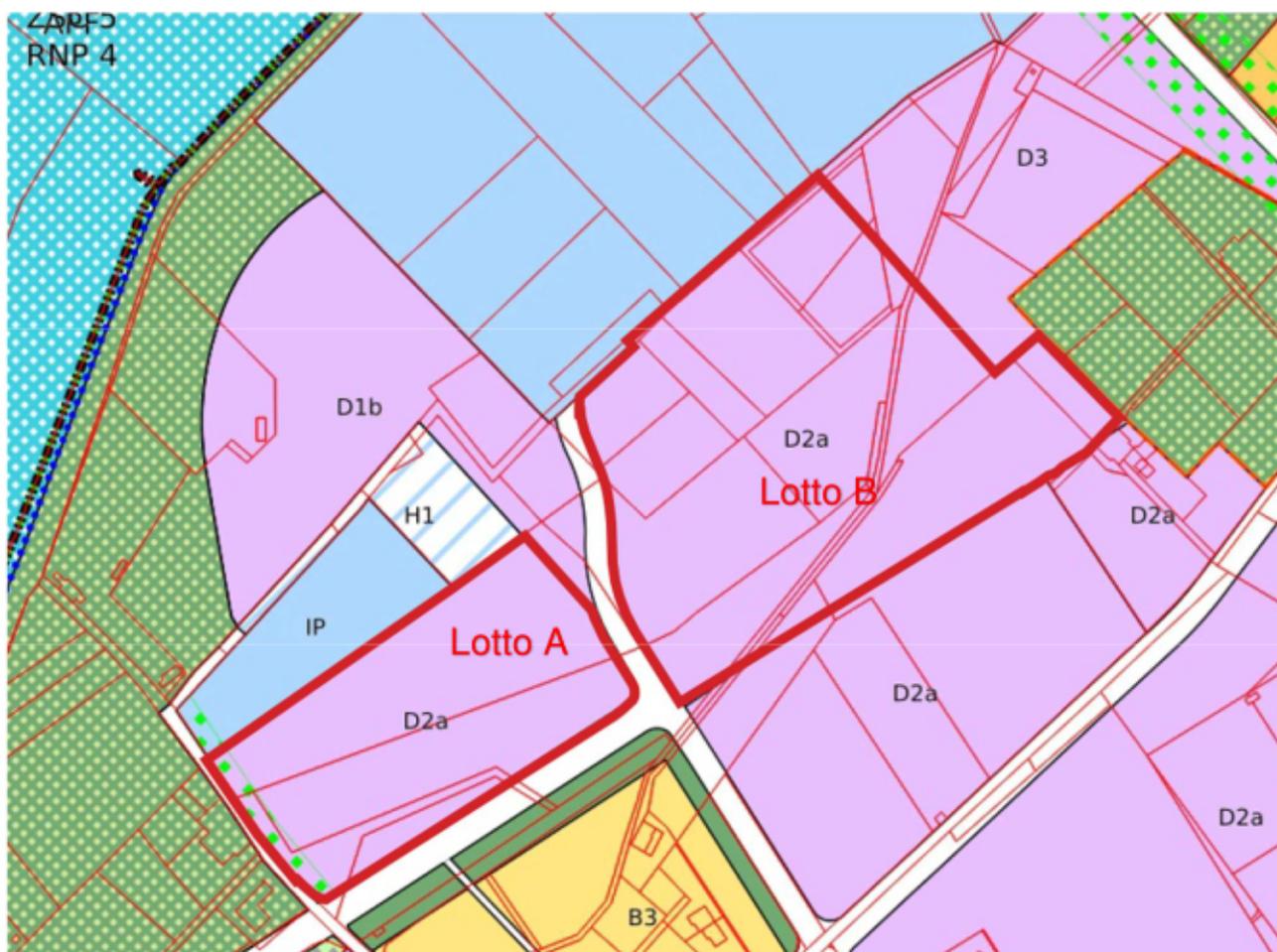
INQUADRAMENTO URBANISTICO

Come sopra visto l'area ricompresa nell'ambito da lottizzare in base alla cartografia di azionamento del PRG vigente ha la destinazione urbanistica di "D2a - zona produttiva di nuovo impianto di livello provinciale", normata dall'art. 46 delle NTA del PRG.

Il PRG vigente sottopone una fascia lungo il confine sud-ovest del "Lotto A" al vincolo di "corridoio ambientale", normato dall'art. 83, comma 6, delle NTA del PRG.

Il "Sistema Insediativo e Reti Infrastrutturali" del PUP ricomprende l'intera area da lottizzare all'interno delle "Aree produttive del settore secondario di livello provinciale di progetto", di cui all'art. 33, comma 8, delle NTA del PUP, sopra richiamato.

L'intera area oggetto di intervento secondo la presente proposta di piano è inoltre esclusa dalle "Aree di tutela ambientale", di cui all'art. 11 delle NTA del PUP; non è soggetta, secondo la "Carta delle Risorse Idriche" a zone di tutela dei pozzi o sorgenti; e secondo la "Carta di sintesi delle Pericolosità" è in zona con penalità "P1 – trascurabile o assente", di cui all'art. 18 delle NTA del PUP, mentre ricade per intero nelle "Aree interessate da ordigni bellici inesplosi" e, pertanto, prima dell'inizio dei lavori dovrà essere oggetto di analisi del rischio da bombe inesplose, ai sensi del D.Lgs. dd. 09.04.2008, n° 8, a cura del Progettista o del Coordinatore della sicurezza in fase progettuale.



Stralcio cartografia P.R.G. Trento

PARTICELLE NON ADERENTI AL PIANO ATTUATIVO E PARTICELLE NON OGGETTO DI INTERVENTO

Come sopra visto, la cartografia di azionamento del PRG vigente ricomprende nell'ambito da lottizzare, seppure in minima parte, le pp.ed. 186/1 e 186/2 e la p.f. 1300/2, tutte in C.C. Gardolo. Dal momento in cui dette realtà costituiscono delle abitazioni private, con le correlative aree pertinenziali, e dal momento in cui le aree ricomprese nell'ambito da lottizzare, risultano essere di ridotte dimensioni e di collocazione del tutto periferica rispetto al piano stesso, tanto da non poter essere suscettibili di razionale ed autonoma utilizzazione edificatoria, essendo stata proposta espressa istanza da parte di tutti i proprietari interessati di essere esclusi dal piano stesso, ai sensi dell'art. 49, comma 3, L.P. n° 15/2015, allegate ai documenti di piano, il presente progetto di piano ha escluso dal perimetro delle aree da lottizzare dette realtà, le quali non verranno pertanto in alcun modo coinvolte nella attuazione del piano medesimo né saranno sfruttati i correlativi indici stereometrici e edilizi.

Per quanto attiene invece alla p.f. 2053/1 C.C. Gardolo, di proprietà della Tecnoedil Noleggi S.R.L., per la parte ricompresa nell'ambito da lottizzare secondo il PRG vigente, verrà computata nella superficie soggetta a piano attuativo, concorrendo quindi al calcolo degli indici urbanistici, ma non sarà oggetto di intervento alcuno in quanto particella asservita da una servitù di passo intavolata sub G.N. 4269/51 dd. 23/05/2017 in favore delle seguenti particelle: p.ed. 186/1 P.M. 1, p.ed. 186/1 P.M. 2, p.ed. 186/1 P.M. 3, p.ed. 186/2, p.f. 1772/3, p.f. 1772/6, p.f. 1774/1, p.f. 1774/2, p.f. 1775, p.f. 2053/5, p.f. 2053/8, tutte in C.C. Gardolo.

Il presente piano prevede altresì l'esclusione e ripermimetrazione della zona individuata dal PRG quale area da lottizzare, ai sensi del citato art. 49, comma 3, L.P. n° 15/2015, costituente una piccolissima parte della p.f. 2465 C.C. Gardolo, che contraddistingue catastalmente Via Monaco, appartenente al demanio pubblico – ramo strade – della Provincia Autonoma di Trento, per la quale è stata rilasciata la correlativa dichiarazione di non interesse a lottizzare in sede endoprocedimentale di approvazione del piano attuativo stesso, trasmessa dal Servizio gestioni patrimoniali e logistica della Provincia autonoma di Trento in data 16/10/2023, prot. n. 307493. Ovviamente anche di quest'area non si terrà conto alcuno in sede di attuazione del piano.

Qui di seguito si provvede a riportare una tabella riepilogativa delle realtà ricomprese nel presente piano attuativo, indicando per ciascuna di esse la percentuale dei diritti edificatori spettanti in base al PRG vigente:

Tipo particella	N° particella	Proprietario	% diritti edificatori piano attuativo	Aderente/non aderente al piano attuativo
p.f.	1784/2	Arcauno S.R.L.	4.33%	Aderente
p.f.	1784/3	Tecnoedil Noleggi S.R.L.	0.06%	Aderente
p.f.	2256/11	Tecnoedil Noleggi S.R.L.	0.29%	Aderente
p.f.	1297/1	Tecnoedil Noleggi S.R.L.	0.35%	Aderente
p.f.	1298/1	Tecnoedil Noleggi S.R.L.	11.29%	Aderente
p.f.	1298/2	Tecnoedil Noleggi S.R.L.	1.98%	Aderente
p.f.	2053/1	Tecnoedil Noleggi S.R.L.	0.16%	Aderente
p.ed.	1309/4	Tecnoedil S.R.L.	1.20%	Aderente
p.f.	1266/1	Arcauno S.R.L.	11.27%	Aderente
p.f.	1266/3	Arcauno S.R.L.	5.03%	Aderente
p.f.	1269/1	Arcauno S.R.L.	2.68%	Aderente
p.f.	1271/1	Arcauno S.R.L.	1.66%	Aderente
p.f.	1670/3	Arcauno S.R.L.	0.50%	Aderente
p.f.	1785	Arcauno S.R.L.	0.27%	Aderente
p.f.	1787/1	Arcauno S.R.L.	6.98%	Aderente
p.f.	1787/2	Arcauno S.R.L.	10.13%	Aderente
p.f.	1790	Arcauno S.R.L.	17.82%	Aderente
p.ed.	1871	Arcauno S.R.L.	6.92%	Aderente
p.f.	1664	Arcauno S.R.L.	2.26%	Aderente
p.f.	1668	Arcauno S.R.L.	6.52%	Aderente
p.f.	1669/1	Arcauno S.R.L.	0.52%	Aderente
p.f.	1669/2	Arcauno S.R.L.	0.34%	Aderente
p.f.	1670/1	Arcauno S.R.L.	3.22%	Aderente
p.f.	1670/2	Arcauno S.R.L.	2.55%	Aderente
p.f.	2115/1	Arcauno S.R.L.	0.89%	Aderente

p.f.	2256/1	Arcauno S.R.L.	0.58%	Aderente
p.f.	2465	Altro proprietario	0.07%	NON Aderente
p.f.	1300/2	Altro proprietario	0.01%	NON Aderente
p.ed.	186/1	Altro proprietario	0.11%	NON Aderente
p.ed.	186/2	Altro proprietario	0.03%	NON Aderente

Aderente/non aderente al piano attuativo	% diritti edificatori piano attuativo
Particelle aderenti	99.78%
Particelle non aderenti	0.22%

3. ANALISI DEL RISPETTO DEGLI STANDARD URBANISTICI

I parametri urbanistici da applicare al presente piano (quali ad esempio: Rapporto di copertura, Superficie filtrante, altezza degli edifici, metodi di misurazione di distanze, superfici etc.) dovranno rispettare le disposizioni delle L.P. 4 agosto 2015, n° 15, del suo regolamento di attuazione D.P.P. 19 maggio 2017, n° 8-61/Leg (Regolamento edilizio-urbanistico provinciale), e delle altre disposizioni attuative, nonché di quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione del PRG del Comune di Trento, del suo Regolamento Edilizio e di tutte le leggi e regolamenti vigenti in materia.

Per la definizione e metodi di misurazione degli elementi geometrici delle costruzioni previste dal piano attuativo si farà in particolare riferimento alle definizioni contenute nel succitato Regolamento edilizio-urbanistico provinciale e, in particolare, all'art. 3 del regolamento stesso.

Nella seguente tabella che segue sono riportati i parametri urbanistico-edilizi relativi all'ambito di intervento e i relativi valori del progetto di piano. Gli indici sono stati ricavati dall'art.46 delle NTA del PRG vigente e sono stati calcolati esclusivamente con riferimento a quella parte delle aree da lottizzare ricadenti in zona urbanisticamente omogenea "D2a - zona produttiva di nuovo impianto di livello provinciale", senza tener alcun conto delle aree escluse, precisando che gli indici di Superficie coperta (Sc), di Utilizzazione territoriale (Ut) e di Superficie destinata a servizi pubblici (Ss) dovranno essere verificati sull'intera area lottizzata a destinazione urbanistica omogenea, dovendosi questa intendersi quale area di intervento unitaria, siccome previsto dalla delibera giunta di sblocco dell'area produttiva di riserva. Si fa presente, inoltre, che per definire il valore degli indici urbanistici riportato non è stata considerata la capacità edificatoria delle pp.f.. 1790 e 1269/1 interessate dalla procedura ai sensi dell'art. 31 della L.P. 6/1993 in base al frazionamento n. 4388/2023.

Parametro	Sigla	U.M.	Valore da normativa	Massimo realizzabile
Superficie territoriale	St	mq	-	60.030 mq
Superficie fondiaria	Sf	mq		53.983 mq
Superficie coperta	Sc	mq	50% Sf	26.978 mq
Superficie destinata a servizi pubblici	Ss	Mq	10% St	6.003 mq
Indice di utilizzazione territoriale	Ut	m ² /m ²	0.58 mq/mq	34.802 mq
Rapporto di copertura	Rc	-	0.50 mq/mq	26.978 mq
Altezza del corpo di fabbrica	H	mq	14.00 m	14.00 m

Ai sensi dell'art. 51, comma 4, L.P. n° 15/2015, si evidenzia pertanto che il presente progetto di piano risulta in tutto e per tutto conforme alle previsioni del PRG vigente, senza quindi necessità alcuna di ricorrere alla approvazione di un piano in variante al PRG stesso.

Si fa inoltre presente che ai sensi dell'art.3, comma 6, lettera b) del Regolamento urbanistico edilizio provinciale viene richiesta la modifica della linea di spiccatto esistente per garantire un miglior raccordo dei piazzali di entrambi gli edifici con le strade circostanti e per garantire un piano di imposta dei nuovi edifici perfettamente piano (funzionale all'attività produttiva e alla circolazione dei mezzi, soprattutto pesanti all'interno dei lotti), differente rispetto al terreno attuale, che risulta leggermente acclive da ovest verso est, con un complessivo dislivello di circa 4,00 mt tra il punto posto sul confine più ad ovest e quello più ad est dell'ambito lottizzato. La modifica della linea di spiccatto sarà di lieve entità, con una differenza massima di 1,7 m per il lotto A di 1,1 m per il lotto B, valori riscontrabili nelle Tav. *D_T_310_20* e *D_T_310_21*.

Per maggiori approfondimenti si rimanda agli elaborati grafici allegati al presente piano attuativo.

4. CRITERI PIANIFICATORI E PROGETTUALI

OPERE DI URBANIZZAZIONE

In accordo con le istanze dell'Amministrazione comunale avanzate in sede di istruttoria preliminare sono state previste tre distinte categorie principali di opere di urbanizzazione: una da destinarsi a parcheggio e orti pubblici (parte d'opera 1), nella zona sud-ovest del "Lotto B", una destinata all'allargamento del marciapiede per la realizzazione nuova pista ciclabile (parte d'opera 2) ad est del "Lotto A", ed infine una destinata al ripristino e all'allargamento di via Pont dei Vodi ad ovest del "Lotto A" (parte d'opera 3).

Si precisa che la cessione di un'area per la realizzazione di un parcheggio pubblico quale area a servizi pubblici deriva da un approfondimento progettuale che ha dimostrato la carenza in loco di parcheggi pubblici che saranno a servizio sia degli edifici residenziali posti lungo Via Monaco di proprietà dell'Istituto Trentino per l'Edilizia Abitativa S.p.A sia degli orti pubblici di progetto, che della pista ciclopedonale che porta al fiume Avisio, che verrà in quel tratto completata quale opera di urbanizzazione del piano.

Per maggiori dettagli sulle opere di urbanizzazione previste dal presente piano attuativo si rimanda alla relazione e agli elaborati grafici specifici.

CRITERI OPERATIVI E CARATTERISTICHE DELL'AMBITO DI INTERVENTO

Il progetto di piano prevede la realizzazione di due stabilimenti industriali, uno per ciascun lotto, rispettivamente per una ditta produttrice di macchinari per la produzione di materiali tessili sul "Lotto A" e per una ditta produttrice di porte e portoni industriali sul "Lotto B1". Sul "Lotto B2" non verrà invece al momento realizzato alcun manufatto e non verrà effettuato nessun intervento, se non il ripristino delle aree allo status attuale in seguito alla realizzazione della Parte d'opera 1 – Parcheggio ed orti urbani, perlomeno fintantoché non verrà attuato tutto quanto previsto dal piano attuativo stesso.

L'intento progettuale è quello di insediare i due nuovi stabilimenti industriali in armonia con il contesto circostante, in un'area come quella di Spini di Gardolo a carattere prevalentemente industriale, riqualficando le aree limitrofe e migliorando il decoro urbano anche per gli abitanti della zona.

Gli interventi previsti riguardano la realizzazione di due compendi produttivi da parte di aziende multinazionali che, negli anni, hanno sviluppato un proprio standard edilizio, con caratteristiche peculiari tali da andare a costituire una specifica "brand identity".

In un contesto eterogeneo e frammentato, come quello nel quale andranno a inserirsi i due nuovi siti produttivi, entrambi gli interventi si porranno come elementi distintivi, formalmente riconoscibili, ordinati ed orientati secondo le due direzioni principali di via Monaco, per l'edificio sul "Lotto A" e di via Beccaria, a nord, per l'edificio sul "Lotto B1".

Verranno realizzati due immobili architettonicamente differenti, con proprie caratteristiche specifiche, ma strutturati secondo la comune scelta compositiva volta a realizzare una edificazione compatta, nella quale i corpi uffici-direzionali sono addossati ai volumi produttivi.

Entrambi gli immobili avranno un'area produttiva a tutta altezza, mentre i volumi per uffici avranno rispettivamente 2 piani per la palazzina "A" e 1 piano per la palazzina "B" del lotto A, mentre gli uffici del lotto B1 saranno sviluppati su 3 piani. Non viene invece prevista, in entrambi i lotti, la realizzazione di livelli interrati o seminterrati. In ogni caso, per entrambi i lotti, si fa salva la possibilità di realizzare al massimo tre piani fuori terra, senza realizzazione di alcun livello interrato o seminterrato.

Le facciate esterne saranno chiare, contraddistinte da una fascia verde sommitale, per il capannone sul "Lotto A", blu e arancio in pannelli sandwich metallici e cappotto per il capannone sul "Lotto B1".

Finestrature a nastro garantiranno i rapporti illuminanti dei locali del corpo uffici. Gli accessi alle zone produttive saranno gestiti con portoni industriali vetrati. Delle finestrature a tutta altezza fungeranno da fil rouge per entrambi i capannoni, consentendo di movimentare rispettivamente il prospetto sud per il capannone del "Lotto A" e il prospetto nord del "Lotto B".

Le coperture dei corpi uffici saranno a verde, quelle dei capannoni a shed con pannelli fotovoltaici, per il rispetto delle norme sull'utilizzo di energia da fonti rinnovabili.

Gli spazi esterni saranno parzialmente pavimentati e parzialmente a verde.

Non si tratterà, quindi, di anonimi prodotti della prefabbricazione edilizia, ma di edifici, che, oltre a voler sponsorizzare la propria immagine aziendale, punteranno a valorizzare al meglio i relativi ambiti pertinenziali nel rispetto di una progettazione urbana razionale ed ordinata.

"Lotto A"

Il progetto architettonico dei due stabilimenti prevede, per il "Lotto A", la costruzione di un fabbricato di forma parallelepipedica di dimensioni lorde massime 167x71 m circa in pianta ed altezza massima di 14 m come da limite di zona, orientato in direzione Nord/Est-Sud/Ovest conformemente alla conformazione del lotto. Tali dimensioni derivano da uno studio effettuato dall'azienda che necessita di nuovi spazi produttivi studiati in base a format prestabiliti onde poter far fronte agli ordinativi provenienti da nuove richieste di mercato.

Il progetto prevede di destinare l'ambito amministrativo/direzionale, disposto su due livelli, nella parte Sud-Ovest del fabbricato con ingresso diretto da Via Monaco, mentre il traffico veicolare destinato alla produzione e al trasporto merci avverrà nella parte Nord-Est del lotto con ingresso all'incrocio tra Via Monaco e Via Cesare Beccaria ed uscita a Nord del lotto su Via Cesare Beccaria, in modo da eliminare il traffico pesante su Via Monaco. Sarà inoltre realizzato un volume a ridosso del capannone sul fronte Nord, destinato ai locali di servizio all'attività produttiva, quali gli spogliatoi e gli uffici operativi legati alla produzione. L'intento progettuale è quindi quello di mantenere tutta la parte meramente funzionale/produttiva nascosta alla pubblica via o comunque lontano dall'area residenziale posta al di là di Via Monaco.

"Lotto B1"

Sul "Lotto B1" è prevista la realizzazione di un capannone produttivo, con correlativi spazi destinati alla logistica, e di una palazzina per uffici-direzionale.

Il capannone sarà prefabbricato, realizzato con una maglia strutturale base di 25/12 m * 20/25 m, e avrà dimensioni massime di circa 11.000 mq.

I tamponamenti esterni saranno realizzati con un sistema misto composto da pannelli prefabbricati in cls (sul lato interno) e pannelli sandwich in metallo di colore blu (sul lato esterno).

La copertura, sempre prefabbricata, sarà a shed.

La palazzina, addossata al corpo produttivo nell'angolo di sud-ovest, avrà una distribuzione su tre livelli e una configurazione planimetrica a "elle". Verrà, probabilmente, eseguita completamente in opera e avrà una superficie massima in pianta di circa 800 mq.

Le facciate saranno caratterizzate da un rivestimento a cappotto color arancio e da serramenti in alluminio di color scuro.

La copertura sarà realizzata con la tecnologia del tetto verde.

I colori blu e arancio saranno quelli "tipici" del marchio dell'Azienda che si insedierà nel lotto.

Le sistemazioni esterne saranno progettate con cura. L'area di proprietà avrà doppio accesso, da nord e da ovest. Gli spazi di parcheggio per automobili, verranno localizzati a sud, ovest e nord, quelli per moto, biciclette e per i mezzi pesanti a sud. Lo spazio di sosta per le bici sarà coperto da una pensilina in acciaio delle dimensioni circa di 128 mq con copertura a verde. I percorsi per la circolazione dei mezzi saranno asfaltati e l'intero lotto sarà dotato di ampi spazi verdi lungo tutto il perimetro.

Infine, va segnalato che sulla scorta delle richieste dell'ente gestore dell'energia elettrica, si renderà necessario il posizionamento, lungo il lato ovest del lotto, di una cabina elettrica di media tensione. In fase di progettazione definitiva/esecutiva si valuterà come integrare il suo volume, al meglio, nella definizione degli spazi esterni.

EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

I due nuovi capannoni rispetteranno tutti i requisiti minimi richiesti dal D.P.P. dd. 13.07.2009, n° 11-13/Leg "Disposizioni regolamentari in materia di edilizia sostenibile". L'involucro disperdente sarà molto efficiente da un punto di vista energetico, vista l'attenzione della norma sopra citata al risparmio energetico.

"Lotto A"

Per quanto riguarda il capannone del "Lotto A", la palazzina uffici verrà riscaldata e raffrescata tramite utilizzo di pompe di calore, inoltre la copertura del capannone, che sarà realizzata con degli Shed, verrà ricoperta da pannelli fotovoltaici che potranno alimentare sia le pompe di calore elettriche sia i macchinari utilizzati in zona produttiva. La copertura della palazzina uffici, invece, sarà in parte a verde per mitigare il surriscaldamento dell'edificio durante il periodo estivo. Per quanto riguarda le aree a verde all'interno del lotto, si rispetterà la percentuale minima di superficie permeabile a verde richiesta dal Regolamento edilizio del Comune di Trento, grazie ad una pavimentazione in erba-cemento in corrispondenza dei posti auto lungo il confine Ovest e Sud e ad un'aiuola lungo il confine ovest. Per la pavimentazione verranno impiegati masselli in cemento che garantiranno una permeabilità del 100% secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 1339, punto 3.4. Inoltre, nella fascia di corridoio ambientale ad ovest del lotto sarà prevista un'aiuola con alberature atte a prevenire l'isola di calore dei parcheggi. Complessivamente sarà presente un'area verde di circa 1310 mq.

Il progetto prevede inoltre l'installazione di alcune colonnine di ricarica per i veicoli elettrici distribuiti nei posti auto all'interno del lotto, in numero superiore al minimo previsto dall'art. 47, comma 2. del

Regolamento Edilizio Comunale. La posizione precisa delle colonnine verrà identificata al momento del rilascio del permesso di costruire. Vengono inoltre ricavati dei posti coperti per il parcheggio delle biciclette nella misura di 1mq/100mq di SUN come definito dal Regolamento Edilizio Comunale. Saranno inoltre realizzati dei punti di ricarica per biciclette elettriche.

"Lotto B1"

Per il capannone del "Lotto B1", la copertura, realizzata con sistema Shed analogamente a quanto previsto sul "Lotto A", sarà ricoperta da pannelli fotovoltaici, che consentiranno un contributo energetico sia per i macchinari che per il restante sistema elettrico. La copertura della parte uffici sarà realizzata con tetto verde, che consentirà di mitigare il surriscaldamento dell'edificio durante i periodi più caldi. All'esterno dell'edificio verranno previste diverse aree a verde, con realizzazione di aiuole lungo tutto il confine del lotto. Complessivamente sarà presente un'area verde di circa 5069 mq. All'esterno verranno posizionate, nella zona a sud del capannone, delle colonnine di ricarica per i veicoli elettrici.

STANDARD PARCHEGGIO

Per la verifica degli standard a parcheggio, del "Lotto A" e del "Lotto B1", ci si è attenuti a quanto previsto nella Tabella A allegata all'art.13 del Regolamento edilizio-urbanistico provinciale. Tale tabella stabilisce i parametri per la determinazione dei parcheggi in base alla categoria funzionale del fabbricato, che per entrambi i capannoni ricade nella categoria "C1- industria e artigianato di produzione". Per tale categoria risulta necessario uno studio specifico al fine di stabilire lo standard parcheggio pertinenziale necessario.

Trattandosi di due lotti distinti e di due differenti aziende che verranno ad insediarsi, sono stati effettuati due studi separati per garantire l'adeguato standard urbanistico a parcheggio per ciascun lotto.

Si fa presente che la zona limitrofa all'ambito di intervento è servita da autobus di linea con fermata in prossimità del carcere di Trento, a circa 300 m dagli immobili di progetto, permettendo così ad alcuni operai ed utenti dei nuovi siti produttivi l'uso dei servizi pubblici da ogni luogo di provenienza, senza doversi obbligatoriamente servire del proprio mezzo privato e senza quindi gravare ulteriormente sul numero dei posti auto necessari per le nuove attività produttive.

Il parcheggio pubblico previsto quale opera di urbanizzazione del piano non viene invece ovviamente considerato per verificare lo standard a parcheggio dei due lotti, risultando invece funzionale ai complessi residenziali circostanti, oltre che agli orti pubblici di progetto e al nuovo collegamento ciclopedonale che porta al torrente Avisio.

"Lotto A"

Il progetto prevede la realizzazione di 105 posti auto all'interno del lotto, oltre a 3 posti auto riservati ai disabili come da normativa sul superamento delle barriere architettoniche nel caso di aziende con collocamento obbligatorio (n.d.r. con oltre 15 dipendenti).

Attualmente in azienda sono impiegate 106 persone, inclusi i dirigenti. Nella nuova sede di Spini di Gardolo si trasferiranno 101 persone, in quanto un reparto, composto da 5 addetti, rimarrà nella sede distaccata di Mezzolombardo. Considerando che l'azienda potrebbe assumere nell'immediato altre 5 persone e che circa una decina di persone raggiungono il proprio posto di lavoro con altri mezzi di trasporto, quali bicicletta, moto o trasporto pubblico, l'azienda necessita effettivamente di n° 96 posti auto. Tenendo conto anche che al massimo in azienda potrebbero arrivare circa 5 ospiti alla volta, si arriva ad un totale di 101 parcheggi; pertanto, i 105 posti auto di progetto risultano essere più che sufficienti per le esigenze aziendali.

Le postazioni per il parcheggio delle moto, delle biciclette e per la ricarica dei veicoli elettrici, al momento sono rappresentate in planimetria in modo indicativo; pertanto, il loro posizionamento potrebbe subire delle variazioni in fase di presentazione del Permesso di Costruire.

“Lotto B1”

Per quanto concerne il “Lotto B1”, l'azienda prevede di impiegare nella nuova sede di Spini di Gardolo 60 persone, inclusi i dirigenti.

All'interno dello stabilimento sarà presente uno showroom, pensato per la presentazione di articoli in occasione di corsi di aggiornamento. Il numero di partecipanti a tali corsi può variare da 5 a 25 persone.

Per stabilire l'effettiva dotazione dei parcheggi necessari si presume che circa il 15% del personale possa usare i mezzi pubblici; pertanto, dei 60 dipendenti presenti nell'azienda, 50 avranno la necessità di uno spazio per il parcheggio dei mezzi privati.

Se si considera come dato convenzionale la presenza media di 2 passeggeri per automobile, si può ipotizzare che i posti auto necessari siano 25.

Per quanto riguarda i visitatori per i corsi di aggiornamento, anche per essi può essere preso come dato convenzionale la media di 2 passeggeri per automobile, ipotizzando 13 veicoli che necessitano di posti auto privati. Il progetto prevede la realizzazione di 99 posti auto dedicati, posti all'interno della proprietà. L'accesso al parcheggio avverrà dall'ingresso principale da via Cesare Beccaria, posto a sud-ovest del lotto.

Considerando i calcoli sopraesposti, i posti auto necessari sono $25+13= 38$. Si ritiene quindi che i nuovi 99 parcheggi di progetto soddisfino le esigenze future dei fruitori del complesso.

VERIFICA DELLE PRESCRIZIONI ANTINCENDIO (SECONDO D.P.R. n. 151/2011)

Per la verifica delle prescrizioni antincendio si fa riferimento al D.P.R. 151/2011. Entrambe le aziende avranno attività soggette, alcune delle quali di tipo C e B; sarà quindi necessario, per entrambe le aziende, richiedere il parere preventivo di conformità del progetto ai Vigili del Fuoco.

Per il capannone previsto sul “Lotto A” viene peraltro sin d'ora precisato che i mezzi di soccorso dei Vigili del Fuoco avranno la possibilità di arrivare in ogni punto del perimetro del capannone.

La valutazione dei rischi incendio sarà redatta secondo il Codice di Prevenzione Incendi di cui al D.M. 3 agosto 2015 e ss.ii..

SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (L. 13/1989, D.M. 236/1989, L.P. 1/1991)

Per quanto riguarda le norme in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/1989, D.M. 236/1989, L.P. 1/1991), entrambe le aziende sono soggette al collocamento obbligatorio; pertanto, gli edifici devono garantire il requisito dell'accessibilità. Ai sensi del D.M. 236/1989, il requisito dell'accessibilità (punto 4.5) si considera soddisfatto se sono accessibili tutti i settori produttivi, gli uffici amministrativi e almeno un servizio igienico per ogni nucleo di servizi igienici previsto. Deve essere sempre garantita la fruibilità delle mense, degli spogliatoi, dei luoghi ricreativi e di tutti i servizi di pertinenza.

“Lotto A”

Il nuovo complesso che si andrà a costruire rispetterà tutti i requisiti richiesti dalla normativa, in quanto tutti i reparti produttivi, gli uffici e spogliatoi saranno accessibili dalla quota strada e non ci saranno dislivelli maggiori di 2.5 cm. La palazzina uffici sarà distribuita su due piani, ma l'accesso ai

livelli superiori sarà garantito da un ascensore e verranno realizzati bagni e zone di ristoro accessibili anche ai disabili.

Nel rispetto della normativa, verranno inoltre realizzati 3 posti auto riservati ai disabili in prossimità degli ingressi principali.

“Lotto B1”

L'edificio è raggiungibile dal lato ovest di via Cesare Beccaria, attraverso un accesso carrabile e pedonale. Sono individuati 2 parcheggi per i disabili a pochi metri dall'ingresso della zona uffici, a sud-ovest del fabbricato; l'accesso al fabbricato avviene mediante un percorso pressoché piano attraversando due porte scorrevoli automatiche aventi una larghezza complessiva di 130 cm.

Il vano scale che serve i tre piani di uffici è localizzato in prossimità dell'ingresso principale e presenta un ascensore con dimensioni idonee all'utilizzo da parte di persone disabili.

Il blocco uffici a piano terra, primo e secondo e la zona produttiva sono provvisti di bagni accessibili con dimensioni e disposizione dei sanitari tali da garantire la rotazione di 360° di una sedia a rotelle e l'accostamento laterale al vaso.

Saranno così rispettati tutti i requisiti richiesti dalla normativa.

NULLA OSTA CONNESSIONI E FOGNATURA

Per entrambi i lotti si è già provveduto a richiedere il nullaosta per le connessioni alle reti pubbliche, per i quali l'ente gestore (Novareti S.p.A.) ha rilasciato parere positivo con alcune prescrizioni.

In particolare, si specifica che Novareti S.p.A. aveva inizialmente richiesto di realizzare la cabina elettrica relativa al “Lotto A” a confine, accessibile direttamente dalla pubblica via. Risultando ciò impossibile sia per poter soddisfare le esigenze proprie dell'attività produttiva sia per la necessità di mantenere la distanza di 4,00 m dai confini, è seguito un incontro con il Responsabile del procedimento di Novareti S.p.A., con il quale è stato trovato un accordo che permette il posizionamento della cabina elettrica nella posizione indicata nella planimetria di progetto. Il tutto verrà poi formalizzato in fase di richiesta di preventivo per l'allacciamento.

Si evidenzia inoltre che la realizzazione di una nuova cabina elettrica si rende necessaria anche per il lotto B, come prescritto da SET nel nullaosta ricevuto.

Inoltre, per quanto riguarda la fornitura di acqua per la rete antincendio di entrambi i lotti, è stata richiesta preventivamente una portata e pressione per un anello idranti ad elevata prestazione; prestazioni che il gestore della rete non può al momento garantire. In fase successiva all'approvazione del piano attuativo verrà pertanto effettuata la valutazione dei rischi a cui seguirà un'altra valutazione con l'ente gestore onde trovare la soluzione tecnica più idonea. Se tale valutazione dovesse risultare nuovamente negativa, non garantendo la portata necessaria alla rete antincendio, si provvederà alla realizzazione di una vasca sotterranea con stazione di pompaggio all'interno del lotto per garantire il corretto funzionamento della rete antincendio stessa.

Per quanto riguarda la fognatura dei nuovi stabilimenti, le acque nere verranno convogliate nella rete comunale su Via Monaco, mentre le acque meteoriche andranno a dispersione nei lotti tramite un sistema di pozzi perdenti e trincee drenanti con relative vasche di prima pioggia, opportunamente dimensionate seguendo le indicazioni della relazione geologica allegata ai documenti di piano.

5. CALCOLO INDICATIVO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Per il calcolo indicativo del contributo di costruzione si fa riferimento all'art. 12 del Regolamento Edilizio del Comune di Trento e alla Tabella, qui di seguito allegata, che prevedono per le nuove

costruzioni, di cui all'art. 77, comma 1, lettera g), della L.P. dd. 04.08.2015, n° 15, un contributo di costruzione pari al 18% del costo medio di costruzione. Considerando sia per il "Lotto A" che per il "Lotto B1" che la categoria degli edifici da realizzare rientra nella Categoria C1 - Industria e artigianato di produzione -, si ha, secondo quanto indicato nella sopracitata Tabella, che l'importo del contributo di costruzione è pari a **16,69 Euro/mq.**

Secondo quanto previsto dall'art. 46, comma 1, del D.P.P. dd. 19.05.2017, n° 8-61/Leg (Regolamento urbanistico-edilizio provinciale), la superficie che deve essere considerata ai fini del calcolo del contributo di costruzione è la superficie utile netta (Sun), così come definita dall'articolo 3, comma 6, lettera n), del medesimo Regolamento edilizio-urbanistico provinciale.

Posto che la Sun massima realizzabile per i lotti A, B1 e B2 è pari a 34.802 mq, si procede ora al calcolo del contributo di costruzione complessivamente dovuto:

Lotto	(A) Categoria	(B) Importo contributo al mq.	(C) Quantità (mq.)	(D) Totale: [(B) x (C)]
A, B1,B2	C1	16,69 Euro/mq	34.802,00 mq	580.845,38 Euro

Arrotondamento l'importo di cui sopra all'euro superiore, così come previsto dall'art. 12, comma 2, del Regolamento Edilizio comunale, il contributo di costruzione dovuto per la realizzazione dei nuovi edifici produttivi previsti dal presente piano attuativo viene indicativamente stimato in complessivi **580.846,00 Euro.**

CALCOLO ONERI DI COSTRUZIONE CON ALIQUOTA 18% – NUOVA COSTRUZIONE							
CATEGORIE E SOTTO CATEGORIE	ATTIVITA' a titolo esemplificativo	Aliquota costo medio di costruzione	Primaria, secondaria e costo di costruzione	Costo medio di costruzione	Riduzioni al costo medio di costruzione	IMPORTO CONTRIBUTO	
A - RESIDENZA ED ATTIVITA' AFFINI							
A1	Residenza ordinaria Attività di servizio alla residenza con esclusione di quelle svolte al piano terra B&B e albergo diffuso (art. 33 e 36 bis legge provinciale sul turismo 2002) Piccoli uffici con superficie non superiore a 180 mq di SUN (purché la destinazione residenziale dell'edificio sia prevalente)	Costruzioni destinate a scopo abitativo non rientranti nella categoria A2 (residenza per il tempo libero e vacanze e residenze di lusso) Accinciatori, estetisti, studi medici e dentistici, sedi di associazioni, artigianato di servizio	18%	3 / 3	764,01 €/mq	137,52	
A1.1	Recupero sottotetti a fini abitativi	Recupero dei sottotetti di edifici esistenti a fini abitativi per residenza ordinaria	18%	3 / 3	573,00 €/mq	103,14	
A1.2	Recupero patrimonio edilizio montano	Edifici tradizionali esistenti di cui all'articolo 104 della legge provinciale per il governo del territorio 2015	18%	3 / 3	573,00 €/mq	103,14	
A2	Residenza per il tempo libero e vacanze Residenza di lusso	Costruzioni destinate ad alloggi per il tempo libero e vacanze, cioè quelle occupate saltuariamente per vacanze, ferie, fine settimana o comunque per periodi limitati di tempo a fini turistico-ricreativi Edifici classificati di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969	18%	3 / 3	916,80 €/mq	165,02	
A3	Esercizi alberghieri (legge provinciale sul turismo 2002) Extra-alberghiero (art. 30 legge provinciale sul turismo 2002)	Alberghi, alberghi gami, residenze turistico-alberghiere, villaggio albergo Affittacamere, case appartamenti per vacanze, case per ferie, esercizi rurali, ostelli per la gioventù, edifici, anche a carattere religioso, destinati ad ospitalità, conventi	18%	3 / 3	764,01 €/mq	137,52	
A4	Esercizi agrituristici		18%	3 / 3	764,01 €/mq	137,52	
A5	Bivacchi, rifugi alpini ed Escursionistici		18%	3 / 3	764,01 €/mq	137,52	
B – CAMPEGGI							
B1	Area		18%	2 / 3	43,28 €/mq	28,85 €/mq	5,19
B2	Strutture ricettive Permanenti		18%	3 / 3	764,01 €/mq	137,52	
C – ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIO ALL'INGROSSO							
C1	Industria e artigianato di produzione Autotrasporto e magazzino Commercio all'ingrosso Attività di trasformazione, conservazione e valorizzazione di prodotti agricoli	Tutte le lavorazioni, produzione artigianale e industriale di cose e di beni Autotrasporto conto terzi, spedizionerie, noleggio Con conducente – taxi, rimessa di autoveicoli, Faccinaggio/traslochi Attività commerciali all'ingrosso Attività destinate alla trasformazione, alla conservazione e valorizzazione dei prodotti del suolo e dell'allevamento (quali caseifici, carniere, oieifici, segherie, ecc., allevamenti industriali) per conto terzi	18%	1 / 3	278,22 €/mq	92,74 €/mq	16,69

Stralcio tabella oneri di costruzione – nuova costruzione del Regolamento edilizio Comunale di Trento