



INTERSTUDIO
INGEGNERI ASSOCIATI

Antonio Armani Manuele Rolleri Daniele Ropelato Tommaso Visintainer

Via Padova, 10 – 38122 Trento

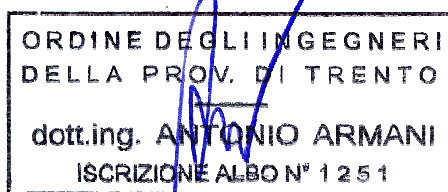
tel. 0461-921.922

Relazione descrittiva p.ed.1056 C.C. Mezzocorona



Trento, 07.06.2023

ing. ANTONIO ARMANI



Sommario

1	GENERALI	2
1.1	Immobile oggetto di valutazione	2
1.2	Committente	2
2	DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA	2
2.1	Identificazione catastale e tavolare.....	2
2.2	Descrizione e condizione del bene	3
2.2.1	Visura tavolare	3
2.2.2	Inquadramento urbanistico e accessi.....	3
2.3	Disponibilità del bene.....	8
3	VINCOLI GIURIDICO-NORMATIVI	8
3.1	Vincoli tavolari	8

1 GENERALI

1.1 Immobile oggetto di valutazione

L'immobile oggetto della presente valutazione consiste in un terreno adibito ad ospitare un impianto di trattamento, situato nel Comune di Mezzocorona (TN).

Il bene è caratterizzato dai seguenti identificativi catastali e tavolari: **C.C. Mezzocorona, P.Ed. 1056.**

1.2 Committente

La presente perizia è stata richiesta da **Trentino Sviluppo, via Fortunato Zeni, 8 - 38068 Rovereto TN, P.IVA 00123240228**, che incaricava il tecnico scrivente di fornire una mera descrizione del bene immobiliare precedentemente identificato.

2 DESCRIZIONE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

2.1 Identificazione catastale e tavolare

Di seguito si riportano un'immagine satellitare con sovrapposta la mappa catastale e un estratto del PRG, riferito all'area in esame, che si estende per una superficie di 11.869 mq.

Le copie della ricevuta catastale (Allegato 1) e dell'estratto tavolare (Allegato 2) sono riportate in allegato.



Estratto mappa su ortofoto

Catasto fabbricati:

Classificazione	PT	CC	P. ed.	P.M.	SUB.	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.
Fabbricati industriali	1778 II	230	1056	-	1	D/1	-	-	-

2.2 Descrizione e condizione del bene
2.2.1 Visura tavolare

Come si evince dal foglio B della visura tavolare (Allegato 2) l'oggetto della stima risulta essere di proprietà di:

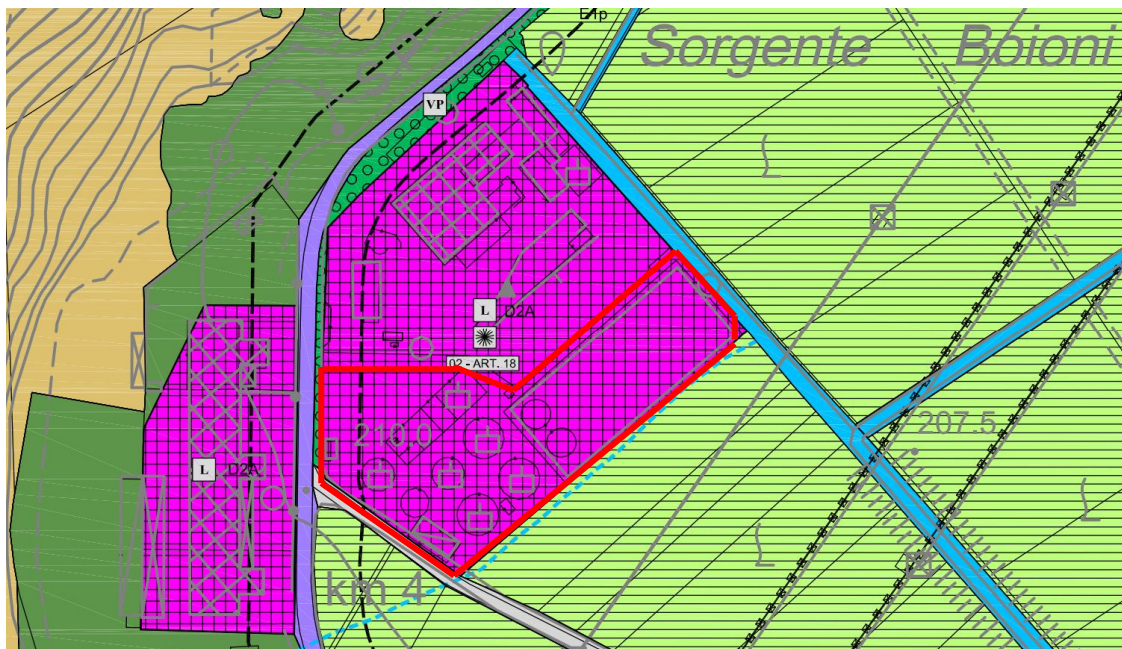
Trentino Sviluppo S.P.A., 00123240228 con sede di Rovereto






28/07/1997 G.N. 1154/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto dd. 27/06/1997

2.2.2 Inquadramento urbanistico e accessi

Il PRG include la p.ed. 1056 all'interno delle "Aree per insediamenti produttivi e agroindustriali di livello comunale ZPL (zone D2) esistenti" art.18 norme attuative.



Z508		Piano guida per l'insediamento produttivo in loc. Zabiani	articolo 18
Z501		Piano Attuativo ai fini generali	articolo 5
D101		Zone produttive provinciali ZPP (zone D1)	articolo 17
D104		Aree per insediamenti produttivi e agroindustriali di livello comunale ZPL (zone D2) esistenti	articolo 18
D105		Aree per insediamenti produttivi e agroindustriali di livello comunale ZPL (zone D2) di progetto	articolo 18

Estratto PRG

18. Aree per insediamenti produttivi e agroindustriali di livello comunale ZPL (zone D2) esistenti e di progetto

Le tavole 1 e 2 del PRG delimitano le aree destinate a insediamenti produttivi del settore secondario di livello comunale (zone D ai sensi del DM n. 1444/1968) esistenti e di progetto, costituiti da organismi edilizi del tipo P del precedente articolo 9. In tali **zone ZPL (D2)** si distinguono:

- le zone **D2a**, dove - oltre a quelle contemplate nel precedente articolo 17 per le zone **ZPP (D1)** produttive provinciali - si possono svolgere anche attività di deposito per prodotti e attrezzi agricoli e attività commerciali secondo le indicazioni dell'art.4 della Sezione Quarta delle presenti NTA.
- le zone **D2b**, che sono invece strettamente riservate alle attività agroindustriali e dove sono consentite soltanto attività di deposito, immagazzinamento, lavorazione e commercializzazione di prodotti agricoli, con la presenza di organismi quali cantine e magazzini di frutta e ortaggi.

In entrambe le **zone ZPL (D2)**, all'interno dell'edificio utilizzato dall'impresa, coerentemente con quanto disposto dall'art. 33 del PUP, può essere realizzato un primo alloggio per un massimo di 400 mc e, in base all'art. 91 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, un'ulteriore unità abitativa, al fine di garantire la continuità gestionale, nel limite di ulteriori 120 mq di SUN, sempre che il volume destinato all'attività produttiva risulti superiore rispetto a quello destinato a residenza; la realizzazione di alloggi nei limiti predetti, in edifici in cui siano insediate più aziende produttive, può essere ammessa nel rispetto delle "Disposizioni in materia di interventi nelle aree produttive" di cui al Titolo IV "Disciplina edilizia per specifiche finalità", Capo II, del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale in esecuzione della L.P. 4 agosto 2015, n.15 "Legge provinciale per il governo del territorio".

Le lavorazioni chimiche sono pure vietate e gli impianti produttivi devono essere attrezzati in modo da non produrre l'inquinamento del suolo, delle acque e dell'atmosfera secondo la legislazione vigente, e in particolare ai sensi delle disposizioni contenute nel T.U.L.P in materia di tutela dell'ambiente dagli inquinamenti. Gli interventi edilizi sono subordinati alla presentazione della valutazione previsionale dell'impatto acustico ai sensi dell'art. 3 della legge quadro n. 447/95 e la realizzazione delle opere di mitigazione acustica eventualmente necessarie per assicurare i valori limite previsti nei confronti dei ricettori esposti è a carico del titolare del permesso di costruire o della attivazione di una SCIA.

Fatte salve tutte le altre norme, all'interno delle **zone ZPL (D2)** è sempre ammessa la realizzazione autonoma di servizi di interesse collettivo quali mense, bar, ristoranti funzionali alle attività consentite in tali aree. Inoltre all'interno delle **zone ZPL (D2)** è altresì ammessa la realizzazione di bar con funzione autonoma nel limite dimensionale di 60 mq di superficie utile massima, aperta al pubblico.

Per gli interventi edilizi vigono i seguenti indici e parametri edificatori, validi per entrambe le zone **ZPL (D2)** :

	Sf min mq	Rc max %	Sd min %	H max m	Piani fuori terra	Ds min m	tipologie
zone ZPL (D2) esistenti e di progetto	1000	50	30	12,50 (*)	4	7,50 (**)	P

(*) Esclusi silos e altri impianti tecnici.

(**) Vale per le strade esistenti. Per quelle da potenziare o di progetto vanno rispettate le distanze minime fissate dalla DGP. n. 909/95 e ss.mm. o dal successivo art. 29 in caso di Viabilità comunale urbana.

Come stabilito dall'art.117 della L.P.15/2015, il permesso di costruire o la SCIA nelle aree produttive sono soggetti alla verifica di ammissibilità delle attività che s'intendono insediare nella specifica zona.

Le dotazioni minime di parcheggio sono quelle stabilite dall'art. 13 del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale e dal relativo allegato Tabella A.

Per le distanze minime tra edifici e dai confini vale quanto stabilito dall'Allegato 2 della Deliberazione della Giunta provinciale n.2023 del 3 settembre 2010 e ss. mm..

La zona **D2a** "ex Distillerie Valdadige" sita in località Pineta, è vincolata alla seguente prescrizione (in cartografia riferimento normativo N.02): "In considerazione della destinazione ad uso Industriale/Commerciale, il sito non risulta inquinato. Il certificato di destinazione urbanistica, dovrà riportare la limitazione permanente dell'area ad uso Industriale/Commerciale e tale circostanza dovrà essere comunicata all'ufficio erariale competente".

Nel perimetro delimitato allo scopo nella **zona ZPL (D2a)** di Mezzocorona est, situata in località Zabiani, vale quanto disposto dal Piano Guida approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n.21 di data 09 agosto 2018, avente lo scopo di fornire indicazioni per il corretto futuro sviluppo dell'intera area assoggettata a piano attuativo, al fine di garantire un ordinato sviluppo, una efficace riqualificazione ambientale e un'adeguata infrastrutturazione.

In particolare il **piano-guida** persegue i seguenti obiettivi:

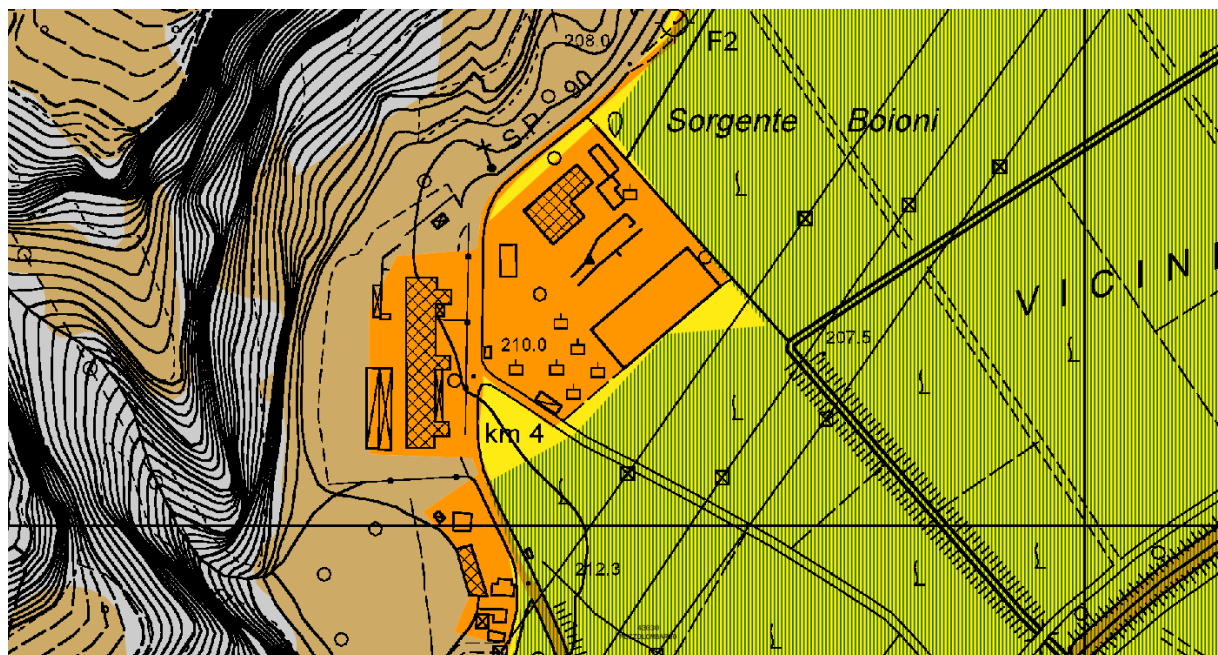
- riorganizzazione complessiva del sito con particolare riguardo alla riqualificazione dei fronti stradali, degli spazi aperti a essi prospicienti e all'organizzazione degli accessi veicolari;
- riqualificazione dell'edificio ex-Valman con caratteri adeguati al contesto rurale in cui è inserito;
- integrazione, nel complesso delle costruzioni esistenti, di un edificio di alta qualità architettonica, in grado di porsi come "vetrina" della produzione agricola, vinicola e gastronomica locale.

Il **piano-guida** prevede altresì:

- a) l'obbligo di cedere al Comune a titolo gratuito l'area necessaria alla viabilità pubblica di progetto;
- b) l'obbligo di cedere al Comune, a titolo gratuito il 20% della restante superficie territoriale St, da destinare a verde pubblico VP e a parcheggi pubblici PP.

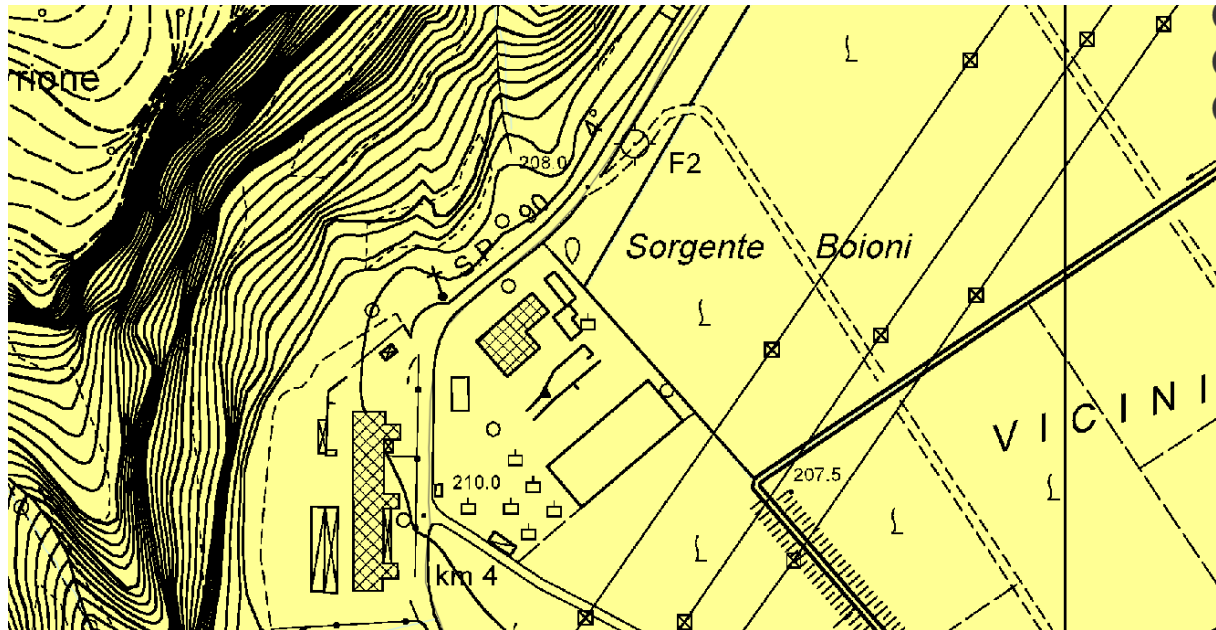
Ai sensi dell'art.74, comma 1, lettera f), della L.P. 15/2015, il Capo II del Titolo IV del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale, contiene la disciplina dell'attività edificatoria nelle aree produttive del settore secondario individuate dal PUP e dagli altri strumenti di pianificazione (PTC e PRG), alla quale le presenti NTA fanno esplicito riferimento.

Il PUP e nello specifico la carta del paesaggio include la p.ed. 1056 all'interno delle "Aree urbanizzate recenti"



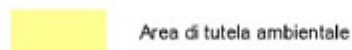
	Insedimenti storici
	Aree urbanizzate recenti
	Aree produttive
	Cave
	Aree rurali
	Pascoli

Come si evince dalla Carta delle tutele paesistiche del PUP la p.ed. 1056 risulta **soggetta a vincolo di tutela ambientale**:



1. Area di tutela ambientale

art. 11



Art. 11

Area di tutela ambientale

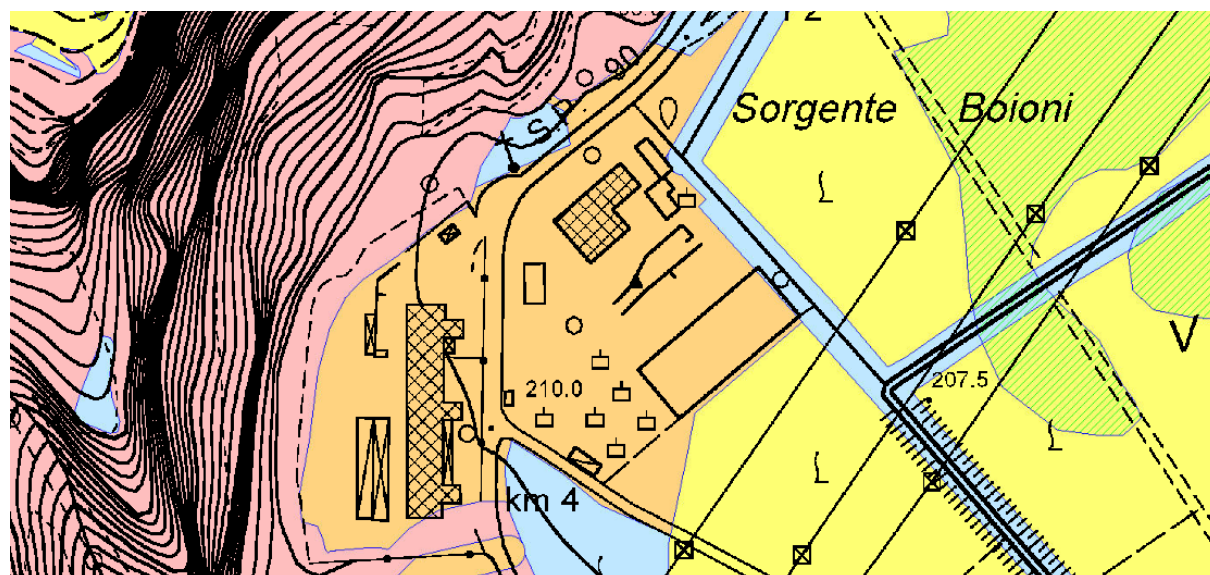
1. Sono aree di tutela ambientale quei territori, naturali o trasformati dall'opera dell'uomo, caratterizzati da singolarità geologica, floi-faunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria ovvero da forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato storico, formale e culturale o per i loro valori di civiltà. Tali aree comprendono anche quelle indicate dall'articolo 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

2. I piani territoriali delle comunità possono precisare i perimetri delle aree di tutela ambientale attenendosi ai seguenti criteri di delimitazione:

- a) uso di limiti fisici evidenti (viabilità, corsi d'acqua, cambi di pendenza, cambi di coltura, limite delle aree boscate) e coerenti con i caratteri dell'area considerata;
- b) definizione, in mancanza di limiti di cui alla lettera a), di limiti prefissati (fasce di grandezza uniforme, curve di livello);
- c) uso di limiti amministrativi o catastali in mancanza di limiti di cui alle lettere a) e b).

3. La funzione di tutela del paesaggio disciplinata dalla legge urbanistica è esercitata in conformità con la carta del paesaggio dei piani territoriali delle comunità e con le linee guida di cui all'articolo 6, comma 1, lettera e); la Giunta provinciale, con propria deliberazione, può definire ulteriori criteri per l'esercizio della funzione di tutela paesaggistica.

Secondo la carta delle pericolosità del PUP la p.ed. 1056 ricade nelle **aree da approfondire**:



Legenda

Legenda

Classi di Penalità

penalità ordinarie

P4 - elevata

P3 - media

P2 - bassa

altri tipi di penalità

APP - aree da approfondire

PRV - residua da valanga

P1 - trascurabile o assente

tutele speciali

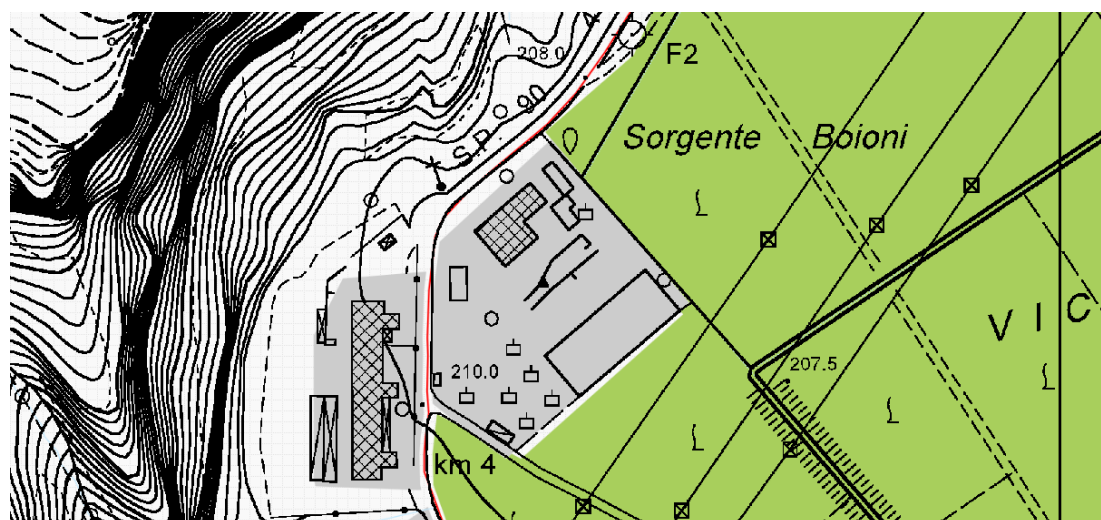
AFI - ambiti fluviali di interesse idraulico previsti dal Piano Generale di Utilizzazione delle Acque Pubbliche

IMP - aree riservate a interventi di mitigazione del pericolo

RSS - area di rispetto stazione sismometrica

stazione sismometrica

Il PUP e nello specifico la carta dei Sistemi insediativi e delle Reti infrastrutturali inserisce la p.ed. 1056 all'interno delle "Zone per insediamenti"



Legenda



Il sito è in località Pineta, lungo la Strada Provinciale 21, con facile ed ampio accesso, condiviso con la p.ed. adiacente.

2.3 Disponibilità del bene

Il sito è attualmente parzialmente occupato da un impianto di trattamento, composto da n°9 vasche di trattamento e alcuni fabbricati di servizio ed è di proprietà di:

- Trentino Sviluppo, via Fortunato Zeni, 8 – 38068 Rovereto (TN), P.Iva 00123240228.

3 VINCOLI GIURIDICO-NORMATIVI

3.1 Vincoli tavolari

Si rimanda all'Allegato 2 per la consultazione delle partite tavolari e per le iscrizioni dei diritti di servitù a carichi e a favore nei fogli A2- C della particella edificiale in oggetto, come di seguito elencate:

20/02/1998 - G.N. 272/8 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi e con ogni mezzo compatibile, sulla fascia contraddistinta con la lettera "A" sulla planimetria dd. 10.12.1997 ed ai sensi del documento

a favore p.ed. 1056, p.ed. 1129

a carico p.ed. 545

20/02/1998 - G.N. 272/9 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi e con ogni mezzo compatibile, sulla fascia contraddistinta con la lettera "B" sulla planimetria dd. 10.12.1997 ed ai sensi del documento

a favore p.ed. 1056, p.ed. 1129

a carico p.ed. 545

20/02/1998 - G.N. 272/10 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi, sulla fascia contraddistinta con la lettera "C" sulla planimetria dd. 10.12.1997 ed ai sensi del documento

a favore p.ed. 1056, p.ed. 1129

a carico p.ed. 545

20/02/1998 - G.N. 272/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi e con ogni mezzo compatibile sulla fascia contraddistinta con la lettera d, sulla planimetria dd.10.12.97 ed ai sensi del documento.

a carico p.ed. 1056

a favore p.ed. 544, p.ed. 545

Contratto d.d. 16/12/1997

Trento, 07/06/2023

ing. Antonio Armani

