

LORENZO DALDOSS - INGEGNERE

VIA DELLA PRADA 18
38029 VERMIGLIO (TN)
CELL: 3476191059
EMAIL: LORENZO.DALDOSS@GMAIL.COM

PIANO ATTUATIVO PER RISTRUTTURAZIONE CON OPERE DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE
EDIFICIO ORA DENOMINATO "HOTEL REDIVALLE" SULLE P.ED. 847/2 - 847/1 E P.F. 4991/3 - 4991/6

COMMITTENTE SPORTHOTEL srl

DATA GENNAIO 2016

SCALA -

ELABORATO RELAZIONE - NORME DI ATTUAZIONE A.00

PROGETTO DEFINITIVO
STATO DI PROGETTO



Comune di Vermiglio

Progetto:

**PIANO ATTUATIVO PER RISTRUTTURAZIONE CON OPERE DI DEMOLIZIONE
RICOSTRUZIONE EDIFICIO ORA DENOMINATO HOTEL REDIVALLE
SULLE P.ED. 847/2, 847/1 E P.F. 4991/3 – 4991/6**

Il tecnico

1. PREMESSA

La presente relazione è relativa al “Piano Attuativo” comprendente la demolizione dell’attuale ex Hotel Redivalle situato in via Nazionale 6/7 presso il Comune di Vermiglio, località Passo del Tonale, identificato dalle particelle edilizie 847/2, 847/1 e p.f. 4991/3, 4991/6 C.C. Vermiglio, e ricostruzione di un nuovo edificio comprendente le seguenti attività:

- Spazio multi servizi con superfici commerciali, servizi;
- Ristorante e bar ;
- Noleggio e deposito sci.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO

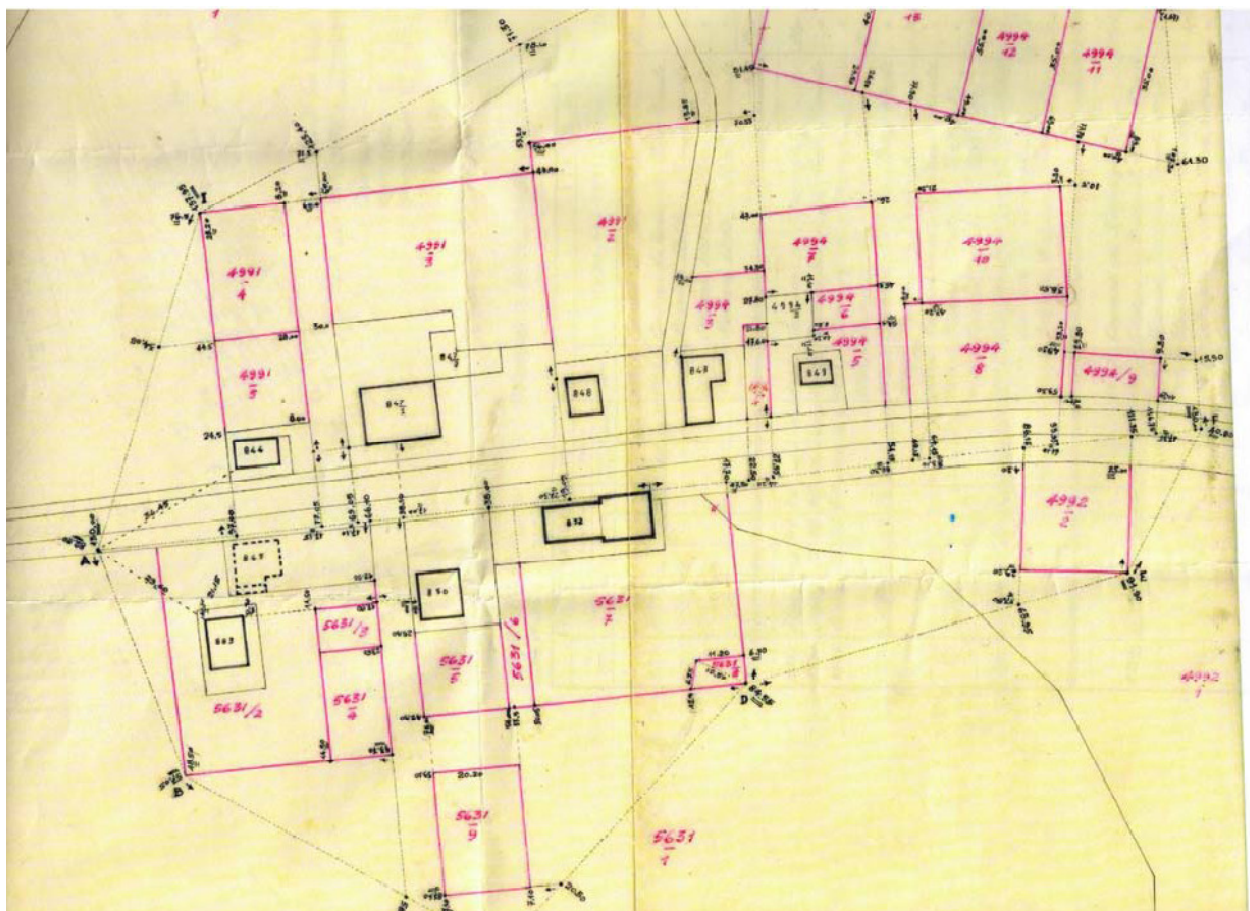


Fig.1: Estratto mappa NCT

31/1

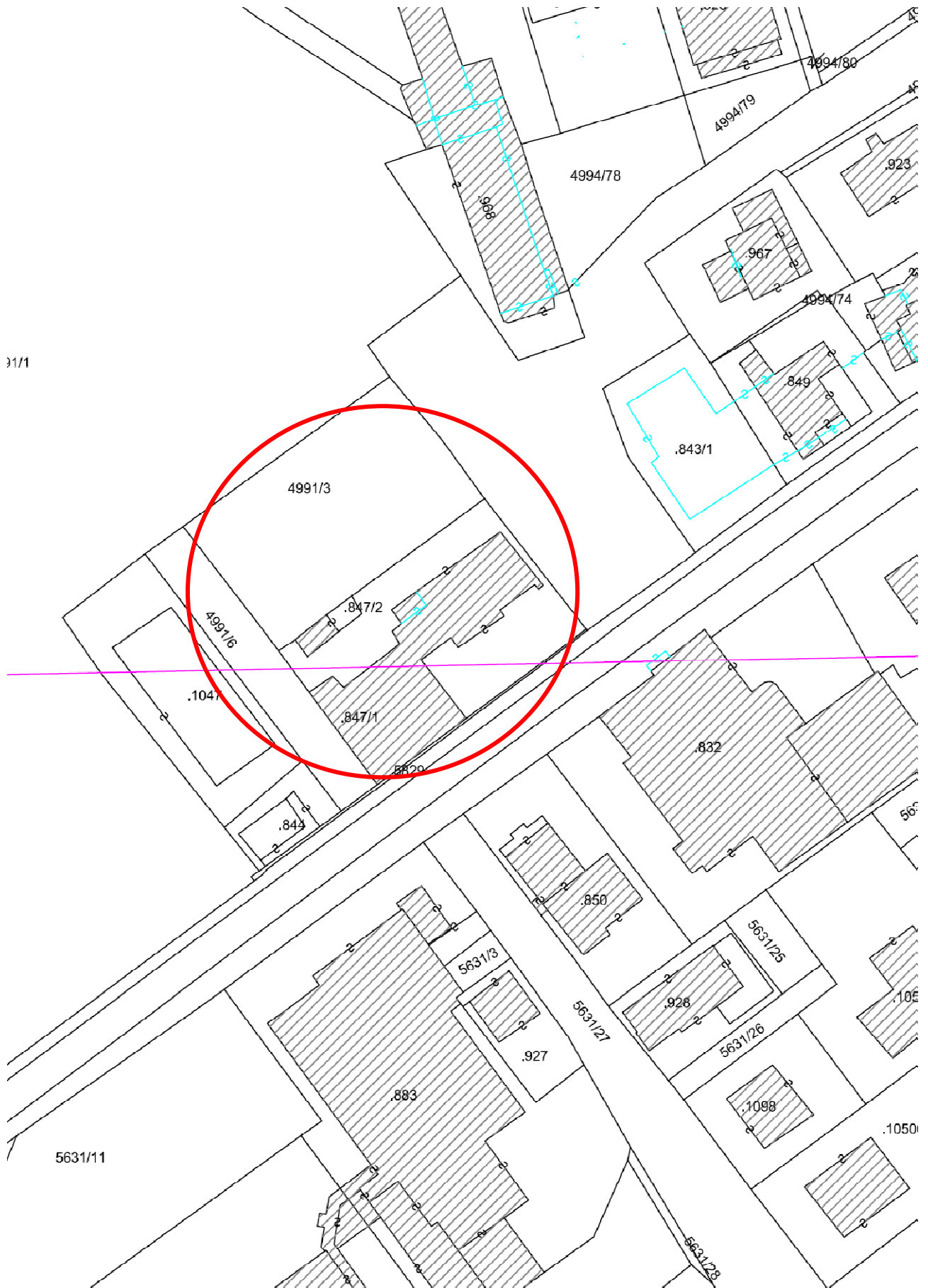


Fig.2: Mappa catastale 1:1000

Di seguito si riportano gli estratti dal Piano Regolatore Generale del Comune di Vermiglio.

E' in fase di adozione una revisione del PRG, per questo motivo si riporta un estratto sia del PRG vigente che di quello adottato.

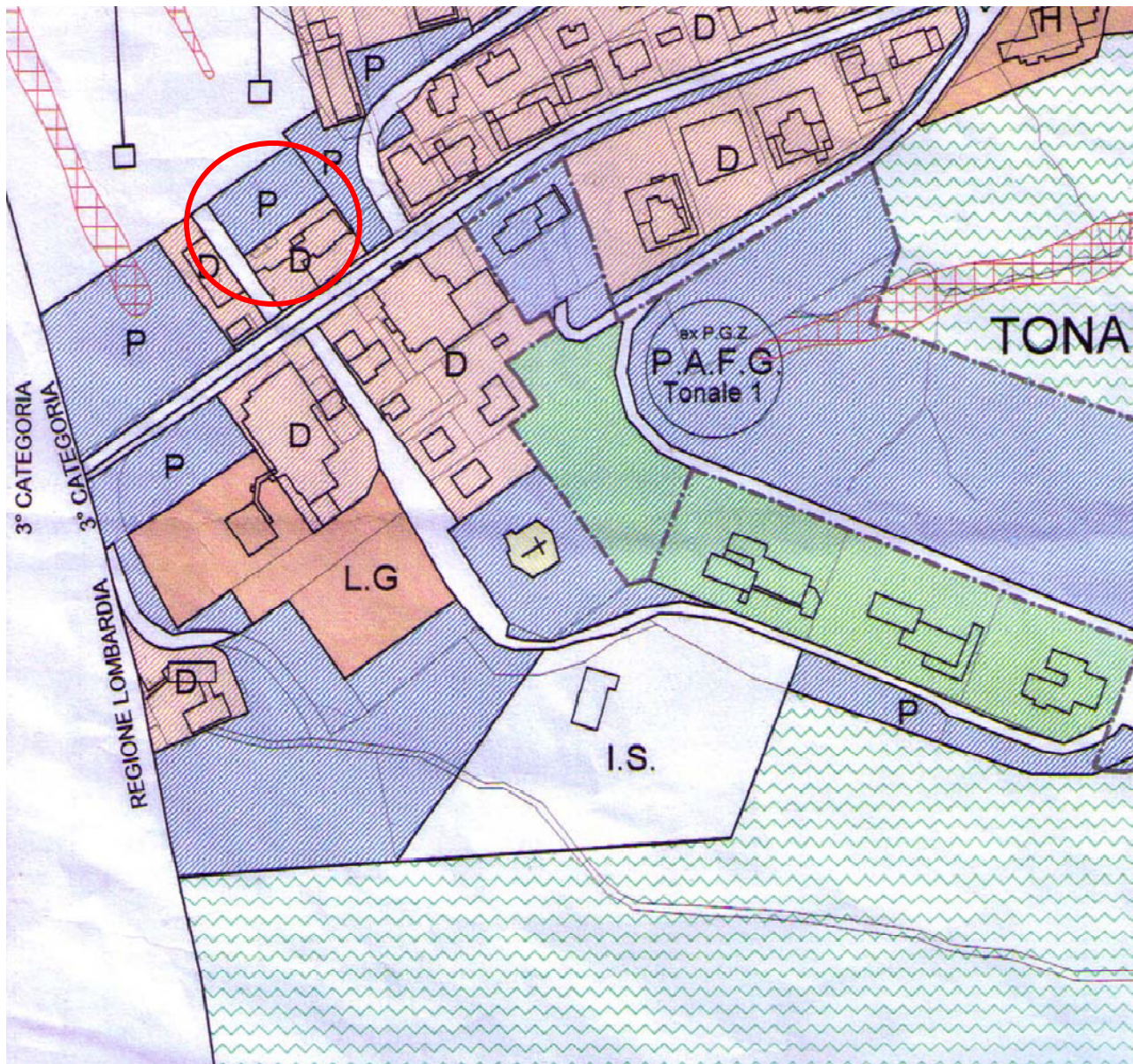


Fig.3: Estratto PRG vigente

Nel Piano Regolatore Generale vigente l'area è Di seguito si riportano gli estratti dal Piano Regolatore Generale del Comune di Vermiglio.

E' in fase di adozione una revisione del PRG, per questo motivo si riporta un estratto sia del PRG vigente che di quello in fase di adozione.

Nel PRG vigente l'area interessata dall'intervento è parzialmente classificata in "zona residenziale di completamento D" e in zona a destinazione "parcheggio".

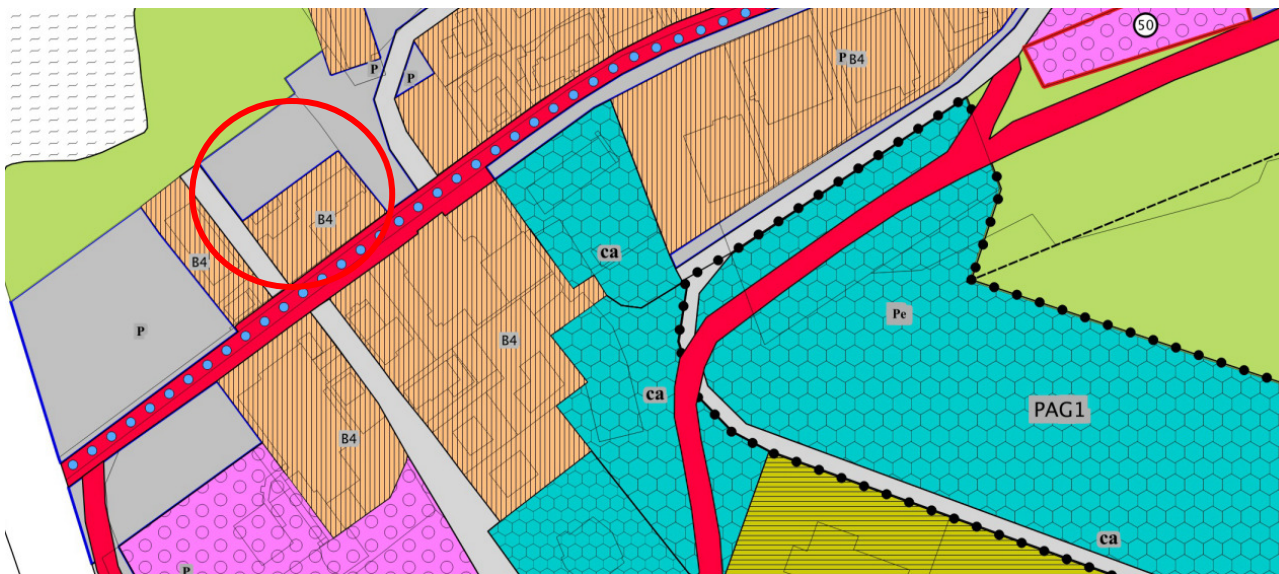


Fig.4: Estratto PRG in fase di adozione

Nel PRG in fase di adozione l'area interessata dall'intervento è parzialmente classificata in "zona residenziale di completamento B4" e in zona a destinazione "parcheggio".

Il seguente piano attuativo vale anche come Variante puntuale al PRG.

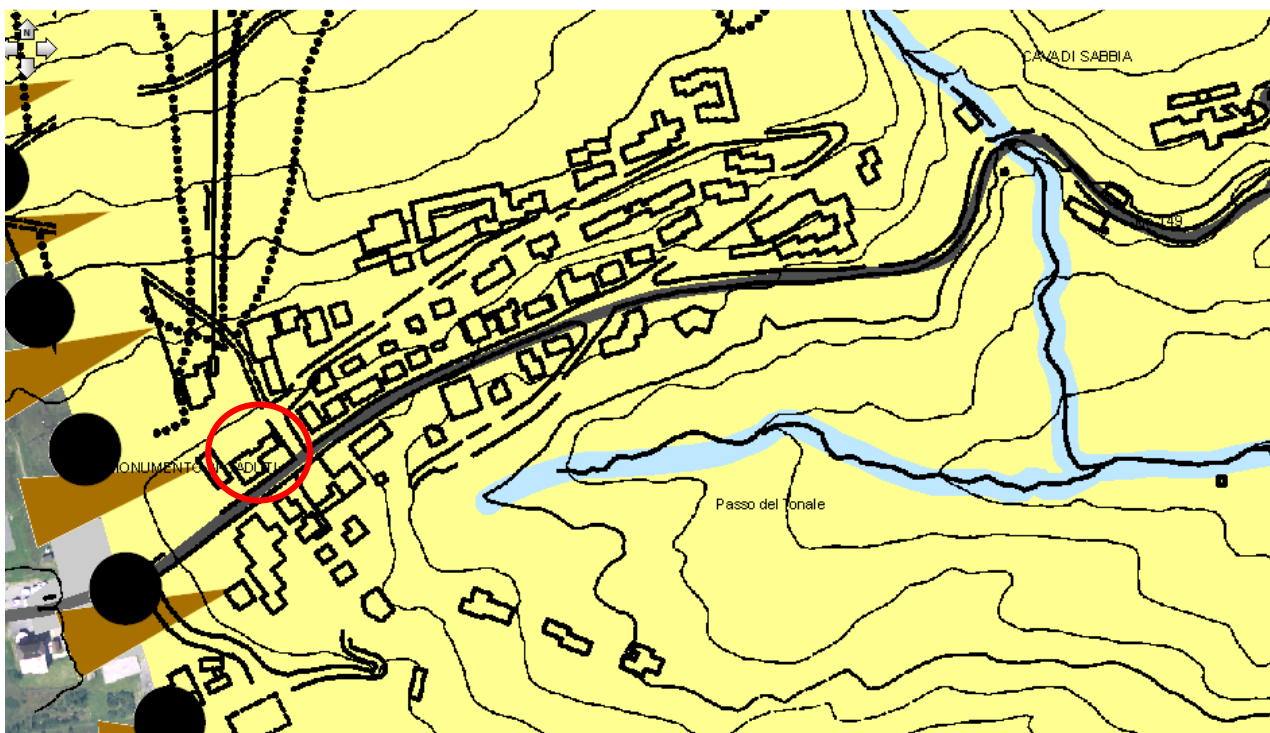


Fig.5: Carta delle Tutele Paesistiche

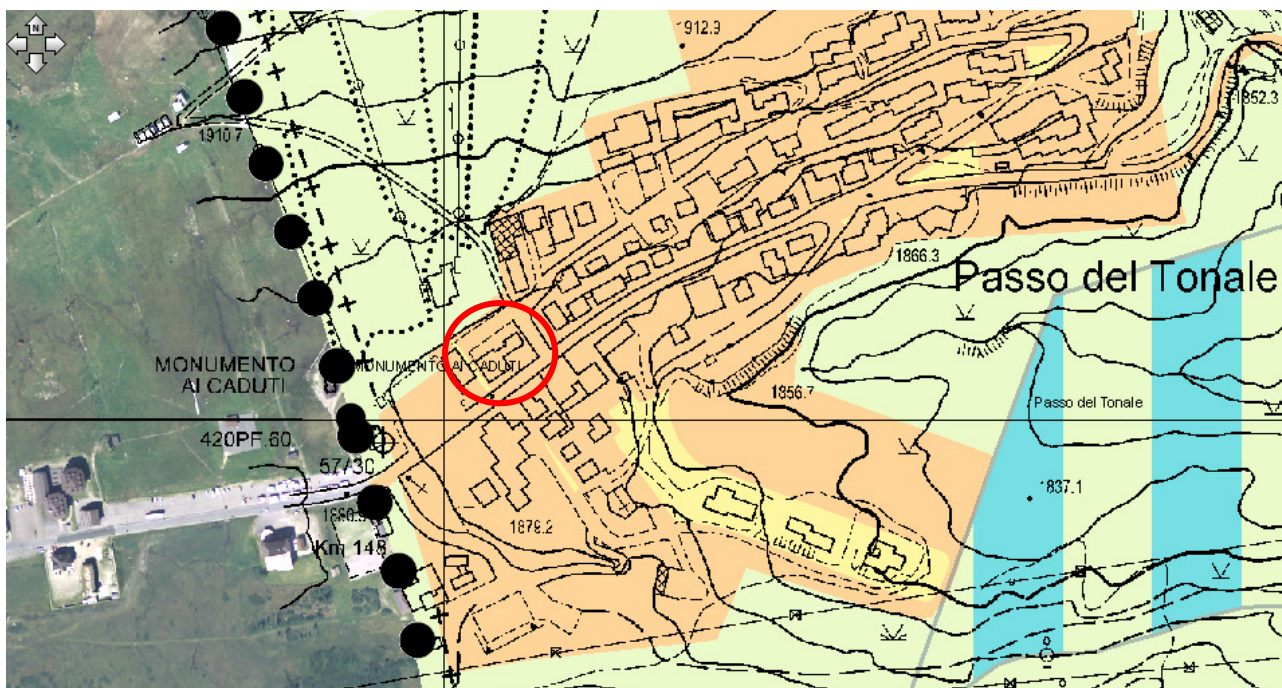


Fig.6: Carta del Paesaggio



Fig.7: Ortofoto del Passo del Tonale



Fig.8: Ortofoto dell'area in esame

3. STATO DI FATTO

L'area oggetto di intervento è costituita dal compendio immobiliare denominato ex Hotel Redivalle. L'albergo è chiuso da diversi anni e non più utilizzabile. Situato al centro del Passo Tonale costituisce un elemento di degrado paesaggistico sul quale è opportuno un intervento di totale riqualificazione.

Dal punto di vista urbanistico va sottolineato come l'area a monte dell'albergo, come indicato più avanti, ha destinazione urbanistica a parcheggio. Tale destinazione è stata inserita nel 2003 e quindi sono passati ormai più di 10 anni e necessita riprogrammarla assieme al resto della proprietà.

Attualmente l'area è caratterizzata come segue:

- p.f. 4991/3: superficie libera con suolo a verde;
- p.f. 4991/6: strada laterale per accesso al parcheggio retrostante l'albergo;
- p.ed. restanti: presenza di una struttura (ex Hotel Redivalle) con capacità ricettiva di 39 camere per un totale di 56 posti letto, livello di classifica 2 stelle. Nell'edificio era inoltre presente una piccola unità commerciale adiacente ed indipendente per amministrazione e conformazione dei locali.

La struttura esistente, articolata su più piani, di cui uno seminterrato, è architettonicamente caratterizzata dalla presenza di un corpo più alto ad ovest su 4 piani, e di uno più basso ad est, di 3 piani; i due corpi, non perfettamente integrati tra loro, non sono temporalmente contemporanei in quanto è palese la natura postuma del corpo ad est, decisamente più scarso dal punto di vista compositivo rispetto a quello preesistente.

In particolare si sottolinea la natura di tipo tradizionale del corpo ovest, con tetto a falda ed articolazione più compatta, e lo stile più contemporaneo, freddo e povero del corpo est, con tetto piano e distribuzione delle aperture molto rigida e squadrata, frutto di un'opera di ampliamento poco attenta alla struttura originale ed al luogo stesso; si segnalano inoltre una serie di ampliamenti sul prospetto Sud del corpo Ovest, presumibilmente contemporanei a quello realizzato ad Est, con le stesse modalità.

L'edificio, come detto, versa in uno stato di assoluto degrado, sia dal punto di vista strutturale che da quello materico, esterno e interno, causato dalla scarsa mancanza di manutenzione negli anni.

L'hotel, ormai datato e privo di molti dei requisiti necessari ad una struttura di questo tipo, necessita di un intervento importante tale da giustificare la demolizione e ricostruzione.

Dati:

Superficie lotto in zona alberghiera (Zona D) p.ed. 847/1 e 847/2 -----	m ² 1.664,00
Superficie lotto in zona parcheggi (Zona P) p.f. 4991/3-----	m ² 1.540,00
Superficie p.f. 4991/6 -----	m ² 554,00
Superficie totale lotto -----	m ² 3.758,00
Superficie coperta edificio -----	m ² 1.161,98
Volume edifico esistente -----	m ³ 8.820,18

4. CARATTERISTICHE DEL LOTTO

Il lotto presenta una superficie rettangolare, come anticipato nei paragrafi precedenti ricopre un dislivello di circa quattro/cinque metri tra la strada, che è il punto più basso e l'area piste che sono poste più in alto. Attualmente le particelle edificiali 847/1 e 847/2 sono pressoché pianeggianti, costituiscono la parte del lotto dove è presente il volume edificato.



Fig.9: P.ed. 847/1 e 847/2

La particella fondiaria 4991/3, che si disloca a monte dell'edificio, si trova ad una quota più elevata rispetto all'ingresso dell'albergo. La particella parzialmente piana presenta una rampa per il collegamento all'area piste.



Fig.10: P.f. 4991/3

La particella fondiaria 4991/6 destinata a parcheggio presenta una pendenza pressoché pianeggiante.



Fig.11: P.f. 4991/6

5. PIANO ATTUATIVO E FINALITA'

Il piano prevede la demolizione dell'albergo esistente, e la ricostruzione di un volume con destinazione urbanistica mista tra servizi, commerciale e ricettivo.

Il piano parte dalla premessa fondamentale che al Passo Tonale manca un centro di aggregazione, una vera propria Piazza che possa essere il centro della località turistica. L'area identificata è delimitata dalla strada nazionale SS42 e dall'area sciabile in una posizione pressoché centrale rispetto all'intera località turistica. L'area inoltre copre il dislivello compreso tra la strada nazionale e il demanio sciabile, dislivello pari a circa quattro/cinque metri.

In questa zona si denota un difficile e poco agevole accesso alle piste.

Per risolvere queste problematiche si propone di arretrare il volume edilizio occupando la p. ed. 4991/3, liberando tuttavia la parte anteriore a ridosso della SS.42, andando a realizzare uno spazio pedonale che andrà a costituire il centro della località. Dalla piazza così costituita partirà una scala mobile di pubblica utilità che costituirà l'accesso principale alle piste da sci.

L'edificio è ubicato al Passo del Tonale, località dove le condizioni meteorologiche sono spesso proibitive per l'utilizzo degli spazi esterni. Per questo motivo a piano terra, a livello della piazza, si è pensato di realizzare un ampio spazio da destinare ad una sorta di piazza coperta, o spazi per negozi autonomi, utilizzabile come spazio multifunzione e spazio commerciale.

Sul fronte strada verranno realizzati alcuni posti auto scoperti necessari per garantire il rispetto degli standard urbanistici di riferimento. Altri posti auto sono ricavati a livello di piano terra in struttura coperta interrata.

La volumetria che si verrà a creare con il progetto è da distinguere in volumetria effettivamente fruibile contenente funzioni commerciale, servizi, turistico ricettiva ed una volumetria di risulta, che nasce solamente dalla necessità di dover colmare il vuoto tra edificio e area di accesso alle piste.

In questa seconda parte di volumetria sono inserite le funzioni meno nobili dell'edificio: parcheggi e depositi.

L'edificio è pensato come composto da due blocchi:

- Blocco servizi con noleggio sci, ristorante e bar;
- Blocco alberghiero.

Il piano terra è comune ad entrambi i blocchi.

Il nuovo edificio sarà così composto:

Piano terra:

- destinazione commerciale (piazza coperta o negozi autonomi);
- ingresso struttura alberghiera;
- destinazione servizi (biglietteria – uffici) o spazi commerciale;

- destinazione parcheggi.

Piano primo :

- destinazione deposito;
- destinazione commerciale (noleggio sci);
- destinazione struttura alberghiera (eventuale ristorante, reception, spazi comuni).

Piano secondo:

- destinazione servizi (ristorante-bar con accesso direttamente sul demanio sciabile);
- destinazione struttura alberghiera (spazi per pernottamento).

Piano terzo:

- destinazione servizi (bar);
- destinazione alberghiera (spazi per pernottamento).

Piano quarto:

- destinazione alberghiera (spazi per pernottamento, spa).

6. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO

Gli elaborati costituenti il piano attuativo:

- S01: Stato Attuale – Planimetria generale e sovrapposizione rilievo
- S02: Stato Attuale – Pianta piano terra e primo
- S03: Stato Attuale – Pianta piano secondo, terzo, quarto e copertura
- S04: Stato Attuale – Prospetti e sezioni
- A01: Stato di Progetto – Inquadramento
- A02: Stato di Progetto – Pianta piano terra e piano primo
- A03: Stato di Progetto – Pianta piano secondo e terzo
- A04: Stato di Progetto – Pianta piano quarto e copertura
- A05: Stato di Progetto – Tipologia prospetti
- A06: Stato di Progetto – Tipologia prospetti
- A07: Stato di Progetto – Tipologia sezioni
- A08: Stato di Progetto – Tipologia sezioni
- A09: Stato di Progetto – Render
- A10: Stato di Progetto – Volume
- R01: Stato di Raffronto – Planimetria generale
- R02: Stato di Raffronto – Pianta piano terra e piano primo
- R03: Stato di Raffronto – Pianta piano secondo e piano terzo
- R04: Stato di Raffronto – Pianta piano quarto e copertura
- R05: Stato di Raffronto – Prospetti
- R06: Stato di Raffronto – Sezioni A-A e B-B

NORME DI ATTUAZIONE

- L'altezza massima degli edifici è pari a 15,00 metri misurata a metà della falda. Le altezze vengono misurate dal piano di campagna fino ad 1/2 dell'intradosso del primo tavolato della falda del tetto in caso di coperture inclinate o all'estradosso del solaio se avente copertura piana. Il piano di campagna è individuato a livello del pianoterra di progetto, indicativamente a quota 1881.60 m s.l.m.
- Distanza dai confini: è pari a mt 5,00 sul confine est, verso la proprietà comunale, indipendentemente dall'altezza dell'edificio. Su parte del confine nord, come indicato nelle tavole di progetto, sarà possibile costruire a confine. Per le distanze dagli altri lati si applicano le norme in vigore.
- Distanza dai fabbricati: 10,00 metri. Tale distanza aumenta fino a 12,50 metri dove l'altezza dell'edificio è pari a 15,00 metri, come da Normativa Urbanistica.
- Superficie massima coperta: 60%.
- Il Volume totale massimo realizzabile è pari a 20.000 metri cubi. (escluso volume per collegamenti verticali di pubblica utilità).

Il volume dovrà essere indicativamente così ripartito:

Garage coperto almeno 2.500,00 mc

Destinazione alberghiera, compresa la tipologia residenza turistica alberghiera almeno 9.000,00 mc

Destinazione commerciale–servizi, noleggio e deposito sci massimo 4.000,00 mc

Destinazione bar–ristorante massimo 3.500,00 mc

- Superficie disponibile (p.ed. 847/1 – 847/2 – p.f. 4991/3 – 4991/6): 3758,00 mq.
- Nel lato Nord Ovest l'edificio può essere costruito a confine con la proprietà Comunale, ed in quell'area va prevista una destinazione a servizio degli utenti delle piste da sci (bar/ristorante)
- L'intervento previsto dal piano attuativo può essere realizzato in due o più lotti funzionali.

Per il futuro progetto vanno rispettate indicativamente queste volumetrie, può cambiare il posizionamento delle destinazioni rispetto agli elaborati tecnici del presente piano attuativo.

Per quanto riguarda la dotazione di parcheggi, del rispetto della normativa sul risparmio energetico si applicano le normative provinciali in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.

COLLEGAMENTI

Il Piano prevede la realizzazione di un collegamento diretto tra la quota del piano stradale e la quota di imbarco degli impianti di risalita presenti a monte dell'area in esame. Il collegamento deve essere agevole e favorire il transito dalla strada e dalla piazza verso il demanio sciabile e viceversa. Deve essere realizzato

con mezzi meccanizzati (scale mobili e/o ascensori). Il volume utilizzato per la realizzazione del collegamento verticale di pubblica utilità non viene computato ai fini volumetrici.

Sarà intavolata una servitù di passaggio a favore del Comune di Vermiglio.

ALLACCIAMENTO ALLE RETI ESISTENTI

Le reti tecnologiche transitano lungo la strada statale SS42.

Gli allacciamenti alle reti tecnologiche esistenti dovranno essere eseguiti secondo le indicazioni degli Enti preposti ai singoli Servizi.

In particolare gli allacciamenti da predisporre sono:

- Energia elettrica;
- Rete scarico acque bianche;
- Rete scarico acque nere;
- Acquedotto;
- Teleriscaldamento.

RIEMPIMENTI

Tra l'edificio e l'accesso alle piste da sci è previsto, lungo l'intero confine nord, un riempimento su proprietà Comunale, per garantire un piano omogeneo tra sbarco della scala mobile e accesso agli impianti di risalita.