

PROVINCIA DI TRENTO

COMUNE DI VERMIGLIO



LORENZO DALDOSS - INGEGNERE

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

VARIANTE PUNTUALE AL PIANO REGOLATORE IN ZONA TONALE CENTRALE INTERSSANTE
L' EDIFICIO ORA DENOMINATO "HOTEL REDIVALLE" SULLE P.ED. 847/2 - 847/1 E P.F. 4991/3 - 4991/6

DATA

MARZO 2016

SCALA

1:200

ELABORATO

V.PR.G.02

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

FINALITA' DEL PIANO ATTUATIVO

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 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 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 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 nella 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);
- ingresso hotel;
- destinazione servizi (biglietteria – uffici);
- destinazione parcheggi.

Piano primo :

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

Piano secondo:

- destinazione servizi (ristorante-bar con accesso direttamente sul demanio sciabile);
- destinazione alberghiera (stanze).

Piano terzo:

- destinazione servizi (bar);
- destinazione alberghiera (stanze).

Piano quarto:

- destinazione alberghiera (stanze, wellness).

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 : In corrispondenza del confine nord, sarà possibile costruire a confine* .
- Sarà intavolata una servitù di costruire a minore distanza dal confine a favore del privato, iscritta formalmente sulla base del progetto definitivo al momento del rilascio del permesso di costruire.

- Per le distanze dagli altri lati si applica la normativa Provinciale in vigore .
- 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 mq
- L' intervento previsto dal piano attuativo ,legato alla variante al prg , potrà essere realizzato in due o più lotti funzionali.
- 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.

*Nel lato Nord Ovest l'edificio può essere costruito a confine con la proprietà Comunale, in quanto in quell'area va prevista una destinazione ricettiva a servizio degli utenti delle piste da sci (bar /ristorante).

COLLEGAMENTI

Si 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 preferibilmente 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 iscritta formalmente sulla base del progetto definitivo al momento del rilascio del permesso di costruire.

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.

CONVENZIONE

I rapporti tra Comune e privato con evidenziate le varie servitù esplicitate nelle precedenti norme di attuazione saranno regolati da apposita convenzione allegata al Piano Attuativo.