



**VARIANTE PIANO ATTUATIVO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
D'INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO REDIVALLE CON EFFETTO DI
VARIANTE AL P.R.G. COMUNALE – P.A.G 5 .**

L.P. 1 - 4 marzo 2008
L.P. 4 - 3 marzo 2010
L.P. 15 - 4 agosto 2015
D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8- 61/Leg
Regolamento urbanistico-edilizio

NORME DI ATTUAZIONE

In rosso modifiche prima adozione

In giallo parti normative stralciate prima adozione

Vermiglio, Gennaio 2023

Il tecnico:

ART. 51**PRESCRIZIONE PER LE AREE ASSOGGETTATE A PIANI ATTUATIVI****Formazione dei Piani Attuativi****Omissis.....****P.A.G 5 (PASF 5)- Redivalle.**

Variante puntuale al PRG in zona centrale interessante l'edificio ora denominato "Hotel Redivalle" sulla p.ed. 1366.

Obiettivi del piano:

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 commerciali, 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'altezza massima degli edifici è pari a **15,00** **16,00** metri misurata a metà della falda.
Le altezze vengono misurate applicando la definizione stabilita dall'articolo 3, comma 6, lettera h) del Regolamento urbanistico-edilizio provinciale. La linea di spicco è individuata a livello del piano terra 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.
- Superficie massima coperta: 60%.

Indice di utilizzazione fondiario (Uf max) = 1,96 mq/mq (Esclusa superficie per collegamenti verticali di pubblica utilità)

La SUN dovrà essere indicativamente così ripartito:

Garage coperto almeno 800 mq (superficie relativa alla SUN)

Destinazione alberghiera, compresa la tipologia residenza turistica alberghiera almeno 2900 mq;

Destinazione commerciale–servizi , noleggio e deposito sci massimo 1300 mq
Destinazione bar–ristorante massimo 1150 mq.

- Superficie disponibile P.ED. 1366 : 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.

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.