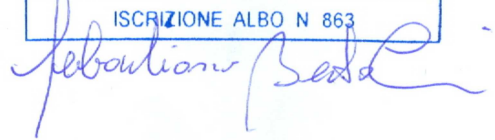


Sebastiano Bertolini

architetto

38095 Tre Ville (TN), via alla Lasta 12/A, fraz. Preore
tel./fax 0465 800036 - e-mail: bertolini.sebastiano@virgilio.it
C.F. BRT SST 68H23 L174A - P.I. 01641430226

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROV. DI TRENTO
Dott. Arch. SEBASTIANO BERTOLINI
ISCRIZIONE ALBO N 863



COMUNE DI TRE VILLE

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

INTERVENTO:

PL3 - PIANO DI COMPARTO C1

RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO COMMERCIALE

DI PALU' A MADONNA DI CAMPIGLIO

(p.ed. 88 C.C. Ragoli II)

COMMITTENTE:

COMUNITA' DELLE REGOLE DI SPINALE E MANEZ

ELABORATO:

B

NORME DI ATTUAZIONE

COMPARTO C1

SCALA:

DATA:

NOVEMBRE 2024

AGGIORNAMENTI:

1 – GENERALITA' E RIFERIMENTO ALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Il **PIANO DI COMPARTO C1** fa parte dell'ambito territoriale PL3 e riguarda l'area denominata "Centro Commerciale di Palù" individuata dalla p.ed. 88 in C.C. Ragoli II° a Madonna di Campiglio di proprietà della Comunità delle Regole di Spinale e Manez, rappresentata da un edificio multifunzionale e relative pertinenze.

Il Piano Regolatore Generale del comune di Tre Ville norma il piano di lottizzazione all'art. 66 del Titolo V – *Piani Attuativi e Progetti Convenzionati* dove descrive dettagliatamente i contenuti del piano attuativo *PL.3 – Sviluppo Piazzale Brenta e riqualificazione dell'adiacente edificio multifunzionale* e suddivide il piano di lottizzazione in due comparti, C1 e C2, che prevedono uno sviluppo separato con norme specifiche.

L'art. 66 delle N.A. cita: *"In frazione Palù di Madonna di Campiglio è individuato un ambito territoriale (PL3), in parte caratterizzato dalla presenza di un edificio multifunzionale e in parte destinato a completamento residenziale, soggetto a un piano di lottizzazione e diviso in due piani di comparto (C1 e C2). Il piano di lottizzazione contiene in forma completa una serie integrata di interventi come di seguito descritto.*

Il piano di comparto C1 fa riferimento ad un'area di proprietà delle Regole Spinale- Manez nella frazione di Palù di Madonna di Campiglio, la cui destinazione è residenziale satura e su cui è insediato un edificio, prospiciente Piazzale Brenta, e relative pertinenze.

L'edificio, la cui destinazione è multifunzionale con una parte commerciale, necessita di una riqualificazione complessiva in quanto inizia ad evidenziare un degrado dei materiali e di una più razionale distribuzione delle funzioni insediate e degli accessi ai piani. Al fine di riqualificare l'edificio, è consentito un nuovo isolamento termico a cappotto e la realizzazione di ascensori per rendere più efficienti i percorsi verticali. E' consentito un incremento di SUN pari a 725 mq distribuito lateralmente e in sopraelevazione dello stesso. La sopraelevazione consentirà di raggiungere i quattro piani dal piano piazza, compreso il sottotetto elevato, e l'altezza a metà falda dal piano piazza non dovrà superare i 12,50 ml. Il sottotetto potrà essere destinato a residenza ordinaria e lungo il

fronte nord, al piano terra, potranno essere ampliati gli spazi commerciali, comunque nei limiti di una media superficie di vendita. La proprietà, oltre a garantire la realizzazione di tutte le urbanizzazioni necessarie e di tutti i collegamenti e raccordi con le infrastrutture esistenti, si impegna a cedere a titolo gratuito al Comune i sedimi stradali corrispondenti alle pp. ff. 74, 75, 76 e 27/97 del C.C di Ragoli II. Le clausole dei rapporti fra Comune e proprietà nonché i contenuti e le modalità temporalmente esecutive degli atti conseguenti dovranno essere esplicitati in convenzione a garanzia di entrambe le parti. Il progetto e la convenzione attuativi del piano di comparto C1 dovranno essere depositati per il rilascio del permesso di costruire e consentire l'inizio lavori entro 5 anni dall'approvazione della Variante 2018 al PRG." (omessa la parte relativa al C2)

Il piano di comparto C1 è stato redatto secondo le disposizioni dell'art. 49 della L.P. 15/2015 e dell'art. 5 del vigente Regolamento urbanistico-edilizio provinciale.

2 – NORME DI ATTUAZIONE COMPARTO C1

L'attuazione del piano di comparto C1 riprende ed integra i criteri guida dell'articolo del PRG e in particolare consente:

- la destinazione d'uso multifunzionale;
- la riqualificazione energetica dell'edificio mediante nuovo isolamento termico a cappotto;
- di realizzare corpi ascensori attestati sull'esterno per rendere più efficienti i percorsi verticali;
- che la SUN esistente venga incrementata fino a 725 mq da distribuire lateralmente e in sopraelevazione all'edificio esistente, anche con modifica del numero e della pendenza delle falde;
- di realizzare fino a n. 4 piani dal piano piazza (lato est piano di comparto);
- di raggiungere l'altezza massima a metà falda dal piano piazza di 12,50 ml;
- di destinare a residenza ordinaria il piano sottotetto (quarto livello da piano piazza);

- di ampliare lungo il prospetto nord a piano terra gli spazi commerciali nei limiti di una media superficie di vendita;
- la possibilità di modificare le sistemazioni esterne delle aree di pertinenza dell'edificio in ragione di specifiche esigenze funzionali che possono riferirsi ai percorsi, le scale, le recinzioni, le opere accessorie e i relativi materiali.

Si dovrà inoltre garantire:

- una superficie permeabile (Sp) pari almeno al 20% della superficie fondiaria(Sf) e se già inferiore non peggiorativa della situazione esistente;
- la cessione a titolo gratuito al Comune dei sedimi stradali corrispondenti alle pp.ffa. 74, 75, 76 e 27/97 del C.C. di Ragoli II.

Il progetto e la convenzione attuativi del piano di comparto C1 dovranno essere depositati per il rilascio del permesso di costruire e consentire l'inizio lavori entro 5 anni dall'approvazione della Variante 2018 al PRG (in vigore dal 10/04/2020).

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il comparto C1 è già dotato delle opere di URBANIZZAZIONE PRIMARIA. L'edificio risulta opportunamente allacciato, andrà fatta una verifica in caso di ampliamenti che comportino un potenziamento delle reti.

Nell'intervento non sono previste opere di URBANIZZAZIONE SECONDARIA.

DISTANZE

Per quanto riguarda la disciplina delle distanze va fatto riferimento alla normativa vigente in materia.

PARCHEGGI

Gli spazi parcheggio in ragione dell'aumento di SUN verranno individuati nell'attiguo parcheggio di proprietà denominato Piazzale Brenta.

VALUTAZIONI VARIE

Le destinazioni ammesse dal piano di comparto non si discostano da quelle esistenti pertanto solo in fase progettuale per ogni intervento verrà valutata la necessità di nuove VALUTAZIONI ACUSTICHE o AMBIENTALI.

MATERIALI

I materiali da privilegiare e ritenuti più consoni per l'attuazione dell'intervento sono riportati nella tabella che segue.

	ABACO MATERIALI
TIPO DI COPERTURA	a più falde, con o senza sporti di gronda
MANTO DI COPERTURA	lamiera zincata preverniciata o alluminio nella gamma dei colori grigio/nero
LATTONERIE	lamiera zincata preverniciata o alluminio nella gamma dei colori grigio/nero
RIVESTIMENTI FACCIATE	- intonaco bianco o nella gamma delle terre naturali - legno, pietra locale, lamiera (zincata e preverniciata, alluminio, acciaio corten)
SERRAMENTI	facciate: legno, legno-alluminio nella gamma dei colori grigio/nero locali interrati: legno, legno-alluminio, PVC
SISTEMI OSCURANTI	- frangisole e/o avvolgibili in alluminio nella gamma dei colori grigio/nero - ante ad oscuro in legno o alluminio nella gamma dei colori grigio/nero
BANCALI E SOGLIE	pietra locale, lamiera preverniciata o alluminio nella gamma dei colori grigio/nero
SPORTI	nuovi sporti (terrazze, balconi) dovranno integrarsi con quelli esistenti strutture in legno o solette in c.a.
PARAPETTI TERRAZZE, POGGIOLI E PORTICO	legno, lamiera (zincata e preverniciata, alluminio, acciaio corten), vetro
USO DEL SUOLO	- pavimentazioni carrabili e parcheggi: asfalto - percorsi e zone attrezzate: pietra locale, asfalto - scale esterne: in c.a. a vista o rivestite in pietra locale - verde: manto erboso ed essenze floreali
RECINZIONI E ACCESSI	possibilità di realizzare recinzioni o muretti di confine, anche siepi legno, lamiera (zincata e preverniciata, alluminio, acciaio corten), ferro

Sulla base di questa tabella è stata redatta un'ipotesi preliminare di progetto puramente indicativa e pertanto le soluzioni architettoniche e i materiali saranno oggetto di approfondimento in fase di progettazione definitiva necessaria per il rilascio del titolo edilizio.