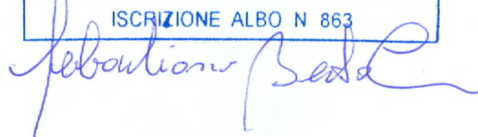


Sebastiano Bertolini

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:

A

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

SCALA:

DATA:

NOVEMBRE 2024

AGGIORNAMENTI:

1 - INQUADRAMENTO DELL'AMBITO DI INTERVENTO

E DESCRIZIONE STATO ATTUALE

Il P.R.G. del comune di Tre Ville individua il PL3 il quale è suddiviso in due comparti per ognuno dei quali definisce le specifiche possibilità di intervento.

Oggetto della presente trattazione è il **PIANO DI COMPARTO C1** dell'ambito territoriale PL3, che ricomprende 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, costituita da un edificio multifunzionale e relative pertinenze.

L'immobile venne realizzato a seguito della Licenza di Costruzione per Lavori Edili rilasciata dall' ex comune di Ragoli in data 9 marzo 1970, il quale in data 31 dicembre 1971 ha anche rilasciato l'Autorizzazione di Abitabilità.

Nel corso degli anni si sono susseguiti parecchi interventi di ampliamento e trasformazione con l'aggiunta di alcuni volumi in particolare sul lato ovest dell'edificio.

In data 5 febbraio 1997 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 15/97 in Sanatoria con la quale è stato definito lo stato legittimo dell'immobile.

Attualmente il fabbricato si sviluppa su 5 livelli e precisamente:

- il piano seminterrato accessibile dal fronte ovest al quale sono presenti un autofficina-garage, la centrale termica, vari locali di deposito e servizio e i due vani scale che conducono ai livelli superiori;
- il piano terra occupato da alcune attività commerciali con accessi autonomi dal portico presente sul lato est e gli ingressi ai due corpi scala che servono l'edificio anch'essi accessibili dal portico;
- il piano primo e secondo adibiti a residenza;
- il piano terzo-sottotetto adibito a soffitta in quanto non usufruibile a causa dell'altezza limitata.

L'edificio è caratterizzato da una volumetria importante, una forometria in parte ripetuta in modo modulare ed una copertura di pendenza modesta che nel complesso non mostra caratteri dell'architettura di montagna.

Il manufatto è costruito con una struttura in pilastri e travi di c.a. con tamponamento in muratura di laterizio dello spessore cm 30,00. Le strutture in cemento, quasi sempre mantenute a vista sulle facciate, occupano l'intero spessore della muratura creando notevoli problemi dal punto di vista termico.

In corrispondenza dei fori in facciata sono presenti dei rivestimenti in perline di legno fortemente degradati come pure le ante oscuranti a libro.

Il fabbricato ai livelli primo e secondo presenta delle terrazze a forma triangolare che per la loro conformazione sono scarsamente utilizzate.

Gli spazi di pertinenza risultano anch'essi obsoleti, alcuni sono stati oggetto di manutenzione nel 2024, ma altri (percorrenze sul lato ovest e isola ecologica) necessitano di essere riqualificati.

Tali problematiche risultano ulteriormente amplificate dal fatto che la copertura è priva di pacchetto di coibentazione, come pure le solette in c.a. delle terrazze e dell'intradosso del portico.

La vetustà dell'immobile richiede una riqualificazione architettonica ed energetica che oltre alle coibentazioni prevede anche la completa verifica e rifacimento degli elementi di finitura quali serramenti, perlinati e parapetti dei poggioli.

2 – IL PROGETTO DEL COMPARTO C1

DESCRIZIONE CRITERI PIANIFICATORI E PROGETTUALI

L'obiettivo di questo Piano è:

- riqualificare funzionalmente e architettonicamente il manufatto e gli spazi di stretta pertinenza dell'edificio;
- affrontare in maniera complessiva gli aspetti dei consumi energetici dell'edificio risolvendo puntualmente tutte le problematiche che affliggono la struttura.

Il Piano si pone come occasione di riqualificazione e razionalizzazione del tessuto urbano esistente, sia in ragione della sua ubicazione centrale che di cerniera nella zona di Palù.

Il contesto edilizio in cui si inserisce è variegato e si vede nelle volumetrie, nell'uso dei materiali e nelle soluzioni architettoniche adottate.

Le valutazioni operate per il Piano nascono dalla necessità di conciliare le nuove soluzioni con la struttura esistente adeguandole alla forometria, alla forma e alle dimensioni dell'attuale edificio, che salvo lievi interventi puntuali non possono essere variate in quanto l'immobile è completamente utilizzato e gravato da contratti di affitto di durata pluriennale.

Risulta utile segnalare che la scelta dei materiali e delle soluzioni architettoniche nascono anche dalla necessità di proporre materiali duraturi e resistenti nel tempo alle sollecitazione degli agenti atmosferici, che a Madonna di Campiglio risultano particolarmente intensi.

L'abaco dei materiali inseriti nelle Norme di Attuazione del comparto C1 deriva da uno studio preliminare non vincolante (si veda elaborato grafico n. 4) che verrà approfondito in sede di progettazione definitiva necessaria per il rilascio del titolo edilizio.

Questa selezione di materiali nasce da un'attenta valutazione per svecchiare un edificio che come già detto non mostra caratteri dell'architettura di montagna. Si è optato per materiali come la lamiera e l'acciaio corten che ormai da tempo vengono utilizzati anche nell'architettura di montagna in abbinamento al legno e alla pietra perché contribuiscono a valorizzarsi reciprocamente.

Il legno è impiegato per le zone meno soggette agli agenti atmosferici come gli sporti del tetto e il controsoffitto del portico, superfici di dimensioni importanti che danno "calore" all'edificio e sono visibili soprattutto a chi sosta in prossimità del fabbricato.

La pietra locale viene usata sulle facciate per realizzare zoccolature che servono a proteggere le zone più esposte e per arredare i percorsi e le zone attrezzate esterne.

La lamiera zincata preverniciata o l'alluminio nella gamma dei colori grigio/nero è impiegata per il manto di copertura e per il rivestimento di alcune facciate, in particolare sul lato ovest, e in questo contesto anche i parapetti rispettano la stessa finitura.

La lamiera in acciaio corten insieme al legno vuole rappresentare la tonalità calda dell'edificio e viene adottata per disegnare in modo diverso i moduli delle finestre dove vengono inseriti anche dei nuovi poggiali con il parapetto nello stesso materiale. Il

parapetto in corten viene ripreso anche dove si tamponano le terrazze triangolari per realizzare delle ampie finestrature con parapetto a filo muro.

Tutti questi materiali si legano tra loro grazie anche al cappotto di colore bianco che fa risaltare ed armonizza le diverse cromie.

Come premesso l'intervento mira alla riqualificazione architettonica ed energetica da attuarsi mediante alcuni interventi che in forma preliminare possono essere così descritti:

- il completo rifacimento del tetto proponendo ancora una copertura in legno con struttura e perlinati a vista, realizzando un nuovo pacchetto di isolamento termica di cui è attualmente sprovvisto e adottando la tipologia dei "passafuori" per eliminare l'impatto visivo del nuovo spessore della copertura in facciata;
- il rifacimento integrale del manto di copertura in lamiera zincata preverniciata o alluminio nella gamma dei colori grigio/nero, in luogo dell'attuale manto in lamiera zincata color testa di moro;
- la realizzazione lungo le murature esterne e l'intradosso delle solette in c.a. a vista di un cappotto termico in fibra minerale con finitura di colore bianco o nella gamma delle terre naturali adeguandone lo spessore alla necessità di riqualificare i ponti termici generati dalle strutture in c.a. a vista presenti sulle facciate;
- la riqualificazione dei pilastri del portico con cappotto termico e rivestimento in pietra locale oppure con lastre di lamiera come quella utilizzata sulle facciate (zincata e preverniciata, alluminio, acciaio corten) ricomprendendo tutta la porzione di pilastri di maggiore spessore, non contenibile all'interno dello spessore del cappotto termico posato lungo le facciate;
- la riqualificazione energetica di alcune terrazze realizzata coibentando l'intradosso della soletta in c.a. e costruendo nuovi setti isolati in muratura con ampie finestre e parapetti a filo, in sostituzione degli attuali poggiali;
- la riqualificazione architettonica ed energetica del corpo sporgente sul lato ovest costruito in tempi successivi al volume principale, mediante la realizzazione di una facciata ventilata rivestita in lamiera zincata preverniciata o alluminio dello stesso colore della copertura studiata per adattarsi alla forometria esistente, che per motivi funzionali interni non è possibile modificare;

- la sostituzione di tutti i serramenti con nuovi manufatti in legno-alluminio nella gamma dei colori grigio/nero in modo da uniformarli alle vetrate del portico a piano terra recentemente sostituite;
- il rifacimento dei parapetti dei tetti a terrazza dei corpi sporgenti sul fronte ovest e dei poggiali con manufatti con struttura in acciaio inox e fasce orizzontali in lamiera nella gamma dei colori grigio/nero e di acciaio corten;
- l'eliminazione delle ante ad oscuro e la realizzazione di nuovo sistema di oscuramento con frangisole ed avvolgibili in alluminio nella gamma dei colori grigio/nero;
- la sopraelevazione del corpo nord-ovest con ampliamento della terrazza in sostituzione dell'attuale copertura in lamiera in modo da creare un volume di maggiore dimensioni per controbilanciare il corpo sporgente al piano terra del fronte ovest;
- la realizzazione di una serie di nuovi poggiali a servizio degli appartamenti per migliorarne l'abitabilità;
- il completo rifacimenti sul fronte ovest dei fori di illuminazione dei vani scala in modo da uniformarne le dimensioni e la posizione.

Per una descrizione più esaustiva degli interventi ipotizzati si invita a verificare anche quanto rappresentato negli elaborati grafici.

ELENCO TAVOLE GRAFICHE ALLEGATE

Gli elaborati grafici, la presente relazione tecnico-descrittiva e il fascicolo delle Norme di Attuazione del piano di comparto C1 fanno riferimento all'art. 49 della L.P. 15/2015 e all'art. 5 del RUEP.

TAV. 1 – CARTOGRAFIA E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

TAV. 2 – RILIEVO PLANIMETRICO QUOTATO E INDIVIDUAZIONE PL3, C1 E C2

TAV. 3 – PLANIVOLUMETRIA GENERALE

TAV. 4 – IPOTESI UTILIZZO MATERIALI, ABACO MATERIALI, VISTE GENERALI EDIFICIO