P.R.G. VIGENTE

COMUNE DI TIONE DI TRENTO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE 2014
TIONE

SISTEMA INSEDIATIVO ED INFRASTRUTTURALE

TAVOLA	SCALA	DATA
B.1	1:2.000	DICEMBRE 2014 Adozione definitiva

N

Collaboratore: geom. Matteo Stefenelli

architetto urbanista
dott. arch. REMO ZULBERTI
p.zza Principale, 84 - 38082 Cimego (TN)
e-mail: remozulberti@hotmail.com fax:0464.905823

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Trento
Dott. Architetto
REMO ZULBERTI
692 sez. A - ARCHITETTURA

Remo Zulberti

LEGENDA - Scala1:2.000

Sistema insediativo ed infrastrutturale

▨	Confine comunale e mappa catastale		
▨	Acqua da catasto (lineare e poligonale)		
▨	Sentieri da catasto (lineare)		
Pozze	Toponimi		

			Codici shape
▨	Perimetrazione Centro Storico	Art. 23	A101
▨	Perimetrazione Viali	Art. 24	A103
1	Centro Storico isolato *Edifici storici tutelati (D.Lgs. 42/2004)* 1 - Decanale S. Maria 2 - S. Vigilio 3. Madonna del Monte 4. S. Giovanni	Art. 38.A	A102
⑤	Edifici storici isolati schedati e classificati *(In ambito urbano ed agricolo)*		A102
▨	A3 - Ca da mont Patrimonio Edilizio Montano Esistenti / Da recuperare / Ruderi		A301
10	Edifici in area agricola classificati		A302

	AREE RESIDENZIALI		
B1	di completamento cartigli di zona	Art. 25	B101
C1	di nuova espansione	Art. 25, c.8	C101
C2	"Prima casa per la residenza"	Art. 25, c.9	B103
C3	Residenziale con PL soggetto a compensazione urbanistica	Art. 25, c.10	B103
▨	Area a verde privato	Art. 39	H101
Z	Aree produttive agricole specializzate		
AA	Z Zootecnica	Art. 30 bis	E203
	AA Attività agricole compatibili	Art. 30 bis, c.6	E209
IT	Itticultura	Art. 30	E204
P	D2.1 Produttiva di livello provinciale Esistente	Art. 26	D101
L	D2.2 Produttiva di livello locale Esistente PR di Progetto	Art. 27	D104 D105
L	D2.3 Produttiva di livello locale pura PR di Progetto	Art. 27bis	D105
D3	Zone ricettive e alberghiere	Art. 25bis	D121
▨	Aree commerciali	Art. 27ter	D121
▨	Cave depositi e lavorazione materiali inerti	Art. 28	D117
▨	verde di mitigazione	Art. 34bis	G117
▨	Area agricola del PUP	Art. 29bis	E103
▨	Area agricola di Pregio	Art. 29ter	E104
▨	Area agricola locale	Art. 31	A102
▨	Area a bosco	Art. 32bis	E106
▨	Area a pascolo	Art. 32	E107
▨	Area ad elevata naturalità	Art. 34	E108

F1	Servizi pubblici sovralocali Pr *di progetto* F102 CA Civili amministrative F101 SC Scolastiche culturali F103 S Sportive F107 H Ospedaliera F113 E Elicotteri F215	Art. 36	F101
F1	Servizi pubblici locali pr *di progetto* F202 ca Civili amministrative F201 sc Scolastiche culturali F203 s Sportive F207 as Assistenziale F213 r Religiose F206	Art. 36	
T	Impianti tecnologici	Art. 37	F116
Crz	Centro raccolta zonale	Art. 37	L103
Cim	Servizi cimiteriali	Art. 41	F801
F3	Verde pubblico	Art. 36	F301
P	Parcheggio pubblico	Art. 36, c.4	F305
P	Parcheggio privato	Art. 36, c.5	H103
▨	Aree e spazi per la viabilità	Art. 42, c.12	F439

	Area soggetta a piano attuativo:	
PL	PL - Piano di Lottizzazione	Z504
PA	PA - Piano Attuativo	Z501
PC	PC - Concessione convenzionata	Z509
Art.25 c. 10	Specifico riferimento normativo Vedi art. __	Z602
▨	Elettrodotti AT	F444

Viabilità

Art. 42

Codici shape

	esistente	da potenziare	di progetto
Viabilità principale - II^ Cat.	F406	F407	F408
Viabilità principale - III^ Cat.	F409	F410	F411
Viabilità principale - IV^ Cat.	F412	F413	F414
Viabilità locale - L	F415	F416	F417

Percorsi pedonali e ciclabili

	Art. 44	Codici shape
++++++++	Percorsi ciclabili esistenti	F420
✦✦✦✦✦✦✦✦	Percorsi ciclabili di progetto	F421
▪▪▪▪▪▪▪▪	Percorsi pedonali di progetto	F419
▨	Sottopasso	

✦ Art. 18	Zona soggetta a preventivo studio di compatibilità idrogeologica	Art. 18	Z601

Aree di rispetto e tutela del territorio

▨	Tutela ambientale	Art. 17	Z201
▨	G2 - Rispetto stradale con riduzione ammessa dalla normativa provinciale (art.5, c.1, TC. Del GP 909/1995)	Art. 42	G103
▨	Cimiteriale	Art. 41	G101
PNAB	Area a parco naturale	Art. 17bis	Z307
RL	Riserva Locale *Biotopo comunale* *(Vedi carta del sistema ambientale)*	Art. 38.B	Z317
▨	Protezione naturalistica zone umide	Art. 38.C	Z304
▨	Protezione paesaggistica aree agricole	Art. 38.D	Z203
▨	Protezione paesaggistica siti e aree ad elevata integrita'	Art. 38.E	E108
▨	Ambito del parco fluviale *(Vedi carta del sistema ambientale)*	Art. 35 e 41, c.2	Z312

Z102 Z104	Fiumi e torrenti	Z101 Laghi	Z101 Z102 Z104

LEGENDA - Scala1:1.000
Insediamenti Storici

	Centro storico	Art. 23
	Centro storico - Viali	Art. 24
68	Unitŕ edilizia con numero di riferimento scheda	

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

R1	Restauro	Art. 49
R2	Risanamento conservativo	Art. 50
R3	Ristrutturazione edilizia	Art. 51
R5	Demolizione con ricostruzione	Art. 52
▨	Ambito di sedime nuova edificazione o ampliamento 9,85x23,85 h. 7,5 800 h. 7,5	Art. 15

AREE DI TUTELA E FASCIE DI RISPETTO

	Area di tutela storico-artistica D.Lgs. 42/2004	
	Allineamenti obbligatori	
S1	Sopraelevazioni di 1 piano	Art. 53
CM Se I	Sopraelevazioni di edifici esistenti	Art. 53
Pi	Parcheggi interrati	Art. 58 c.5
P PR	Parcheggi di progetto	Art. 58 c.6
	Coni visuali	Art. 40
n. f. l. c.	Elementi storici Fontana / Lavatoio / Capitello	Art. 62

Specifico riferimento normativo Vedi art. __

LEGENDA - Scala1:1.000
Insediamenti Storici

	Centro storico
	Centro storico - Viali
68	Unitŕ edilizia con numero di riferimento scheda

AREE DI PERTINENZA

	Spazi pubblici e Piazze pedonali	Art. 58
F1	Aree per attrezzature pubbliche ed Edifici pubblici	Art. 36

Civili amministrative Ca locali CA sovralocali
Scolastica e culturale Sc locali SC sovralocali
Edifici religiosi

	Spazi privato di pertinenza	Art. 36
	Verde pubblico	Art. 36
☒	Portici	

SERVIZI ED INTERVENTI PUNTUALI

P	Parcheggi pubblici	Art. 58 e 36
	Zone ricettive e alberghiere	Art. 25bis
	Alberature di progetto	Art. 58
	V erde privato	Art. 58 c.9
	Viabilità locale esistente	Art. 42 e 58
☒☒☒☒☒☒	Percorsi pedonali di progetto	Art. 44
B	Insediamenti lungo il viale	Art. 24
C2	C2 Espansione residenziale "Prima casa per la residenza" 1000 h. 8,5 700 h. 8,5 - volume massimo - altezza massima	Art. 25, c.9
	Residenziale soggetta a compensazione urbanistica Con Piano di Lottizzazione o Concessione convenzionata.	Art. 25, c.10

Area soggetta a piano attuativo:

PL	PL	PL - Piano di Lottizzazione
PR	PR	PR - Piano di recupero
PA	PA	PA - Piano Attuativo
PC	PC	PC - Concessione convenzionata

Specifico riferimento normativo Vedi art. __

LEGENDA - Scala1:1.000
Insediamenti Storici

	Centro storico
68	Unitŕ edilizia con numero di riferimento scheda
	Fiumi e torrenti

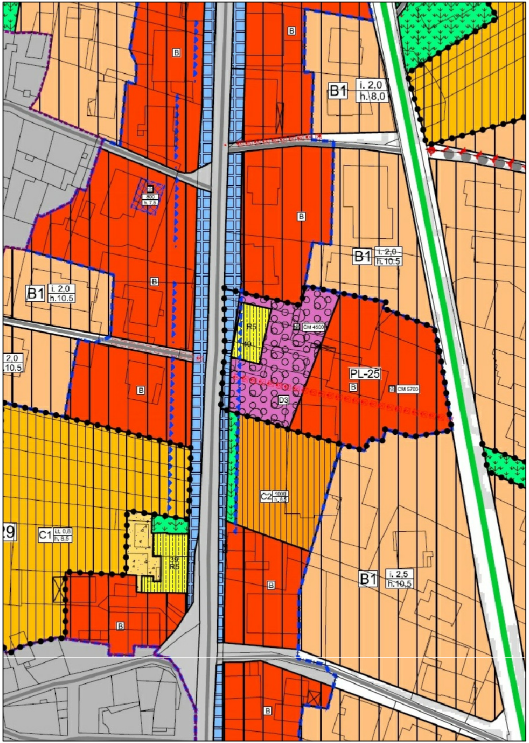
N.d.A. - P.L. 25 - P.RG. VIGENTE

PL 25 - Piano di Lottizzazione n. 25 – "Area passante via Pinzolo, via Circonvallazione"

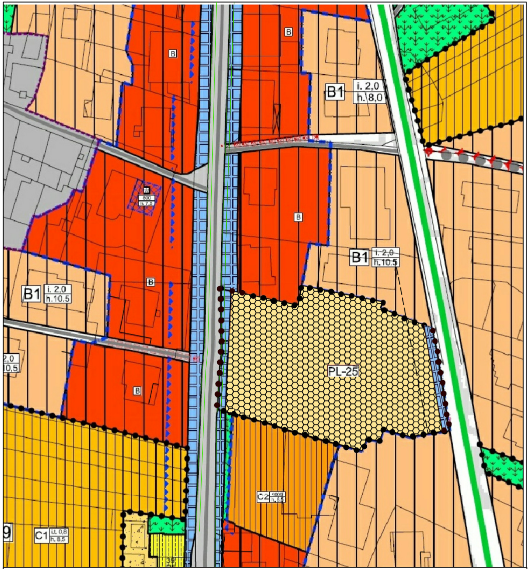
1. Il Piano attuativo è destinato a riqualificare un'area già sede di ricettività e di attività di ristoro integrando e razionalizzando le destinazioni d'uso e consentendo la realizzazione di spazi di pedonalità sicura lungo il viale nonché un'area accessibile per un'isola ecologica.
2. Il Piano attuativo deve seguire le seguenti prescrizioni :
   - l'area viene divisa in due ambiti aventi destinazione d'uso urbanistica diversa: l'ambito che si prospetta su via Pinzolo ovvero sul viale è destinato alla ricettività ai sensi dell'art.25bis-Zone ricettive ed alberghiere e l'ambito che si prospetta su via Circonvallazione è destinato prevalentemente alla residenza ai sensi dell'art.25-Insediamenti abitativi; nelle suddette zone i rispettivi limiti sulle varie attività insediabili sono derogabili nel solo caso in cui il piano di lottizzazione e relativo atto convenzionale prevedano l'insediamento di attrezzature e servizi assistenziali ed in particolare di una casa di soggiorno per anziani ed attrezzature connesse;
   - nell'ambito destinato alla ricettività, avente una superficie di 1500 mq, è prevista la demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti riconfigurabili in una volumetria di progetto pari a 4500 mc avente altezza massima pari a 13,50 ml; i nuovi volumi si affacceranno sul viale in allineamento con gli edifici esistenti consentendo la realizzazione di un marciapiede fregio strada in continuità con quello esistente;
   - nell'ambito destinato prevalentemente alla residenza, avente una superficie di 2280 mq, è prevista la demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti riconfigurabili in una volumetria di progetto pari a 5700 mc avente altezza massima pari a 13,00 ml; i nuovi volumi saranno costituiti da una parte commerciale terziaria da localizzare prevalentemente al piano terra e da una parte residenziale da localizzare ai piani superiori; nella parte a nord dell'ambito, in adiacenza a via Circonvallazione, dovrà essere inserita con particolare attenzione rispetto al contesto paesaggistico urbano un'isola ecologica di ampiezza pari a 60 mq;
   - il volume interrato previsto all'interno dell'area soggetta a piano attuativo potrà essere esteso fino al solo filo marciapiede di via Pinzolo e potrà soddisfare lo standard a parcheggio di tutte le destinazioni funzionali degli ambiti indipendentemente dalla loro individuazione;
   - dovrà essere previsto in sede progettuale un passaggio pedonale che raccordi la pedonalità del riconfigurato marciapiede di via Pinzolo con quella del marciapiede di via Circonvallazione;
   - fatti salvi volumi ed altezze assegnate agli ambiti il piano attuativo potrà prevedere modifiche non sostanziali al posizionamento della linea che separa gli stessi;
   - la progettazione e la realizzazione dell'isola ecologica, dei marciapiede a fregio di via Pinzolo e di via della Circonvallazione, nonché del passaggio pedonale passante che collega i due marciapiedi, sono a carico dei lottizzanti e dovranno essere attuati in accordo con Comune e Provincia;
   - l'atto convenzionale che costituirà parte integrante del progetto di lottizzazione conterrà i criteri e le modalità attuative del piano ed in particolare evidenzierà: i contenuti degli schemi di convenzione da stipulare fra i lottizzanti e il comune, le garanzie da prestare e i termini per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, la misura del contributo di concessione da corrispondere in relazione all'entità delle opere da realizzare direttamente a cura dei lottizzanti ed infine, ove necessiti, le modalità della cessione gratuita e/o delle servitù di uso pubblico asservite al comune delle opere di urbanizzazione realizzate.

P.R.G. VIGENTE

SCALA 1:1000



VARIANTE P.R.G. 2016
A MEZZO PIANO DI LOTTIZZAZIONE



LEGENDA

SCALA 1:1000

PL	PL PL - Piano di Lottizzazione		Z504
▦	Aree commerciali	Art. 27ter	D121
▢	Perimetrazione Viali	Art. 24	A103
🟦	Spazi pubblici e Piazze pedonali	Art. 58	

N.d.A. - P.L. 25 - VARIANTE P.R.G. 2016

“PL 25 - Piano di Lottizzazione n. 25 - “Area passante via Pinzolo, via Circonvallazione”

1. Il Piano attuativo è destinato a riqualificare un’area già sede di ricettività e di attività di ristoro modificandone la destinazione d’uso da alberghiero e residenziale/commerciale ad esclusivamente commerciale.

2. Il Piano attuativo deve seguire le seguenti prescrizioni:
    - È ammessa la demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti valutabili in circa mc 8600 e la ricostruzione di una volumetria commerciale con altezza massima urbanistica di ml 10,50 e con il rapporto di copertura massimo previsto dal P.d.L..
    - La distanza dalle strade, misurata dal ciglio della sede veicolare, dovrà essere pari o superiore a ml 5,00 da Via Pinzolo, e pari o superiore a ml 10,00 da Via Circonvallazione.
    - La struttura dovrà essere accessibile sia dalla Strada Statale n. 239 di Campiglio lungo via Circonvallazione, che dalla Strada Comunale via Pinzolo.
    - La distanza dai confini e il distacco tra i fabbricati saranno conformi alla normativa provinciale vigente all’atto del rilascio del Permesso di costruire.
    - I volumi interrati dovranno rispettare la distanza minima di ml 5,00 dal lato interno del marciapiede di via Circonvallazione e potranno di contro estendersi sino al confine con il nuovo marciapiede di via Pinzolo.
    - I volumi interrati, e/o seminterrati, potranno estendersi anche su più piani.
    - La destinazione d’uso urbanistica dell’area è commerciale.
    - La dotazione di parcheggi dovrà essere conforme alla normativa provinciale vigente in materia di commercio.
    - La tipologia architettonica dovrà essere coerente con l’impostazione progettuale valutata e approvata dalla C.P.C., con il parere sulla qualità architettonica Prot. n. 004542/16.8, d.d. 26 Aprile 2016, intendendosi non applicabile, nel caso di specie, l’Art. 55 delle N.d.A..
    - Gli aspetti architettonici di dettaglio, quali i rivestimenti di facciata e le relative finiture, i materiali utilizzati, e lo studio organico delle aree a verde, saranno definiti nella fase di elaborazione del progetto ai fini dell’ottenimento del permesso di costruire.
    - Lo schema di convenzione che costituirà parte integrante del Piano di Lottizzazione conterrà i criteri e le modalità attuative del piano ed in particolare evidenzierà: i contenuti della convenzione da stipulare fra i lottizzanti e il comune, le garanzie da prestare e i termini per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione, la misura del contributo di costruzione da corrispondere in relazione all’entità delle opere da realizzare direttamente a cura dei lottizzanti, nonché le modalità della cessione gratuita al comune delle opere di urbanizzazione realizzate e delle relative aree di proprietà privata.

TAVOLA

3

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI TRENTO
Dott. Ing. DALBON ALFREDO
Iscrizione Albo N. 616

DOTT. ING. ALFREDO MASSIMO DALBON
TIONE DI TRENTO
VIA CIRCONVALLAZIONE 63
TEL. 0465 321675
FAX 0465 329721
C.F. DLB LRD 48C31 D250B
P.I. 00 219 210 226
WEB: www.studiodalbon.com
E-MAIL: info@studiodalbon.com
Posta Elettronica Certificata: alfredomassimo.dalbon@ingpec.eu

COMUNE DI TIONE

PROVINCIA DI TRENTO

AREA "EX PARK HOTEL"

COMPRESA TRA VIA PINZOLO E VIA CIRCONVALLAZIONE

C.C. TIONE 1^ PARTE
PP.MM. 14 e 28 della P.ED. 2428
PP.EDD. 1243/1 - 1243/2 - 1243/5 e PP.FF. 532/1 - 533 - 3180/3

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

PER LA RIALLOCAZIONE URBANA
DELLA STRUTTURA COMMERCIALE LIDL

Proprietario: CALA DEL SOGNO S.r.l.

DATA: GIUGNO 2016
AGG.: AGOSTO 2016
AGG.
AGG.

FILE:15.002-TAV.3-PREV PRG Ago 2016.dwg

AGGIORNAMENTO AGOSTO 2016

PROT. 15.002

PREVISIONI DI P.R.G.