

COMUNE DI TIONE

PROVINCIA DI TRENTO

AREA "EX PARK HOTEL"
COMPRESA TRA VIA PINZOLO E VIA CIRCONVALLAZIONE
C.C. TIONE 1^A 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

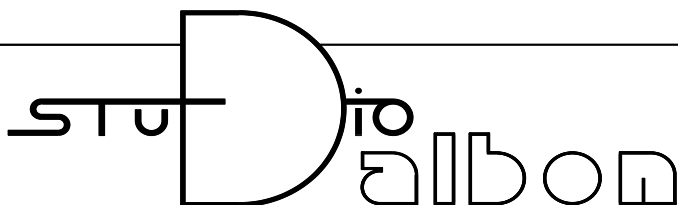
PROPRIETARIO: CALA DEL SOGNO S.R.L.

AGGIORNAMENTO AGOSTO 2016

NORME DI ATTUAZIONE

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

WEB: www.studiodalbon.com E-MAIL: info@studiodalbon.com

C.F. DLB LRD 48C31 D250B - P.I. 00 219 210 226

TIONE DI TRENTO, AGOSTO 2016

PROT. 15.002

AREA "EX PARK HOTEL"
COMPRESA TRA VIA PINZOLO E VIA CIRCONVALLAZIONE
C.C. TIONE 1^A 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.

AGGIORNAMENTO AGOSTO 2016

NORME DI ATTUAZIONE

PREMESSA

La strumentazione urbanistica comunale vigente subordina l'utilizzo edificatorio dell'area ex Park Hotel compresa tra via Pinzolo e via Circonvallazione alla predisposizione di un Piano di Lottizzazione che preveda un utilizzo alberghiero della parte del lotto prossima a via Pinzolo e un utilizzo residenziale/commerciale per la parte del medesimo frontistante via Circonvallazione.

Purtroppo l'utilizzo dell'area nei modi prospettati dal vigente P.R.G. non ha avuto, né potrà avere, come evidenziato nella Relazione tecnico illustrativa di P.d.L., seguito nemmeno nel lungo periodo.

Preso atto della circostanza testé richiamata, la proprietà dell'area, a fronte della possibilità manifestatasi di insediare nell'area una struttura commerciale, ha chiesto all'Amministrazione Comunale di poter mutare, attraverso la predisposizione di un Piano di Lottizzazione con efficacia di Variante non sostanziale al P.R.G., la destinazione d'uso dell'area da alberghiero – residenziale/commerciale ad esclusivamente commerciale, sì da poter insediare nell'area medesima l'attività commerciale della catena "Lidl" attualmente presente nel Comune di Borgo Lares in località "retta di Saone".

A fronte della disponibilità dell'Amministrazione Comunale, la proprietà ha predisposto il Piano di Lottizzazione al quale si riferiscono le Norme di Attuazione di cui nel seguito.

NORME DI ATTUAZIONE

Articoleremo le presenti Norme di Attuazione nei seguenti capitoli:

1. Normativa di riferimento
2. Previsioni di Piano
3. Riformulazione dei contenuti del P.L. 25 di P.R.G.
4. Tolleranze dimensionali e progettuali nei confronti delle previsioni di P.d.L.
5. Norma conclusiva.

1. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La normativa di riferimento ai fini dell'attuazione dell'intervento al quale si riferiscono le presenti Norme sarà quella espressa dall'articolo 27 ter del vigente P.R.G. - Aree commerciali esistenti e di completamento con le integrazioni espresse dalle presenti Norme per quanto attiene la variazione della superficie coperta.

_____ . _____ . _____

Con riferimento alla normativa di settore parimenti da considerarsi ai fini del Permesso di costruire, si dovrà fare necessario riferimento alla disciplina provinciale relativa all'attività commerciale, disciplina attualmente espressa dai seguenti disposti normativi:

- L.P. 30 luglio 2010 n. 17;
- Deliberazione della Giunta Provinciale n. 1339 di data 01 luglio 2013, come modificata dalla Deliberazione della Giunta Provinciale n. 678 di data 09 maggio 2014;
- "Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi dell'art. 11, comma 2, e dell'art. 13 della legge provinciale 30 luglio 2010 n. 17 (Disciplina dell'attività commerciale)".

2. PREVISIONI DI PIANO

Richiamato che la finalità specifica del Piano di Lottizzazione è quella di modificare la destinazione d'uso dell'area lottizzanda da alberghiera – residenziale/commerciale ad esclusivamente commerciale, si riassumono come nel seguito le principali previsioni del Piano di Lottizzazione medesimo.

- Nuova struttura commerciale in grado di ospitare una media struttura con le caratteristiche previste dalla normativa disciplinante il settore commerciale e di cui al precedente capitolo.
- Accesso veicolare alla struttura sia dalla Strada Statale n. 239 di Campiglio lungo via Circonvallazione, che dalla Strada Comunale via Pinzolo.
- Superficie coperta e rapporto di copertura nei limiti previsti dal P.R.G. di cui all'articolo 27ter delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale.
- Prima area di parcheggio in quota con Via Circonvallazione, dalla medesima accessibile, ed estesa sia agli spazi esterni che al piano seminterrato -1, parimenti in quota con Via Circonvallazione e “trattato” non già come piano seminterrato bensì come estensione verso l'interno dei piazzali circostanti la struttura.
- Seconda area di parcheggio posta al piano interrato -2, accessibile dal piano seminterrato -1 a mezzo di una rampa interna e con quota di pavimento di circa ml 3,50 al di sotto della quota di Via Circonvallazione.
- Collegamento con ascensori e tapis roulant tra i piani -2 autorimessa, -1 piazzali esterni e autorimessa, e 0 superficie di vendita.
- Accesso pedonale da Via Pinzolo all'area di vendita in quota con la medesima.

3. RIFORMULAZIONE DEI CONTENUTI DEL P.L. 25 DI P.R.G.

Essendo il Piano di Lottizzazione preordinato a una specifica Variante al P.R.G., e determinando il medesimo Piano variazioni alle previsioni espresse dalla strumentazione urbanistica comunale che definisce i contenuti del “PL 25 - Piano di Lottizzazione n. 25 - Area passante via Pinzolo, via Circonvallazione”, si impone una riformulazione del medesimo PL nei modi di cui nel seguito.

“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.

4. TOLLERANZE DIMENSIONALI E PROGETTUALI NEI CONFRONTI DELLE PREVISIONI DI P.D.L.

Elenchiamo nel presente capitolo le tolleranze, dimensionali e progettuali, che potranno essere adottate in sede di progettazione esecutiva dell'intervento.

TOLLERANZE DIMENSIONALI

Ferma restando l'impostazione progettuale complessiva, sia planimetrica che architettonica, prevista dal P.d.L., e fatto salvo il rispetto della normativa di cui al capitolo 2, la progettazione esecutiva potrà discostarsi dalle previsioni del P.d.L. nel limite del 10%, in sola diminuzione, per quanto attiene la superficie coperta, le dimensioni dell'immobile commerciale, e per tutti quei parametri urbanistici che non alterano l'impostazione generale del P.d.L. nel rispetto comunque dei limiti di cui all'articolo 27ter delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale e della normativa in materia di programmazione urbanistica del settore commerciale in vigore al momento del rilascio del Permesso di costruire.

Con riferimento ai piani interrati, è concessa facoltà alla Ditta lottizzante di dare o meno corso alla realizzazione del piano interrato -2 autorimessa fermo restando l'obbligo del rispetto della dotazione minima di parcheggi a servizio della struttura.

Sempre con riferimento ai piani interrati -1 ed, eventualmente, -2, è concesso alla Ditta lottizzante di modificare nei modi che la medesima riterrà più opportuni, le relative consistenza, dimensioni ed altezze.

TOLLERANZE PROGETTUALI

Nella progettazione esecutiva dovrà essere rispettata l'impostazione architettonica dell'intervento relativamente alla quale è stato espresso dalla Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio della Comunità delle Giudicarie, con deliberazione n. 147/2016 di data 18 aprile 2016, il prescritto Parere obbligatorio sulla qualità architettonica.

Si intende comunque concessa la possibilità di apportare, in sede di progettazione esecutiva, quelle modifiche alle previsioni architettoniche di intervento che, sentita anche la Commissione Edilizia Comunale, possano migliorare, senza alterarla, l'impostazione architettonica del Piano.

5. NORMA CONCLUSIVA

Richiamato che il Piano di Lottizzazione al quale si riferiscono le presenti Norme di Attuazione si configura, ai sensi dell'articolo 49 comma 4 della L.P. 15/2015, e dell'art. 6 commi 1 e 3 del Regolamento della L.P. 1/2008 di cui al DPP 13/07/2010 n. 18-50 Leg, come Variante alla strumentazione urbanistica vigente finalizzata a conferire all'area lottizzanda una destinazione commerciale, si precisa quanto nel seguito.

- Il Piano di Lottizzazione al quale si riferiscono le presenti Norme ha efficacia solo nei confronti della riallocazione presso l'area lottizzanda del punto vendita LIDL attualmente presente nel Comune di Borgo Lares in località "retta di Saone".
- In corso d'opera potranno essere apportate le variazioni in diminuzione del 10% previste al capitolo 4 delle presenti N.d.A. e altresì tutte quelle varianti riconducibili alla fattispecie delle Varianti in corso d'opera di cui all'articolo 92 della L.P. 15/2015, purché non vengano aumentate la superficie coperta e l'altezza del fabbricato.
- Qualora le varianti di cui al precedente punto determinino uno stravolgimento dell'impostazione architettonica dell'intervento e/o della sostanza del medesimo, ferma restando l'efficacia della Variante al P.R.G. attuata a mezzo del P.d.L. al quale si riferiscono le presenti N.d.A., le varianti dovranno essere sottoposte al Parere della Commissione per la Pianificazione Territoriale e il Paesaggio della Comunità delle Giudicarie, della Commissione Edilizia Comunale ove necessario e del Consiglio Comunale.

_____ . _____ . _____

Costituisce parte integrante del Piano di Lottizzazione l'Accordo di programma ex art. 25 L.P. 15/2015 sottoscritto dalla Ditta Lottizzante e dal Comune.

Tione di Trento, agosto 2016

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI TRENTO

Dott. ing. DALBON ALFREDO
Iscrizione Albo N. 616

INDICE

PREMESSA	1
NORME DI ATTUAZIONE	2
1. NORMATIVA DI RIFERIMENTO	2
2. PREVISIONI DI PIANO	3
3. RIFORMULAZIONE DEI CONTENUTI DEL P.L. 25 DI P.R.G.	4
4. TOLLERANZE DIMENSIONALI E PROGETTUALI NEI CONFRONTI DELLE PREVISIONI DI P.D.L.	6
5. NORMA CONCLUSIVA	7