

progettista
gianluigi zanotelli *architetto*

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROV. DI TRENTO

dott.arch. GIANLUIGI ZANOTELLI
ISCRIZIONE ALBO N° 444

in collaborazione con
maria zanotelli *ingegnere*

TrAst_{SRL}
TRENTOALTERSTUDIOS

38122 trento via fiume 26
38023 cles via trento 78
38011 amblar-don via roen 37
trast@pec.it
trast.tn@gmail.com
(0039) 0463 423200
06533180961

committente
comune di comezzadura
38020 comezzadura frazione mestriago 1

progetto: U021 - 01

comune di comezzadura - provincia autonoma di trento



piano guida – area multifunzione per infrastrutture ed impianti in località daolasa

c.c. mestriago

febbraio 2021

relazione

A

relazione tecnica

il committente
comune di comezzadura

piano guida



RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA INTEGRATIVA

ELEMENTI PRINCIPALI DEL PIANO GUIDA

Le aree interessate dal presente Piano Guida erano ricomprese nel Piano attuativo a fini generali (PAG1) relativo all'area di Daolasa (disciplinato dall'Articolo 66 delle Norme di attuazione del PRG vigente). Detto Piano Attuativo e le relative varianti che si sono susseguite nel tempo sono stati redatti e approvati dal Consiglio Comunale di Commezzadura con destinazione a servizi pubblici e strutture alberghiere, così come previsto dagli Articoli 37 e 66 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Il Piano attuativo a fini generali (PAG1) risulta ad oggi scaduto in quanto è decorso il termine di dieci anni.

L'articolo 121, al comma 18, della Legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15 (Legge provinciale per il governo del territorio 2015) che rinvia all'Articolo 67 della Legge provinciale 5 settembre 1991, n. 22 (Ordinamento urbanistico e tutela del territorio), prevede che decorso il termine di dieci anni, il piano attuativo diventa inefficace per la parte non ancora eseguita, rimanendo fermo soltanto a tempo indeterminato l'obbligo di osservare gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite nel piano stesso. In tal caso il Comune provvede a predisporre un nuovo piano per il necessario assetto della parte rimasta inattuata.

A questo fine è stato redatto il presente Piano Guida riguardante esclusivamente la parte non attuata del previgente PAG1, dividendola in quattro distinti ambiti.

Tutte le aree del Piano Guida sono contraddistinte da un Indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,5 mc/mq con la possibilità di spostare il volume da un ambito all'altro all'interno del perimetro del Piano Guida stesso. A tal proposito per due ambiti, l'Ambito



1 e l'Ambito 4, si sono definite delle volumetrie massime realizzabili in sintonia con quanto previsto dal previgente PAG1.

L'Ambito 1 include l'area alberghiera e il parco pubblico: in questa zona era prevista la costruzione di n. 3 edifici ad uso ricettivo e la realizzazione di una zona verde destinata a parco giardino. In questo ambito è stato realizzato un solo edificio ad uso alberghiero, pertanto l'area risulta in parte non attuata.

Si è prevista una volumetria massima realizzabile pari a 28.500,00 mc (comprensiva dell'edificato esistente) a fronte della realizzazione di un collegamento viario, carrabile e pedonale, verso l'abitato a monte, completo delle specifiche reti e sottoservizi, mediante un accordo pubblico-privato, al fine di rendere più accessibile la parte di abitato della frazione di Daolasa posta più ad Ovest, attualmente vi è l'esigenza da parte dell'Amministrazione Comunale, di creare un nuovo.

L'Ambito 2 comprende la zona attualmente destinata a partenza dell'impianto di risalita della funivia e a spazi commerciali, localizzati prevalentemente nel piano seminterrato. In questa area vi sono ancora possibilità di ampliamento dei manufatti esistenti, pertanto anche in questo caso l'area risulta in parte non attuata.

L'Ambito 3 include gli spazi pubblici dedicati principalmente ad infrastrutture (strade e ferrovia Trento Malè) nonché all'ampia zona di parcheggio e agli spazi a verde che costeggiano il torrente Noce. In quest'area l'ampia volumetria a disposizione non è stata sfruttata ed è quindi interesse dell'Amministrazione Comunale poter edificare piccoli manufatti ad uso pubblico per soddisfare diversi tipi di esigenze che potrebbero presentarsi nel tempo.

L'Ambito 4 infine comprende tutti gli spazi a nord del torrente Noce dove attualmente è insediata un'attività di ristorazione e ludico-sportiva. Detto ambito per il quale si prevede una volumetria massima di 3000 mc (comprensiva dell'edificato esistente) da utilizzarsi come ampliamento dell'attività, non è mai stato attuato nel precedente PAG1 e quindi viene sottoposto alla disciplina del presente Piano Guida.

Nel previgente PAG1 le principali opere di urbanizzazione sono state realizzate integralmente unitamente agli interventi riguardanti le infrastrutture e gli impianti sciistici, ma tutte le zone sopraelencate risultano ad oggi non completamente attuate.

In questo contesto pertanto si rende necessario individuare una specifica area di intervento, dividendo in ambiti l'originale Piano attuativo, mediante redazione di uno specifico Piano Guida nel pieno rispetto dei parametri stabiliti dal Piano Regolatore



Generale del Comune di Commezzadura e dalle specifiche Norme di Attuazione così come previsto dalla Legge Urbanistica n. 15/2015 e successive modificazioni ed integrazioni.

Esso rende possibile attraverso la redazione dei singoli Piani attuativi, l'individuazione e la realizzazione delle specifiche infrastrutture, come la viabilità di collegamento verso l'abitato a monte, a carico dei lottizzanti, salvaguardando l'interesse pubblico.

Cles, febbraio 2021

Il Progettista
Arch. Gianluigi Zanotelli

**ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROV. DI TRENTO**
dott.arch. GIANLUIGI ZANOTELLI
ISCRIZIONE ALBO N° 444