

STUDIO TECNICO

ing. Gastone Cominotti

Via allo Stadio, 6 - 38086 PINZOLO (TN)
Tel. 0465/503680 - e-mail: studio@cominottigastone.191.it

STUDIO TECNICO

arch. Gino Pisoni

Via S. Croce, 25 - 38122 TRENTO
Tel. 0461/986161 - e-mail: tecnico@ginopisoni.it

COMUNE DI GIUSTINO

PROVINCIA DI TRENTO

**VARIAZIONE PUNTUALE AL PIANO REGOLATORE
GENERALE DEL COMUNE DI GIUSTINO**

Norme Tecniche di Attuazione

Pinzolo, novembre 2020
Aggiornamento gennaio 2021

I Progettisti

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO
dott.ing. GASTONE COMINOTTI
INSCRIZIONE ALBO N° 873

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROV. DI TRENTO
dott.arch. GINO PISONI
INSCRIZIONE ALBO N° 136

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE

B2 – Interventi puntuali di ampliamento o nuova edificazione.

C/2 – Area polifunzionale

1. Si tratta di area all'interno della quale è prevista la realizzazione di una pluralità di funzioni: residenziale, terziario di servizio, ricettivo e servizi di interesse pubblico.
2. Al fine di regolare il suo utilizzo l'area è soggetta a Piano Attuativo n. 6, riportato al successivo articolo 29, redatto applicando lo strumento della perequazione limitata alla singola unità di azionamento.
3. Le norme del piano provvedono inoltre a definire gli indici edificatori, le destinazioni d'uso, i vincoli e la distribuzione volumetrica.

Art. 29. Contenuti di piani attuativi.

PA 6 - NUOVO CENTRO POLIFUNZIONALE

1. - Descrizione dell'area

1. Il Piano Attuativo n. 6 interessa un'area ubicata a nord/ovest dell'abitato di Giustino in prossimità dell'incrocio di Via Pineta con La Strada Statale di Campiglio.
2. La superficie complessiva dell'area interessata dall'intervento è di 6.400 mq ca. dei quali 678 mq di proprietà comunale e 5.722 di proprietà privata.

2. - Obiettivi

3. L'obiettivo dell'Amministrazione pubblica è quello di realizzare un centro polifunzionale terziario al fine di migliorare l'offerta di servizi per il settore turistico come per esempio: una sala Cinema, un centro Boulding, una palestra fitness oltre ad una offerta di servizi commerciali al dettaglio.
4. Si prevede inoltre la realizzazione parcheggi pubblici e parcheggi privati, esterni ed in autorimessa.
5. La realizzazione delle opere di interesse pubblico (viabilità, percorsi pedonali, parcheggio) compresa la quota che spetterà di proprietà al Comune di Giustino, verrà realizzata a cura e spese dei lottizzanti a titolo di compensazione urbanistica.

3. - Destinazione funzionale

6. L'area sarà destinata a una pluralità di funzioni: residenza ordinaria, commercio al dettaglio e attività di servizio terziario.
7. Si precisa che l'area, pur avendo connotati assimilabili alle funzioni descritte all'art. 3 della Del. GP 340/2001 dei criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale, dovrà mantenere i limiti stabiliti dalle presenti norme relativamente al volume massimo destinabile alla attività commerciale.
8. Si prevede la possibilità destinare parte del piano terra a commercio al dettaglio per quattro strutture di vicinato, ed ulteriori 800 mq per una grande struttura di vendita, settore alimentare e misto, che potrà essere ubicata nei livelli inferiori.

4. - Distribuzione dei volumi e delle funzioni.

9. I livelli della struttura da realizzare sono 4 (quattro): due sono posti al di sopra del livello della Viale Dolomiti (Strada Statale 239); e due posti sotto il livello

della strada statale che di seguito saranno chiamati “Primo livello seminterrato” e “Secondo livello seminterrato”.

10. Le funzioni realizzabili all'interno dei diversi livelli, come di seguito riportate, potranno essere redistribuite al fine di ottimizzare e rendere più funzionali gli spazi disponibili, mantenendo prevalenti comunque la residenza a piano primo ed il commercio di vicinato e servizi a piano terra.

4.1 - “Piano primo”

11. Il volume realizzabile a primo piano è pari ad un massimo di 1.400 mc destinabili a residenza ordinaria.

4.2 - “Piano terra”

12. Il volume realizzabile a piano terra è pari a 2.800 mc con destinazione commerciale al dettaglio prevalente. Sono ammesse funzioni del settore terziario quali: uffici, agenzie, artigianato di servizio.

4.3 - “Primo livello seminterrato”

13. Il volume realizzabile al primo livello seminterrato è pari a 3.400 mc fuori terra da destinare prevalentemente a servizi turistici quali: bar, ristorante, centro benessere. Inoltre è prevista la realizzazione di un'autorimessa di complessivi mc 6.000 dei quali ca. il 15% interrati rispetto all'andamento naturale del terreno prima dell'intervento. All'interno dell'autorimessa verrà ricavato uno spazio di minimo 250 mq che verrà ceduto gratuitamente al Comune di Giustino all'interno del quale potranno essere realizzati posti o box auto. La porzione di proprietà pubblica dovrà essere ricavata nella parte meridionale del lotto possibilmente defilata rispetto alla parte restante della autorimessa e la sua esatta posizione potrà essere rideterminata in sede di predisposizione del piano attuativo e potrà anche essere realizzata nello spazio interrato.

4.4 - “Secondo livello seminterrato”

14. Il volume realizzabile al secondo livello interrato è pari a 4.400 mc fuori terra, oltre ad una quota variabile interrata pari a circa 3.000 mc, Detti volumi saranno destinati prevalentemente ad attività ludico ricreative organizzate e/o di interesse pubblico.
15. Inoltre è prevista la realizzazione di un'autorimessa di complessivi mc 6.000, che andranno ad aggiungersi a quelli del livello superiore, dei quali ca. il 60% interrati rispetto all'andamento naturale del terreno prima dell'intervento.

4.5 - “Parcheggi esterni”

16. Al livello del piano terra, verso la Strada Statale di Campiglio verrà realizzato un parcheggio a destinazione mista pubblica e privata.
17. In totale saranno realizzati circa 75 posti auto, i quali saranno così suddivisi:
 - 40 posti auto assegnati al comune in proprietà esclusiva dei quali 25 realizzati sopra la p.f. 1779/8 già di proprietà comunale e la parte restante sopra la proprietà privata dove verrà istituito un diritto d'uso pubblico.
 - 35 posti auto da destinare alla copertura dello standard delle attività commerciali e altre attività della struttura privata.
18. Ulteriori parcheggi pertinenziali potranno essere ricavati lungo Via Pineta.

5. - Opere di urbanizzazione a carico della ditta privata.

19. Alla ditta privata spetterà di realizzare le seguenti opere di urbanizzazione:
 - Marciapiede di larghezza pari a 1,5 metri sul lato nord del lotto che fiancheggia Via Pineta;

- Marciapiede di larghezza pari a 1,5 metri lungo la strada statale;
- Attraversamento pedonale;
- Parcheggio pubblico come definito al precedente punto 4.5.
- In sede di definizione del piano attuativo sarà possibile monetizzare le opere relative al parcheggio interrato per la parte eccedente lo standard urbanistico di zona.

6. - Fascia di Rispetto stradale.

6.1 - Volumi fuori terra

- Per la parte costruita al di sopra del livello della strada statale si dovrà rispettare una fascia di rispetto pari a 20 m. dal limite della strada statale esistente.
- Rispetto a Via Pineta la fascia di rispetto dovrà essere di m. 10 dal bordo.

6.2 - Volumi interrati

- 5,00 metri dalla strada statale;
- 2,00 m. dalla strada comunale di Via Pineta.

20. All'interno delle fasce di rispetto è ammessa la realizzazione delle rampe di accesso all'autorimessa.

7 - Disposizioni per il calcolo del volume interrato.

21. La definizione di volume fuori terra e volume interrato come richiamati al punto 4 vanno intesi rispetto alla linea naturale del terreno preesistente.
22. Eventuali modifiche della livelletta naturale effettuate successivamente alla adozione della presente variante non potrà in alcun modo modificare lo schema volumetrico descritto.
23. In sede di progettazione potrà essere incrementato il volume interrato, rispetto a quanto indicato nel presente articolo, al fine di migliorare lo standard a parcheggi, e per la realizzazione di locali tecnici.
24. Anche la porzione di proprietà comunale potrà essere interessata dalla realizzazione di volumi interrati che potranno anche essere collegati con l'autorimessa privata.

8 - Prescrizioni di natura paesaggistica.

25. Le norme del piano attuativo dovranno essere redatte tenendo in considerazione le prescrizioni di natura paesaggistico-ambientale che spettano alla Commissione Edilizia Comunale sulla base dei criteri paesaggistico ambientali del PRG.
26. In ogni caso l'intervento dovrà seguire i seguenti indirizzi e criteri:
 - possibilità di utilizzo di tecniche costruttive innovative le quali dovranno comunque mutuare stilemi e modalità compositive dagli edifici esistenti lungo il viale;
 - particolare attenzione alla composizione volumetrica, del manto di copertura, del colore complessivo dei singoli componenti strutturali;
 - equilibrio dei vuoti e pieni dei prospetti;
 - mantenimento di visuali libere dalla strada verso il fondovalle;
 - realizzazione di parcheggi atti a garantire l'ottimale soddisfacimento delle funzioni previste in aggiunta agli spazi parcheggio da destinare all'esclusivo utilizzo pubblico;
 - limitazione in altezza delle singole fronti al fine di mitigare l'impatto in altezza della struttura verso ovest, la quale dovrà essere realizzata a gradoni successivamente rientranti.

- Sistemazione degli spazi esterni con utilizzo di materiali derivanti dalla tradizione costruttiva locale;
 - realizzazione di spazi perimetrali a verde ornamentale con inserimento di alberature di pregio.
27. La progettazione nella sua definizione di dettaglio dovrà presentare una elevata e condivisa qualità formale, valorizzando il contesto urbano, costituendo punto di cerniera, e non di rottura, fra le aree produttive poste a valle della strada e residenziali – turistiche posto lungo il viale.

9 - Tempi di attuazione.

28. I tempi per la predisposizione del piano attuativo sono preliminarmente fissati in 5 anni ai sensi del comma 2 art. 52 della L.P. 1/08.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. DI VARIANTE

B2 – Interventi puntuali di ampliamento o nuova edificazione.

C/2 – Area polifunzionale

Il contenuto dell' Art.12/C2 sarà:

1. Si tratta di area all'interno della quale è prevista la realizzazione di un edificio destinato al commercio ed eventuali attività direttamente collegate (bar, ristorante, bistrot).
2. Al fine di regolare il suo utilizzo l'area è soggetta a Piano Attuativo n. 6, riportato al successivo articolo 29, redatto applicando lo strumento della perequazione limitata alla singola unità di azionamento.
3. Le norme del piano provvedono inoltre a definire gli indici edificatori, le destinazioni d'uso, i vincoli e la distribuzione volumetrica.

Art. 29. Contenuti di piani attuativi.

PA 6 - NUOVO NEGOZIO ALIMENTARE CON BISTROT

1. - Descrizione dell'area

1. Il Piano Attuativo n. 6 interessa un'area ubicata a nord/ovest dell'abitato di Giustino in prossimità dell'incrocio di Via Pineta con la Strada Statale di Campiglio; essa è costituita dalle pp.ff. 886, 887, 888, 889/2, 890, 891/2, 892/1, 892/2 e 892/3 e la p.ed.607 del C.C. Giustino.
2. La superficie catastale complessiva delle particelle costituenti l'area interessata dall'intervento è di 8.153 mq, tutti di proprietà privata.

2. – Obiettivi

3. L'obiettivo dell'Amministrazione pubblica è quello di riorganizzare urbanisticamente l'area, attraverso la realizzazione di nuovi parcheggi, del completamento del marciapiede tra la Strada Statale e Via Pineta al completo dell'illuminazione pubblica, la effettuazione di una rotonda all'incrocio tra la Strada Statale e Via Pineta e la costruzione di un punto vendita che possa migliorare l'offerta di servizi commerciali al dettaglio.
4. La realizzazione delle opere di interesse pubblico (rotonda, viabilità, percorsi pedonali, parcheggio) sarà a cura e spese dei lottizzanti a titolo di compensazione urbanistica.

3. - Destinazione funzionale

5. L'area sarà destinata a commercio al dettaglio, nel rispetto delle normative vigenti nel settore; potrà quindi prendere posto un edificio che contiene una media struttura di vendita, settore alimentare e misto, con un massimo di 800 mq di vendita; potranno essere presenti altri locali accessori e complementari al punto vendita, quali magazzini, uffici del punto vendita, bistrot, ecc.

4. - Distribuzione dei volumi e delle funzioni.

6. I livelli della struttura da realizzare sono 2 (due): un piano terra a livello della Strada Statale dove prende posto il fabbricato sopra descritto e un piano interrato dove è situata l'autorimessa.

4.1 - “Piano terra”

7. La superficie massima realizzabile su un unico livello a piano terra (quota Strada Statale) sarà di mq 2000, che contemplerà un negozio destinato a una media struttura di vendita, settore alimentare e misto, un locale pubblico da destinare a bistrot per la somministrazione in loco e l'eventuale asporto di cibi e bevande, locali accessori destinati a magazzini, deposito, servizi igienici, ecc.

4.2 - “Piano interrato”

8. Il piano interrato dovrà essere destinato ad autorimessa di pertinenza del negozio e dei locali del piano terra; sarà sviluppato su un piano unico, della superficie massima sarà di 5000 mq.

5. - Opere di urbanizzazione a carico della ditta privata.

9. Alla ditta privata spetterà di realizzare le seguenti opere di urbanizzazione:
- marciapiede di larghezza minima pari a 1,80 metri sul lato nord del lotto che fiancheggia Via Pineta e che si raccordi sul lato est con il marciapiede esistente lungo la Strada Statale n.239, al completo della illuminazione collegata alla rete pubblica;
 - scala di collegamento tra il parcheggio scoperto del negozio a piano terra e il marciapiede della Strada Statale n.39, in corrispondenza dell'attraversamento pedonale esistente;
 - rotonda stradale in corrispondenza dell'incrocio tra la Via Pineta e la Strada Statale n.239, secondo le modalità che dovranno essere approvate dal Servizio Strada della Provincia Autonoma di Trento;
 - servitù di parcheggio di n.58 posti macchina nel piazzale a piano terra.
- Sarà inoltre a carico della ditta privata lottizzante la realizzazione delle opere previste e il rispetto delle prescrizioni contenute nello Studio di Compatibilità redatto dal dott. geologo Dario Zulberti in data gennaio 2021, consistenti in:
- realizzazione di una barriera a protezione dell'area da eventi di carattere alluvionale (legati al rio Vadaione);
 - i carichi degli edifici non devono gravare sulla tubazione, adoperando quindi scelte progettuali-fondazionali che allontanino da esso i carichi trasmessi al suolo;
 - dev'essere consentita l'ispezionabilità della tubazione interrata.

6. - Fascia di Rispetto stradale.

6.1 - Volumi fuori terra

- Per la parte costruita fuori terra si dovrà rispettare una fascia di rispetto pari a 20 m. dal limite della strada statale esistente.
- Rispetto a Via Pineta la fascia di rispetto dovrà essere di m. 10 dal bordo.

6.2 - Volumi interrati

- 5,00 metri dalla strada statale;
- 2,00 m. dalla strada comunale di Via Pineta esistente.

10. All'interno delle fasce di rispetto è ammessa la realizzazione delle rampe di accesso all'autorimessa.

6.3 – Determinazione della linea di spiccatto

11. In base quanto previsto dall'art.3 del Regolamento Urbanistico-Edilizio Provinciale si determina la linea di spiccatto del presente intervento il profilo del terreno risultante dalla soluzione progettuale allegata; nella fattispecie il terreno

sistemato, coincidente con l'andamento orizzontale del piano terra, a quota relativa di +5.40 ml riferita alla quota 0.00 (spigolo a terra dell'edificio esistente, come specificato nella tavola n.01 della planimetria di rilievo) per un tratto, mentre va a raccordarsi con la quota del terreno esistente sui lati ovest e sud del lotto, come indicato nei prospetti della tavola n.4 e nelle sezioni A-A e B-B della tavola n.5 di progetto.

Tale determinazione viene presa in considerazione della particolare morfologia del lotto in questione, che presenta una forte depressione, quantificata in 4/5.00 metri, relazione alle quote delle strade, sia della Strada Statale n.239 posta a est dell'area, sia della via Pineta sita sul lato nord.

In questo modo il nuovo edificio viene ad essere progettato ad una quota che ben si adatta rispetto alle quote delle strade e degli edifici limitrofi, i quali si trovano tutti allo stesso livello delle sedi stradali.

Allo stesso tempo la linea di spiccato fissata permette una complanarità del piazzale in corrispondenza dell'ingresso, posto su via Pineta e permette di raccordare la quota di +5.40 ml con gli andamenti altimetrici delle strade con semplici rampe destinate ad aiuole.

7 - Disposizioni per il calcolo del volume interrato.

12. La definizione di volume fuori terra e volume interrato come richiamati al punto 4 vanno intesi rispetto alla linea di spiccato del progetto, come meglio identificata al punto 6.3 precedente.

8 – Altezza massima.

13. L'altezza massima fuori terra è fissata in ml 10.00 dal piano di spiccato del progetto e comunque inferiore alla quota massima relativa di +13,40 rispetto alla quota 0,00 (spigolo a terra dell'edificio esistente sulla p.ed. 479, come specificato nella tavola n.1 della planimetria di rilievo).

9 - Prescrizioni di natura paesaggistica.

14. Le norme del piano attuativo dovranno essere redatte tenendo in considerazione le prescrizioni di natura paesaggistico-ambientale che spettano alla Commissione Edilizia Comunale sulla base dei criteri paesaggistico ambientali del PRG.
15. In ogni caso l'intervento dovrà seguire i seguenti indirizzi e criteri:
 - possibilità di utilizzo di tecniche costruttive innovative le quali dovranno comunque mutuare stili e modalità compositive dagli edifici esistenti lungo il viale;
 - particolare attenzione alla composizione volumetrica, del manto di copertura, del colore complessivo dei singoli componenti strutturali;
 - equilibrio dei vuoti e pieni dei prospetti;
 - mantenimento di visuali libere dalla strada verso il fondovalle;
 - realizzazione di parcheggi atti a garantire l'ottimale soddisfacimento delle funzioni previste in aggiunta agli spazi parcheggio da destinare all'esclusivo utilizzo pubblico;
 - limitazione in altezza delle singole fronti al fine di mitigare l'impatto in altezza della struttura verso ovest, la quale dovrà essere realizzata a gradoni successivamente rientranti.
 - Sistemazione degli spazi esterni con utilizzo di materiali derivanti dalla tradizione costruttiva locale;
 - realizzazione di spazi perimetrali a verde ornamentale con inserimento di alberature di pregio.

16. La progettazione nella sua definizione di dettaglio dovrà presentare una elevata e condivisa qualità formale, valorizzando il contesto urbano, costituendo punto di cerniera, e non di rottura, fra le aree produttive poste a valle della strada e residenziali – turistiche poste lungo il viale.

10 - Richiami alle disposizioni in materia di programmazione urbanistica del settore commerciale.

17. L'intervento dovrà osservare integralmente i "Criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale", di cui alla deliberazione n.1339/2013 come modificata con le deliberazioni n. 678/2014, n. 1689/2015 e n. 1751/2017.

11 - Tempi di attuazione

18. I tempi per la predisposizione del piano attuativo sono preliminarmente fissati in 5 anni ai sensi del comma 3 art. 45 della L.P. 15/2015.

Pinzolo, gennaio 2021

I Progettisti

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO
dott.ing. GASTONE COMINOTTI
INSCRIZIONE ALBO N° 873

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROV. DI TRENTO
dott.arch. GINO PISONI
INSCRIZIONE ALBO N° 136